

Aquisição de terras rurais por estrangeiros

Livia Barboza Maia e Ana Beatriz Nunes Barbosa

Imóvel rural, para o direito é aquele que detêm prédios rústicos, localizados na Zona Rural, que têm por finalidade ou podem ter como finalidade a agricultura, pecuária, extração vegetal, silvicultura e/ou exploração do agronegócio.

A Lei 5709/71 regulou a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, incluindo em seu âmbito a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior. Note-se que as pessoas jurídicas estrangeiras¹ só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários e devem ter ações obrigatoriamente nominativas. Neste sentido a propriedade estrangeira:

- a) não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua;
- b) nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização², a lei determinava que a aquisição e ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total deveriam ser feitas obrigatoriamente por brasileiros;
- c) a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis;
- d) Salvo nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais, que se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores, estrangeiros imigrantes, é vedada, a qualquer título, a doação de terras da União ou dos Estados a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas.

A lei previa algumas exceções para aquisições efetuadas antes de 1969 quando o estrangeiro tiver parentes (filho ou esposa) brasileiros.

¹ As autorizadas a funcionar no Brasil e as das quais pessoas que residam ou tenham sede no exterior estrangeiras físicas ou jurídicas tenham a maioria do seu capital social

² Consideram-se empresas particulares de colonização as pessoas físicas, nacionais ou estrangeiras, residentes ou domiciliadas no Brasil, ou jurídicas, constituídas e sediadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição de terra.

Os Cartórios de Registro de Imóveis mantêm cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas. Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis remetem, sob pena de perda do cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras.

A lei mencionada prevê que aquisições rurais que violem as prescrições da Lei, são nulas de pleno direito.

Em 2/08/2010, o parecer nº LA- 01 reviu o Parecer GQ-181, de 1998, publicado no Diário Oficial em 22.01.99, e o GQ-22, de 1994³, que equiparava uma empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras.

Por conta de pesquisa de dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, desde 1994, data da primeira manifestação da Advocacia-Geral da União sobre o tema (Parecer GQ-22), ratificada em 1998 (Parecer GQ 181), afirmava que o Estado brasileiro perdera as condições objetivas de proceder a controle efetivo sobre a aquisição e o arrendamento de terras realizadas por empresas brasileiras cujo controle acionário e controle de gestão estivessem nas mãos de estrangeiros não-residentes no território nacional e por considerar um setor imprescindível ao desenvolvimento tecnológico do país, somente estará autorizada a nele atuar a empresa brasileira de capital nacional.

Nos pareceres anteriores, e a tendência constitucional era de eliminar a diferenciação fundada no controle efetivo por pessoas físicas domiciliadas e residentes no País ou de entidades de direito público interno, entendido como controle acionário (maioria do capital votante) e exercício de fato e de direito do poder decisório para gerir suas atividades.

Para ser considerada brasileira a empresa, os pareceres anteriores consideravam que bastava que tivesse constituído sob a égide das leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no país. É o que se extrai (ou extraía), indiretamente, da dicção do inciso IX do art. 170 e do § 1º do art. 176 da CF.

³ Art. 1º, § 1º Lei 5709/71 - Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

Não obstante, o novo parecer, considerando práticas de países como Estados Unidos e México, veio buscar a eliminar a discussão e determinar que o controle de sociedades detentores de imóveis rurais por estrangeiros estaria dentro da restrição da Lei 5.709/71. Porém, não obstante o parecer supra mencionado, a fazenda concluir não ter sido suficientemente clara ou restritiva, pois se notou que prática de compras e fusões para elidir as determinações do parecer.

Veio então aviso pela Advocacia- Geral da União ao Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio, para que as juntas comerciais repassem as informações sobre operações de mudança do controle acionário de empresas proprietárias de áreas rurais envolvendo estrangeiros não poderão ser formalizadas. Fora isto, as juntas comerciais também poderão auxiliar os cartórios a identificar a participação de capital estrangeiros nas empresas que comprem terras.

Apesar de haver discussão sobre a constitucionalidade do Parecer nº LA- 01, tendo em vista a disposição Constitucional que veda "distinções de qualquer natureza" entre brasileiros e os estrangeiros que aqui vivem (art. 5º, caput), a AGU diz em seu parecer que a norma em tela seria justificável pela regra constitucional que autoriza o legislador a disciplinar “com base no interesse nacional, os investimentos de capital estrangeiro (CF, art. 172).

Por fim, é de se observar que a legislação trata de propriedade e não de locação ou arrendamento de territórios rurais a estrangeiros.