

PROJETO DE LEI Nº , DE 2022

(Do Sr. JERÔNIMO GOERGEN)

Regulamenta o art. 190 da Constituição para regular a aquisição e o arrendamento de propriedades rurais por pessoas físicas e 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 e o arrendamento, em todo o território nacional, por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras.

§ 1º Constituem pessoas jurídicas estrangeiras as estabelecidas fora do território nacional.

§ 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.

§ 3º Para adquirir imóvel rural no país, 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.

Art. 2º Os imóveis rurais adquiridos por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras no país deverão cumprir sua função social.

Art. 3º A aquisição de imóveis rurais, ainda que de forma indireta, mediante a aquisição de controle societário, constituição de fundo de investimento imobiliário ou contratação de consórcios, se submete a aprovação do Conselho de Defesa Nacional, quando houver a participação das seguintes pessoas jurídicas:



I – empresas brasileiras constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, quando o imóvel se localizar na Amazônia Legal;

II – fundos soberanos constituídos por recursos provenientes de estados estrangeiros e sociedades estatais estrangeiras;

III – organização não governamental com atuação no território nacional que tenha sede no exterior ou estabelecida no Brasil mas com recursos para sua manutenção provenientes, na sua maior parte, de uma mesma pessoa física estrangeira, ou empresa com sede no exterior ou mesmo de mais de uma dessas fontes, quando coligadas;

IV – fundação particular, quando os seus instituidores forem organizações não governamentais enquadradas no inciso III ou empresas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil com sede no exterior.

§ 1º As restrições mencionadas neste artigo não se aplicam aos casos em que a aquisição, nos moldes do caput, se destinar à execução de concessão, permissão ou autorização de serviço público, 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 causas assentes no § 1º deverão ser averbadas na matrícula do imóvel no ato da sua escritura pública.

Art. 4º É vedada à pessoa física ou jurídica estrangeira qualquer modalidade de posse por tempo indeterminado, bem como a habilitação à concessão florestal de que trata a Lei nº 11.284, de 2 de março de 2006.

Parágrafo único. As vedações mencionadas neste artigo não se aplicam aos casos em que a posse se destinar à execução de concessão, permissão ou autorização de serviço público.

Art. 5º Não se aplicam as restrições previstas nesta Lei aos 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(um) ano, renovável por mais 1(um) ano, 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, dispensa qualquer autorização ou licença, a aquisição e a posse por estrangeiros quando se tratar de imóveis com área inferior a 15 (quinze) módulos fiscais, desde que o adquirente ou possuidor não detenha outro imóvel rural.

Art. 7º Os imóveis rurais sob propriedade ou posse de estrangeiros deverão cumprir o disposto no art. 186 da Constituição Federal.

Parágrafo único. A não observância do disposto no caput, implicará:

I – no caso de aquisição, na desapropriação nos termos do art. 184 da Constituição Federal;

II – no caso de insuscetibilidade de desapropriação, nos termos do disposto no art. 185 da Constituição Federal, será anulado o contrato de compra e venda, sendo o imóvel incorporado ao patrimônio da União por meio de aquisição, atendendo ao disposto no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

III – no caso dos contratos agrários, na anulação do contrato correspondente, sem direito ao pagamento de multas ou outros encargos rescisórios, mas com indenização das eventuais benfeitorias úteis e necessárias.

Art. 8º A soma das áreas rurais sob domínio ou posse de estrangeiros não poderá ultrapassar a um quarto da superfície do município em que se situem.

§ 1º Pessoas da mesma nacionalidade não poderão ter sob domínio ou posse, em cada município, mais de quarenta por cento do limite fixado no caput deste artigo.



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

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

Art. 10. É indispensável o registro da 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 também 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 constantes no registro especial, previsto neste 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, os dados constantes no registro especial deverão ser remetidos 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. É vedada, a qualquer título, a alienação ou doação de terras da União, dos Estados ou dos Municípios a pessoas estrangeiras.

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. Os recursos introduzidos no país, seja para investimento ou reinvestimento, nos termos do art. 7º desta Lei, desde que destinados a atividades econômicas que envolvam o domínio ou posse de áreas rurais no território nacional, sujeitam-se 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. 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. 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.

Parágrafo único. 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.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

Atualmente a aquisição de terras por estrangeiros é regulada pela Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, lei anterior à Constituição Federal, que a recepcionou, ao determinar, expressamente, que “a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos em que dependerão de autorização do Congresso Nacional” (art. 190).

Fato é que a preocupação com a aquisição de terras por estrangeiros não é exclusividade do Brasil, mesmo porque não é um fenômeno novo. Segundo um estudo da Organização das Nações Unidas para a Agricultura e a Alimentação – FAO¹, de 1999, várias razões levam os Estados à adoção de políticas de restrição ao acesso de estrangeiros aos seus bens,

1 HODGSON, Stephen et al. Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners. Organização das Nações Unidas para a Agricultura e a Alimentação – FAO. Disponível em www.fao.org/Legal/default.htm.



dentre eles a terra. Entre os principais motivos constam: proteção à segurança nacional; prevenção à dominação de infra-estrutura; prevenir ou restringir a especulação estrangeira; preservar o “tecido” social da nação; controlar a imigração; controlar o fluxo de investimentos diretos estrangeiros; direcionar os investimentos estrangeiros; assegurar o controle da produção de alimentos; e, outros fatores como o nacionalismo ou xenofobia.

O debate na academia e no próprio legislativo acerca do tema não é novidade, já perdura por mais de uma década, sem que um novo e eficaz regramento seja apresentado.

Nesse cenário, entendemos que o mais construtivo para o Brasil é ter regras claras e trabalhar com total transparência para garantir que as possíveis restrições impostas à aquisição de terras por estrangeiros sejam plausíveis e passíveis de cumprimento, sem com isso inviabilizar o investimento produtivo.

Embora saibamos da existência de outras proposições sobre o tema já tramitando, apresentamos mais uma proposta, acreditando contribuir para o debate e construção de um marco regulatório que garanta a segurança jurídica, sem com isso deixar de lado a soberania nacional e a preocupação com a segurança alimentar dos brasileiros.

Diante do exposto, conclamamos os nobres pares a promover um profícuo debate sobre a aquisição de terras por estrangeiros no Brasil e apresentar um novo marco legal para a questão.

Sala das Sessões, em de de 2022.

Deputado JERÔNIMO GOERGEN

2022-6826

