

Regulamenta o art. 190 da Constituição Federal para dispor sobre a aquisição e o exercício de qualquer modalidade de posse, inclusive o arrendamento, de propriedades rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras.

**O Congresso Nacional decreta:**

**Art. 1º** Esta Lei regulamenta o art. 190 da Constituição Federal, altera a Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, a Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, e a Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e revoga a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e dispositivo da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, com o objetivo de disciplinar a aquisição, todas as modalidades de posse, inclusive o arrendamento, e o cadastro de imóvel rural em todo o território nacional por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras, sendo estas as constituídas e estabelecidas fora do território nacional.

§ 1º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima.

§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam às pessoas jurídicas brasileiras constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas privadas, físicas ou jurídicas, estrangeiras, ressalvado o disposto nos arts. 3º e 7º e a obrigatoriedade de fornecerem informações, nos termos de regulamento, sobre a composição do seu capital social e a nacionalidade dos sócios no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), anualmente e sempre que houver aquisição, alteração do controle societário, transformação da natureza societária e celebração de contrato de qualquer modalidade de posse.

**Art. 2º** Os imóveis rurais adquiridos por sociedade estrangeira no País deverão obedecer aos princípios da função social da propriedade, e, para adquiri-los, a sociedade



estrangeira deverá estar autorizada a funcionar no Brasil, nos termos do art. 1.134 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

**Art. 3º** Estão sujeitos a aprovação pelo Conselho de Defesa Nacional a aquisição de imóveis rurais ou o exercício de qualquer modalidade de posse, ainda que sob a forma indireta, mediante a aquisição direta ou indireta de participação societária, constituição de fundos de investimentos quaisquer ou contratação de consórcios, em que haja a participação das seguintes pessoas jurídicas:

I – organização não governamental com atuação no território brasileiro 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 mais de uma dessas fontes quando coligadas, quando a localização do terreno for na faixa de fronteira, nos termos do art. 1º do Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980;

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

III – fundos soberanos constituídos por recursos provenientes de estados estrangeiros e sociedades estatais estrangeiras, que detenham mais de 10% (dez por cento) de participação, direta ou indireta, em qualquer sociedade brasileira;

IV – pessoas jurídicas brasileiras constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas, físicas ou jurídicas, estrangeiras, quando o imóvel rural se situar no bioma amazônico e se sujeitar a reserva legal igual ou superior a 80% (oitenta por cento).

§ 1º As restrições mencionadas neste artigo não se aplicam quando a aquisição de direitos reais ou o exercício de posse de qualquer natureza se destinar à execução ou exploração de concessão, permissão ou autorização de serviço público, inclusive das atividades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, ou à concessão ou autorização de uso de bem público da União.

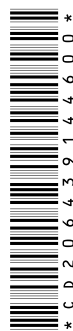
§ 2º Sob pena de responsabilidade civil e criminal da pessoa do representante legal da adquirente, as circunstâncias relacionadas no § 1º deverão ser declaradas no ato da escritura pública de aquisição do imóvel rural e averbadas na matrícula do imóvel.

**Art. 4º** É vedada qualquer modalidade de posse por tempo indeterminado, bem como o arrendamento ou subarrendamento parcial ou total por tempo indeterminado, de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira.

§ 1º É vedada, ainda, à pessoa física ou jurídica estrangeira a habilitação à concessão florestal de que trata a Lei nº 11.284, de 2 de março de 2006.

§ 2º A vedação de que trata o § 1º não se aplica à pessoa jurídica brasileira, ainda que constituída ou controlada direta ou indiretamente por pessoa, física ou jurídica, estrangeira.

§ 3º As vedações mencionadas neste artigo não se aplicam quando a aquisição de direitos reais ou o exercício de posse de qualquer natureza se destinar à execução ou exploração de concessão, permissão ou autorização de serviço público, inclusive das



atividades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, ou à concessão ou autorização de uso de bem público da União.

**Art. 5º** Não se aplicam as restrições previstas nesta Lei à hipótese de constituição de garantia real em favor de instituição financeira, bem como à de recebimento em liquidação de empréstimo de que trata o inciso II do § 2º do art. 3º da Lei nº 13.506, de 13 de novembro de 2017.

Parágrafo único. Caso a concessão de garantia por instrumento público ou particular importe na aquisição da propriedade por credor sujeito às restrições desta Lei, essa propriedade será sempre resolúvel e deverá ser alienada no prazo de 2 (dois) anos, renovável por mais 2 (dois) anos, a contar da adjudicação do bem, sob pena de perda de eficácia da aquisição e reversão do bem ao proprietário original com desconstituição da garantia.

**Art. 6º** Ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei, ficam dispensadas de qualquer autorização ou licença a aquisição e a posse por estrangeiros quando se tratar de imóveis com área não superior a 15 (quinze) módulos fiscais, desde que o adquirente ou possuidor não possua outro imóvel rural.

**Art. 7º** Os imóveis rurais adquiridos ou, por qualquer modalidade, possuídos por pessoa física ou jurídica estrangeira deverão atender ao disposto no art. 186 da Constituição Federal.

**Art. 8º** A soma das áreas rurais pertencentes e arrendadas a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar 1/4 (um quarto) da superfície do Município onde se situem.

§ 1º Pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias ou possuidoras, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.

§ 2º Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais quando o adquirente for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

**Art. 9º** A aquisição, por pessoas estrangeiras, de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional depende do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

**Art. 10.** É indispensável a lavratura de escritura pública na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira.

§ 1º Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas estrangeiras constará, obrigatoriamente:

I – identificação do adquirente do imóvel, acompanhada, se pessoa jurídica, das informações relativas à estrutura empresarial no Brasil e no exterior, declaradas sob as penas cominadas ao crime de falsidade ideológica, nos termos do art. 299 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal);

II – prova de residência e endereço da sede no território nacional;

III – autorização ou licença do órgão competente, a ser definido em regulamento, e assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, quando for o caso; e



IV – memorial descritivo do imóvel georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro e certificado pelo Incra.

§ 2º A exigência de que tratam os incisos I e II do § 1º aplica-se aos atos praticados por tabelionatos referentes a aquisição e a todas as modalidades de posse, inclusive arrendamento.

**Art. 11.** Os cartórios de registro de imóveis manterão registro especial, em livro auxiliar, das aquisições de imóveis rurais pelas pessoas físicas e jurídicas estrangeiras, do qual deverá constar:

I – identificação do adquirente do imóvel, acompanhada, se pessoa jurídica, das informações relativas à estrutura empresarial no Brasil e no exterior, declaradas sob as penas cominadas ao crime de falsidade ideológica, nos termos do art. 299 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal); e

II – número da matrícula do imóvel respectivo.

§ 1º No prazo de até 10 (dez) dias após o registro, os cartórios de registro de imóveis informarão, sob as penas do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, os dados previstos nos incisos deste artigo à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Incra.

§ 2º Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, assim estabelecida pelo Conselho de Defesa Nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria-Executiva desse órgão.

**Art. 12.** O Congresso Nacional poderá, mediante decreto legislativo, com manifestação prévia do Poder Executivo, após ouvido o Conselho de Defesa Nacional, autorizar a aquisição de imóvel por pessoas estrangeiras além dos limites fixados nesta Lei, quando se tratar da implantação de projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País.

**Art. 13.** O disposto nesta Lei não afasta a aplicação da legislação sobre patrimônio da União.

**Art. 14.** Os negócios jurídicos relativos a imóvel rural que violem as prescrições desta Lei são nulos de pleno direito.

**Art. 15.** O art. 1º da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 1º .....

Parágrafo único. A aplicação de recursos financeiros ou monetários introduzidos no Brasil, a qualquer título, por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras, ou objeto de reinvestimento nos termos do art. 7º desta Lei, em atividades econômicas que envolvam a aquisição e o arrendamento de áreas rurais no território nacional sujeita tais aquisições e arrendamentos à legislação que regula a aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, sem prejuízo do que dispõe a presente Lei.” (NR)



**Art. 16.** A Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º .....

§ 5º Os cadastros referidos no **caput** deste artigo serão informatizados e, ressalvadas as informações protegidas por sigilo fiscal, publicados no âmbito da internet, garantida a emissão gratuita de certidões das suas informações com autenticação digital.” (NR)

“Art. 2º O banco de dados do SNCR de que trata esta Lei terá sua base de dados atualizada com as informações prestadas pelos contribuintes no Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (Diac), de que trata o art. 6º da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, independentemente de qualquer providência dos contribuintes.

§ 1º (Revogado).

§ 2º (Revogado).

§ 3º (Revogado).” (NR)

**Art. 17.** A Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 6º .....

§ 1º .....

VI – constituição de direito real de superfície;

VII – concessão florestal;

VIII – cessão temporária do uso da terra, a qualquer título, inclusive arrendamento ou parceria rural.

.....” (NR)

“Art. 8º-A. No Documento de Informação e Apuração do ITR (Diat), os contribuintes deverão informar, sem prejuízo das informações cadastrais do imóvel e do contribuinte:

I – dados sobre a estrutura fundiária do imóvel, conforme definido em regulamento;

II – dados sobre o uso do imóvel, conforme definido em regulamento;

III – dados pessoais e de relacionamentos.

Parágrafo único. No caso de relacionamentos com pessoas jurídicas, seja a título de propriedade, seja a título de parceria, arrendamento, direito real de superfície ou concessão florestal, será obrigatória a indicação do controlador direto ou indireto, conforme caracterizado na legislação societária, devendo ser informada a sua nacionalidade, no caso de ser estrangeiro.”



**Art. 18.** Regulamento disciplinará a unificação dos cadastros a que se referem a Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, e a Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, bem como sua informatização em base única e gestão, assim como disporá sobre a integração com a base de dados das juntas comerciais e demais órgãos que disponham de informações sobre a aquisição de direitos reais por estrangeiros ou, ainda, por pessoas físicas ou jurídicas brasileiras constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas privadas, físicas ou jurídicas, estrangeiras.

**Art. 19.** A Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 9º-D e 9º-E:

“Art. 9º-D. Os entes municipais e estaduais disponibilizarão em sistema informatizado aberto o Zoneamento Ecológico-Econômico sob suas respectivas jurisdições, juntamente com os critérios da divisão territorial e seus conteúdos, com o objetivo de assegurar as finalidades, a integração e a compatibilização dos diferentes níveis administrativos e escalas do zoneamento e do planejamento territorial.”

“Art. 9º-E. O órgão ambiental competente deverá observar os critérios da divisão territorial e seus conteúdos definidos pelo ente municipal ou estadual no Zoneamento Ecológico-Econômico, quando houver, para expedição de licenças ambientais relacionadas ao uso e à exploração de imóveis rurais.”

**Art. 20.** Compete aos Estados disciplinar, por meio de leis ou instrumentos administrativos, o estímulo aos projetos relacionados à atividade produtiva primária em propriedades adquiridas, possuídas ou arrendadas nos termos desta Lei, orientados a partir de:

I – zoneamento econômico-ecológico, com a definição de projetos prioritários conforme vocações e interesses do Estado;

II – licenciamento ambiental estabelecido de forma a estimular a instalação de agroindústrias, com o objetivo de agregar valor à produção primária;

III – incentivos fiscais que propiciem a geração de empregos, por meio da verticalização da produção;

IV – política tributária que favoreça o processamento dos produtos **in natura** em agroindústrias locais;

V – estabelecimento de critérios para que os empreendimentos de grande porte verticalizem a sua produção, agregando valor aos produtos primários e gerando empregos, renda e tributos.



**Art. 21.** Revogam-se a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e o art. 23 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

§ 1º Ficam convalidadas as aquisições e os arrendamentos de imóveis rurais celebrados por pessoas físicas ou jurídicas brasileiras, ainda que constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas privadas, físicas ou jurídicas, estrangeiras, durante a vigência da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.

§ 2º A convalidação de que trata o § 1º não isenta a pessoa jurídica brasileira constituída ou controlada direta ou indiretamente por pessoas privadas, físicas ou jurídicas, estrangeiras, ao fornecimento das informações de que trata o § 2º do art. 1º.

**Art. 22.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Senado Federal, em 22 de dezembro de 2020.

Senador Davi Alcolumbre  
Presidente do Senado Federal



tksa/pl-19-2963rev

Apresentação: 22/12/2020 16:52 - Mesa

PL n.2963/2019

