

Perguntas e Respostas sobre a Aquisição e o Arrendamento de Terras por Estrangeiros

1. Existe vedação para a aquisição e o arrendamento de terras por estrangeiros no Brasil?

Sim. A vedação existe para pessoa natural estrangeira não residente no País e pessoa jurídica estrangeira não autorizada a funcionar no País.

2. Quais condições devem atender os estrangeiros interessados em adquirir ou arrendar terras no Brasil?

As condições básicas são:

1. Ser pessoa natural estrangeira residente no País.
2. Pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no País, condicionada a autorização prévia nos termos da lei.

Observação 1

Pessoa jurídica brasileira nas condições descritas abaixo deve solicitar autorização ao Incra para adquirir ou arrendar imóvel rural. a) com maioria de capital social da empresa em mãos de pessoa estrangeira, natural ou jurídica; b) com pessoa natural estrangeira não residente no Brasil ou pessoa jurídica estrangeira com sede no exterior que participem a qualquer título da pessoa jurídica brasileira; c) a participação mencionada no item anterior assegura a seus detentores o poder de conduzir as deliberações da assembleia geral, de eleger a maioria dos administradores da companhia e de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia.

Observações 2

a) De acordo com o PARECER CGU/AGU N° 01/2008-RVJ, de 03 de setembro de 2008, publicado em 23 de agosto de 2010, reafirma que o § 1º do art. 1º da Lei n° 5.709/71, foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, seja em sua redação original, seja após a promulgação da Emenda Constitucional n° 6, de 1995, impondo limitações à aquisição e arrendamento de terras por pessoa jurídica brasileira de que trata o item 2.

b) Em 27 de setembro de 2012 foi publicada a Instrução Normativa Conjunta MDA/MAPA/MDIC/MTur/INCRA n° 88, regulamentando os procedimentos para processamento de requerimentos de autorização e a apreciação e aprovação de projeto de exploração do imóvel rural.

c) Em 26 de fevereiro de 2014 foi publicada a Portaria Interministerial n° 4, de 25 de fevereiro de 2014, que regulamenta a aplicação do Parecer GQ-22, de 1994, e do Parecer GQ-181, de 1998, às situações jurídicas aperfeiçoadas antes da publicação do Parecer AGU/LA-01/2010.

3. É necessária autorização do Incra para a aquisição e arrendamento de terras por estrangeiros para qualquer tamanho de área?

Não. A aquisição ou arrendamento das áreas iguais ou inferiores a 03 (três) Módulos de Exploração Indefinida (MEI), por pessoa natural, primeira aquisição ou arrendamento, independem de autorização ou licença do Incra.

Necessita de autorização do Incra:

- a) Segunda aquisição ou arrendamento, qualquer que seja o tamanho da área;
- b) Pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, qualquer que seja o tamanho da área;
- c) Pessoa Jurídica brasileira. Os imóveis rurais pretendidos por pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, naturais ou jurídicas, que residam ou tenham sede no exterior, com maioria de capital social, cuja, participação assegure a seus detentores o poder de conduzir as deliberações da assembleia geral, de eleger a maioria dos administradores da

companhia e de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia, qualquer que seja o tamanho da área;

c) Faixa de Fronteira ou área considerada de segurança nacional. Todos os imóveis rurais localizados em faixa de fronteira ou em área considerada de segurança nacional necessitam de assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional para aquisição ou arrendamento de imóvel rural, independente da dimensão da área.

4. Onde deve ser entregue o requerimento para a aquisição ou arrendamento de imóvel?

O requerimento e a documentação exigida para cada caso devem ser entregues à Superintendência Regional do Incra no Estado onde se situa o município de localização do imóvel.

5. Quais são os requisitos gerais para aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros?

Os requisitos são:

1. residência fixa no Brasil (se pessoa natural e possuir registro nacional de estrangeiros - RNE com validade atual);
2. autorização para funcionar no País (se pessoa jurídica estrangeira);
3. imóvel rural registrado no Cartório de Registro de Imóveis e cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) (em nome do transmitente);
4. assentimento prévio do Conselho Nacional de Defesa para os imóveis em faixa de fronteira ou em área considerada de Segurança Nacional;
5. Projeto de exploração do imóvel rural pretendido por:
 - a) pessoa natural para as áreas superiores a 20 Módulos de Exploração Indefinida;
 - b) pessoa estrangeira ou equiparada para áreas com qualquer dimensão.

6. Existe restrição de área para a aquisição e arrendamento?

Sim. São duas as restrições legais.

1. Quanto a área do Município:

a) a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, natural ou jurídica, não pode ultrapassar 1/4 (25%) da área do município onde o imóvel se situe; b) pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município de mais de 40% de 1/4 da área do município, ou seja, 10% da área do município.

2. Quanto ao tamanho de área por pessoa:

a) pessoa natural: não poderá adquirir área superior a 50 (cinquenta) MEI, em área contínua ou descontínua (art. 3º da Lei nº 5.709/71). Acima desse limite, somente com autorização do Congresso Nacional;

b) Pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira a ela equiparada: não poderá adquirir área superior a 100 (cem) MEI, em área contínua ou descontínua (§ 2º do art. 23 da Lei nº 8.629/91). Acima desse limite, somente com autorização do Congresso Nacional;

7. As restrições da Lei nº 5.709 de 1971 aplicam-se aos casos de sucessão legítima?

Não. As restrições desta lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado para os imóveis localizados em faixa fronteira ou em área considerada de segurança nacional que necessitam de assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional. Todavia o estrangeiro deve residir no Brasil.

8. O estrangeiro poderá ser usufrutuário de área superior aos 03 (três) MEI sem autorização do Incra?

Sim. O estrangeiro pode usufruir, tanto nas áreas inferiores, quanto nas superiores aos três MEIs, não necessitando de autorização do Incra para tal. As restrições legais (Lei nº 5.709/71) para a aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil não alcançam os direitos dos

usufrutuários, uma vez que se trata de um direito real diferente da aquisição, bem assim como também não incidem sobre a parceria, o uso, a habitação, enfim, os outros direitos reais.

9. Qual o órgão avaliará os projetos de exploração?

Os projetos de exploração devem ser analisados e aprovados pelo órgão federal competente de acordo com o tipo de exploração, conforme prescrito na Instrução Normativa Conjunta nº 1, de 27 de setembro de 2012. O projeto de exploração e o requerimento devem ser entregues juntos à Superintendência Regional do Incra no Estado, onde se situa o município de localização do imóvel.

10. É necessária autorização para aquisição de imóvel rural por estrangeiro em condomínio? Os limites a serem observados são da totalidade do imóvel ou da fração ideal?

No condomínio rural a propriedade pertence integral ou total a todos os condôminos os quais exercem por igual os direitos da propriedade sobre o bem. Desta forma, cada um é proprietário do bem por inteiro, mas sem afastar a propriedade dos demais consortes. Ou seja, embora haja um direito de propriedade sobre toda a coisa, há, no entanto, limitação por força da propriedade dos outros condôminos. Em última análise, forma-se um concurso dos múltiplos direitos iguais de propriedade sobre toda a coisa. Assim, não cabe considerar a área a adquirir como a "fração ideal" em favor do estrangeiro, mas a integralidade da extensão do bem para efeitos dos arts. 3º e 12º da Lei 5.709/1971.

11. O estrangeiro casado com brasileira em regime de comunhão de bens e que tem filho brasileiro está submetido às restrições da Lei 5.709/71?

Sim, em parte, o estrangeiro casado com pessoa brasileira sob regime de comunhão de bens ou que tenha filho brasileiro, só está isento das restrições previstas no § 2º, inciso III do art.12 da Lei 5.709, de 7 de outubro de 1971, ou seja, a isenção é referente aos limites de percentuais de um quarto da superfície do município onde se situa o imóvel para estrangeiros e 10% por cento da área do município por nacionalidade. Porém, o estrangeiro deve obedecer às demais restrições legais, como por exemplo, a residência no Brasil e autorização no caso em que a lei exige.

12. O estrangeiro casado com brasileira ou vice-versa em regime de separação total de bens está submetido às restrições da Lei 5.709/71?

Não, quando for o brasileiro a requerer a aquisição ou arrendamento. Entretanto se for o estrangeiro deve sim solicitar autorização.

13. A quem compete autorizar as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros?

a) com área igual ou inferior a 3 MEI na primeira aquisição?

Não há necessidade de autorização do Incra para os imóveis com área igual ou inferior a 3 MEI, primeira aquisição, porém deverá comprovar a residência no Brasil e declarar que não possui outros imóveis no território nacional. Ressalte-se que para os imóveis localizados em faixa de fronteira ou em área considerada de segurança nacional há necessidade de assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

b) com áreas iguais ou inferiores a 3 MEI, segunda aquisição ou arrendamento, mesmo que seja de área inferior a 3 MEI?

A autorização é concedida pelo Presidente do Incra após aprovação do Conselho Diretor da Autarquia (CD), sem necessidade de apresentação de projeto de exploração do imóvel.

c) área entre 3 e 50 MEI?

A autorização é concedida pelo Presidente do Incra após aprovação do Conselho Diretor da Autarquia (CD). A autorização depende também do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional nos casos em que o imóvel rural estiver localizado em faixa de fronteira ou em área considerada de segurança nacional; aprovação do projeto de exploração do imóvel, nos casos em

que a lei exigir, ou seja, imóvel com área acima de 20 (vinte) MEI para pessoa natural e para qualquer dimensão de área para os imóveis pretendidos por pessoa jurídica estrangeira ou a ela equiparada; autorização do Congresso Nacional quando a área ultrapassar os limites determinados em lei (50 MEI para pessoa natural e 100 MEI para pessoa jurídica).

d) arrendamentos de áreas?

O arrendamento de imóvel rural, segue os mesmos procedimentos legais previstos para a aquisição (art. 23 da Lei nº 8.629/93).

14. Está no Decreto 74.965/74 - art. 14 - que constará da escritura pública de imóvel adquirido por pessoa jurídica estrangeira a aprovação do Ministério da Agricultura, neste caso, pode-se entender que o Incra não precisará dar Autorização?

Precisará sim. A aprovação citada na alínea “a” do artigo 14 do Decreto 74.965/74 refere-se ao projeto de exploração, que atualmente está regulamentado por meio da Instrução Normativa Conjunta nº 1/2012. Como se observa, o artigo dá os procedimentos corretos para a aquisição ou arrendamento de imóvel rural por estrangeiro, que em outras palavras quer dizer que somente deverá lavrar a escritura pública de compra e venda após as formalidades legais cumpridas, inclusive após a autorização do Incra, conforme prevê os artigos 9º e 10 do mesmo decreto.

15. Nas aquisições e arrendamentos por pessoa jurídica estrangeira superiores a 100 MEI e para pessoa natural estrangeira acima de 50 MEI e acima dos demais limites de superfície dos municípios, qual o procedimento para a autorização?

Os procedimentos de instrução processual e análise preliminar competem às Superintendências Regionais do Incra de localização do imóvel, e a análise complementar ao Incra em Brasília (DF) que encaminhará o pedido do requerente ao Congresso Nacional para aprovação, cabendo, posteriormente ao Incra a autorização, se aprovado pelo Congresso Nacional.

16. Quando é necessária a apresentação do projeto de exploração?

O projeto de exploração é exigido para área acima de 20 MEI quando se tratar de pessoa natural estrangeira e para qualquer tamanho de área para pessoa jurídica–estrangeira e pessoa jurídica brasileira a ela equiparada.

Fonte: Divisão de Fiscalização e de Controle das Aquisições por Estrangeiros do Incra (DFC-2).

Atualizado em agosto de 2018.