

COMISSÃO DE AGRICULTURA, PECUÁRIA, ABASTECIMENTO E DESENVOLVIMENTO RURAL.

54ª Legislatura – 1ª Sessão Legislativa Ordinária

**SUBCOMISSÃO DESTINADA A, NO PRAZO DE 180 DIAS,
ANALISAR E PROPOR MEDIDAS SOBRE O PROCESSO DE
AQUISIÇÃO DE ÁREAS RURAIS E SUAS UTILIZAÇÕES, NO
BRASIL, POR PESSOAS FÍSICAS ESTRANGEIRAS – SUBESTRA**

Presidente: Deputado Homero Pereira

Relator: Deputado Beto Faro

2ª COMPLEMENTAÇÃO DE PARECER

No mês de novembro de 2011, submetemos a esta Subcomissão, **Complementação de Parecer** ao **Relatório** de nossa autoria sobre as atividades da SUBESTRA. Na oportunidade, à luz do nosso julgamento sobre os desdobramentos do tema da aquisição de terras por pessoas estrangeiras com os interesses nacionais, incorporamos ao Relatório original, integralmente, ou em parte, sugestões de Emendas apresentadas por alguns colegas visando aprimorar a proposta então oferecida sobre uma nova base regulatória para essa matéria.

Afora o procedimento acima, esta relatoria e a presidência, em sintonia com a avaliação dos membros da Subcomissão, iniciaram processo de consultas junto ao governo na busca de convergência sobre as respectivas percepções de mérito acerca do tema. Obviamente, neste cenário, estariam dadas as condições políticas ideais para a tramitação e viabilização da eventual proposta de projeto de lei da SUBESTRA.

Não tendo sido possível a manifestação do governo até o início da presente sessão legislativa, a presidência da Subcomissão, insistindo na necessidade do diálogo com o governo, submeteu ao plenário da Comissão de Agricultura Requerimento

solicitando a prorrogação das suas atividades pelo prazo de até sessenta dias, o que foi atendido pelo plenário daquele órgão.

Desde então, intensificamos as gestões junto ao governo para obtermos a manifestação solicitada, o que ocorreu no dia 2 de maio em reunião realizada na Secretaria de Relações Institucionais da Presidência da República.

Assim, nesta **2ª Complementação de Parecer**, apresentamos para a avaliação dos membros desta Subcomissão as sugestões de alterações feitas pelo governo federal ao texto do anteprojeto de lei apresentado por esta Relatoria. Vale assinalar que, a despeito da mencionada manifestação, a SRI comunicou que ainda persistem algumas poucas indefinições internas sobre o mérito da matéria. Em particular, foi enfatizado o debate em curso entre várias áreas do governo em busca de consenso sobre a proposta de limite de área passível de aquisição ou arrendamento por pessoas estrangeiras.

Com essa ressalva, mas diante da impossibilidade de maior prazo para aguardar as manifestações derradeiras do governo em função da aproximação do limite do prazo fixado para o funcionamento da SUBESTRA, informo aos ilustres colegas, que esta Relatoria incorporou à proposta de texto de projeto de lei os seguintes pontos sugeridos pelo governo, na maior parte, visando ajustes de redação:

1. O art. 4º passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º. É vedado o arrendamento de imóveis rurais por pessoas estrangeiras por prazo superior a trinta anos, bem assim, o subarrendamento parcial ou total desses imóveis.”

2. Fica suprimido o art. 5º, da proposição, renumerando-se os demais.

3. O art. 5º (ou 6º no texto original) passa a ter a seguinte redação:

“Art. 5º. As pessoas jurídicas, referidas no art. 3º desta Lei, só poderão arrendar ou adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.”

4. Dê-se a seguinte redação ao art. 6º:

“Art. 6º. A aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoas estrangeiras, incluídas nos incisos I, II, IV, V e VI, do art. 3º, não poderá exceder a dimensão de 50 (cinquenta) módulos fiscais, em área contínua ou descontínua, observado o limite máximo de 2.500 (dois mil e quinhentos) hectares.”

5. O art. 8º, §2º, I, da proposição, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º, §2º, I: “quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens, assim como, os estrangeiros com residência permanente no País e portadores do Certificado de Reciprocidade válido”

6. O art. 8º, §2º, II, da proposição, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º, §2º, II: “que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no órgão responsável pelo cadastro de imóveis rurais em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969”.

7. A redação do art. 11 passa a ser a seguinte:

“Art. 11. O Congresso Nacional, a partir de Mensagem Presidencial, poderá autorizar a aquisição de imóvel rural 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”.

8. Acrescente-se o inciso VII, ao art. 13, com a seguinte redação:

“VII – declaração da empresa de que estão atendidas as condições legais a respeito do respectivo controle acionário, cuja alteração, em qualquer tempo, deverá ser comunicada pela própria empresa, sob pena, em ambos os casos, de multa ou nulidade do registro”.

9. Dê-se a seguinte redação ao §1º, do art. 14:

“§ 1º Trimestralmente, os Cartórios de Registro de Imóveis remeterão, sob pena de perda do cargo pelo titular, os dados previstos nos incisos deste artigo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao órgão responsável pelo cadastro de imóveis rurais”.

10. O art. 16 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 16. O Poder Executivo manterá cadastro das terras transacionadas por estrangeiros no país e apresentará anualmente ao Congresso Nacional e ao Conselho de Defesa Nacional relatório referente à situação destes imóveis”.

Ante o exposto, conclamo os ilustres membros da SUBESTRA a apoiarem o Parecer desta Relatoria que procurou expressar posição equilibrada sobre esse tema de inegável complexidade. Anexo, o texto final da proposta de Projeto de Lei.

Sala da Comissão, em 09 de maio de 2012.

Deputado Beto Faro

PROJETO DE LEI N^o , DE 2012

Regulamenta o art. 190 da Constituição Federal, disciplina a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por pessoa estrangeira, natural ou jurídica, em todo o território nacional e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei regulamenta o art. 190 da Constituição Federal, altera o art. 1º da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, altera os artigos 173, 176 e 222 e cria os artigos 180 – A e 239 – A na Lei nº 6.015, 31 de dezembro de 1973 e revoga 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, e fixa outras providências com o objetivo de disciplinar a aquisição e o arrendamento de imóvel rural em todo o território nacional por pessoas estrangeiras.

Art. 2º As pessoas estrangeiras só poderão adquirir e arrendar imóveis rurais no Brasil na forma prevista na presente Lei, sem prejuízo do que dispõem as demais legislações conexas.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei consideram-se pessoas estrangeiras:

I – a pessoa física que não atenda as condições fixadas no art. 12 da Constituição Federal;

II – a sociedade estrangeira autorizada a funcionar no Brasil consoante o disposto nos art. 1.134 e seguintes, da Sessão III, do Capítulo XI, do Subtítulo II, do Título II, do livro II, da Parte Especial, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

III – a pessoa jurídica brasileira da qual participem, pessoa estrangeira, natural ou jurídica, que tenha a maioria do seu capital social votante ou

exercício de fato ou de direito do poder decisório para gerir suas atividades com a maioria de seu capital social detida por estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas;

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

V – organização não governamental estabelecida no Brasil com sede no exterior;

VI - 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 entidades previstas nos incisos IV e V.

§ 1º Nos casos em que se caracterize o negócio jurídico simulado, aplicar-se-á o disposto nos art. 166 e 167 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, sem prejuízo da responsabilização criminal dos envolvidos.

§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 13.

§ 3º No caso de imóvel rural oferecido como garantia real de financiamento contraído junto a empresa controlada por capital estrangeiro, as restrições estabelecidas nesta Lei somente se aplicam nas hipóteses de transferência definitiva, judicial ou extrajudicialmente, da propriedade.

§ 4º Para os efeitos desta Lei estão abrangidos os casos de aquisição de imóvel rural por pessoa natural ou jurídica elencadas neste artigo em decorrência de transferência de cotas ou ações, incorporação, fusão e cisão de sociedade, liquidação, aquisição e partilha de ativos, arrematação em hasta pública e adjudicação judicial, bem como nos caso que, por qualquer outro meio possam implicar em aquisição, direta ou indireta, de direitos reais e obrigacionais sobre o imóvel.

Art. 4º É vedado o arrendamento de imóveis rurais por pessoas estrangeiras por prazo superior a trinta anos, bem assim, o subarrendamento parcial ou total desses imóveis.

Art. 5º Art. 5º. As pessoas jurídicas, referidas no art. 3º desta Lei, só poderão arrendar ou adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

Art. 6º A aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoas estrangeiras, incluídas nos incisos I, II, IV, V e VI, do art. 3º, não poderá

exceder a dimensão de 50 (cinquenta) módulos fiscais, em área contínua ou descontínua, observado o limite máximo de 2.500 (dois mil e quinhentos) hectares.

§ 1º Ressalvadas as exigências gerais determinadas em Lei, dispensa qualquer autorização ou licença, a aquisição e o arrendamento por estrangeiros quando se tratar, respectivamente, de imóveis com áreas não superiores a 4 (quatro) módulos fiscais e a 10 (dez) módulos fiscais.

§ 2º O regulamento fixará normas para a aquisição de áreas superiores de 4 (quatro) módulos fiscais e para o arrendamento de áreas superiores a 10 (dez) módulos fiscais.

§ 3 - Dependerá de autorização a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a 4 (quatro) módulo fiscal ou o arrendamento de mais de um imóvel com área não superior a 10 (dez) módulos fiscais.

§ 4º - Além das exigências técnicas regulares, constituí requisito para a autorização da aquisição e do arrendamento a análise da consistência legal dos documentos relativos ao domínio do imóvel rural, com base em certidões emitidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

Art. 7º A aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoas estrangeiras, incluídas no inciso III do art. 3º, não poderá exceder a dimensão de 100 (cem) módulos fiscais, em área contínua ou descontínua, observado o limite máximo de 5.000 (cinco mil) hectares, atendendo às normas previstas em regulamento.

Art. 8º A soma das áreas rurais pertencentes e arrendadas a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos municípios onde se situem, comprovada conforme estabelecido no regulamento desta Lei.

§ 1º As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias ou arrendatárias, 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:

I - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens, assim como, os estrangeiros com residência permanente no País e portadores do Certificado de Reciprocidade válido;

II - que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem

sido cadastradas no órgão responsável pelo cadastro de imóveis rurais em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969.

Art. 9. A não observância no disposto no art. 186 da Constituição Federal implicará:

I – no caso de arrendamento, a anulação do contrato correspondente, sem direito ao recebimento de multas ou outros encargos rescisórios;

II – nos casos de insuscetibilidade de desapropriação, serão anulados os contratos de compra e venda, sendo os imóveis incorporados ao patrimônio da União por meio de aquisição, nos valores originais dos contratos particulares de compra e venda, deduzidos os valores eventualmente devidos a título de dívidas trabalhistas ou para recuperação de passivos ambientais.

Art. 10. Nos parcelamentos de áreas rurais efetuados por empresas particulares, a aquisição e a ocupação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área total será feita obrigatoriamente por brasileiros.

Parágrafo único. O parcelamento de áreas rurais a que se refere o controle o *caput* somente poderá ser implantado mediante prévia autorização do órgão fundiário federal.

Art. 11. O Congresso Nacional, a partir de Mensagem Presidencial, poderá autorizar a aquisição de imóvel rural 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.

§ 1º Os projetos a que se refere o *caput*, serão previamente aprovados pelos órgãos do Poder Executivo, conforme as áreas de competência, segundo critérios e prazos fixados em regulamento.

§ 2º Os projetos industriais, turísticos ou de mineração deverão também obter parecer, respectivamente, dos Ministérios do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior; do Turismo e de Minas e Energia.

§ 3º No caso de projetos de caráter agroindustrial, sua aprovação estará condicionada à participação de no mínimo 60% de proprietários brasileiros na produção de matéria-prima.

§ 4º - Além das exigências técnicas regulares, constituirá requisito para a avaliação dos projetos a análise da consistência legal dos documentos relativos ao

domínio do imóvel rural, com base em certidões emitidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

Art. 12. A aquisição, por pessoas estrangeiras, de imóvel rural situado em área indispensável à segurança nacional depende do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

Art. 13. Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira é da essência do ato a escritura pública.

Parágrafo único. Da escritura relativa à aquisição de imóvel rural por pessoas estrangeiras constará, obrigatoriamente:

I – dados relativos à Cédula de Identidade de Estrangeiro, na qual conste o Registro Nacional de Estrangeiro, classificação Permanente e nacionalidade dos sócios ou administradores das pessoas jurídicas de que trata esta Lei;

II – prova de permanência no território nacional, se pessoa natural, ou autorização para funcionar no País, se pessoa jurídica estrangeira;

III – Cópia do Cadastro de Pessoa Física – CPF, do adquirente e de seu cônjuge;

IV - quando for o caso, autorização do órgão competente, especificada em Regulamento, ou assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional;

V – localização georreferenciada do imóvel, com área, limites e confrontações, na forma da legislação vigente;

VI – dados relativos ao ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado, com informações sobre a composição do capital social e do capital votante e informação sobre seu representante legal, em se tratando de pessoa jurídica;

VII - declaração da empresa de que estão atendidas as condições legais a respeito do respectivo controle acionário, cuja alteração, em qualquer tempo, deverá ser comunicada pela própria empresa, sob pena, em ambos os casos, de multa ou nulidade do registro.

Art. 14. Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial das aquisições de imóveis rurais pelas pessoas previstas no art. 3º, em Livro de Estrangeiro, de que trata o inciso VI do art. 173 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, no qual deverá constar:

I – menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;

II - dados relativos à identidade, nacionalidade dos sócios ou administradores das pessoas jurídicas de que trata esta Lei;

III – prova de permanência no território nacional, se pessoa natural ou autorização para funcionar no País, se pessoa jurídica estrangeira;

IV – planta e memorial descritivo com localização georreferenciada do imóvel, com área, características, limites e confrontações, na forma da legislação vigente;

V – transcrição das autorizações dos órgãos competentes, especificadas em regulamento.

VI – dados relativos ao ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado, com informações sobre a composição do capital social e do capital votante e informação sobre seu representante legal, em se tratando das pessoas jurídicas especificadas no inciso III do art. 3º desta Lei.

§ 1º Trimestralmente, os Cartórios de Registro de Imóveis remeterão, sob pena de perda do cargo pelo titular, os dados previstos nos incisos deste artigo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao órgão responsável pelo cadastro de imóveis rurais.

§ 2º Quando se tratar de imóvel rural situado na Amazônia Legal e em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo também deverá ser remetida à Secretaria-executiva do Conselho de Defesa Nacional.

Art. 15. É vedada, a qualquer título, a alienação, a cessão ou doação de terras da União, dos Estados ou dos Municípios a pessoas estrangeiras.

Art. 16. O Poder Executivo manterá cadastro das terras transacionadas por estrangeiros no país e apresentará anualmente ao Congresso Nacional e ao Conselho de Defesa Nacional relatório referente à situação destes imóveis.

Art. 17. As contratações atinentes a imóvel rural que violem as prescrições desta Lei são nulas de pleno direito, reconhecíveis e declaráveis de ofício, ficando o oficial de registro que lavrar a escritura e o serventuário que a transcrever, pessoal e civilmente, responsáveis pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsificação ideológica.

Parágrafo único. Ocorrendo a nulidade prevista no *caput* deste artigo, fica o alienante obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.

Art. 18. Não estão sujeitas às restrições contidas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, as aquisições de imóveis rurais realizadas por empresas brasileiras controladas por capital estrangeiro, no período de 22 de janeiro de 1999 a 23 de agosto de 2010, desde que atendam aos requisitos expressos no art. 186 da Constituição Federal, e que os imóveis e respectivos titulares não tenham constado, durante o período em consideração, de listas negativas, ambientais e trabalhistas mantidas pelo Poder Público.

§ 1º. As aquisições referidas no *caput* abrangem as operações de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, comprovadas mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente durante o período mencionado no *caput*.

§2º Incluem-se nas exceções previstas no *caput*, as operações de aquisição de área rural, não concretizadas no período de 1º de janeiro de 2009 a 23 de agosto de 2010, vinculadas a decisões de investimentos efetivadas e, em curso, comprovadas mediante o atendimento de critérios fixados em Regulamento.

Art. 19. Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias), improrrogáveis, contados da data de promulgação desta Lei, os Titulares de Cartórios de Títulos e Documentos e Registros Imobiliários, promoverão o levantamento de todos os atos já realizados sob sua jurisdição praticados pelas pessoas referidos no art. 3º até à data anterior à vigência desta Lei, procedendo às comunicações determinadas pelo §§ 1º e 2º do art. 15, sob pena de responsabilidade pessoal administrativa e perda do cargo.

Art. 20. O art. 1º da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º.....

Parágrafo único. Os recursos financeiros ou monetários introduzidos no Brasil, a qualquer título, ou quando objeto de reinvestimento nos termos do art. 7º desta Lei, para aplicação em atividades econômicas que envolvam a aquisição e o arrendamento de áreas rurais no território nacional, de forma direta ou em associação com qualquer pessoa física, jurídica ou Organização Não Governamental instalada no Brasil, ainda que com sede no exterior, estarão sujeitas à legislação nacional que regula a aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, sem prejuízo do que dispõe a presente Lei. (NR)”

Art. 21. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 173.....

VI – Livro nº 6 – Estrangeiros (NR)

.....
Art. 176.....

§ 1º.....

II -.....

4).....

a) tratando-se de pessoa física, estado civil, profissão, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da Cédula de Identidade ou do Registro Nacional de Estrangeiros;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social, a composição e a nacionalidade do capital social, bem como o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica. (NR).

.....
Art. 180-A. No Livro nº 6 – Estrangeiros – as transações com imóveis rurais reguladas pela legislação específica, que trata de aquisição ou arrendamento de imóvel rural por estrangeiro, pessoa natural e jurídica, deverão constar:

I – Nome do adquirente, nacionalidade, número do Registro Nacional de Estrangeiros - RNE e do Cadastro de Pessoas Físicas - CPF, se pessoa natural ou razão social, sede e número do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ, se pessoa jurídica;

II – dados relativos à identidade e nacionalidade dos sócios ou administradores das pessoas jurídicas;

III – planta e memorial descritivo com localização georreferenciada do imóvel elaborados na forma prevista na legislação vigente;

IV – dados relativos ao ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado, com informações sobre a composição do capital social e do capital votante e informação sobre seu representante legal, em se tratando de pessoa jurídica;

V – número do Registro da Junta Comercial ou do Cartório competente;

VI – nome do transmitente, nacionalidade e número do CPF, se pessoa natural ou razão social e número do CNPJ, se pessoa jurídica;

VII – estado civil e a nacionalidade do cônjuge;

VIII – nome do imóvel, área em hectares, município (s) de

localização e código do imóvel rural, junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR;

IX – autorização do órgão competente especificada em Regulamento.

.....
Art. 222

Parágrafo único – Em se tratando de escrituras relativas a imóveis rurais adquiridos por pessoa jurídica, esta deverá firmar declaração de que não se enquadra na legislação específica que trata de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, sob pena de nulidade do ato e falsidade ideológica. (NR)

.....
Art. 239-A. As cartas de arrematação e adjudicação de imóveis rurais só serão registradas depois de autorizada a transferência nos termos da legislação específica que trata de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, quando expedidas em favor de qualquer das pessoas sujeitas ao seu regime”.

Art. 22. O Poder Executivo expedirá Regulamento para a execução desta Lei em prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias da sua publicação.

Art. 23. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 24. 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.

Sala da Comissão, em 09 de maio de 2012.

Deputado Beto Faro

Relator