



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

**NOTA TÉCNICA Nº 1/2022 - 1ª CCR**

**GT Terras Públicas e Desapropriação**

(autos do Processo Administrativo de n. 1.00.000.012805/2019-69)

Nota técnica da 1ª Câmara de Coordenação e Revisão do Ministério Público Federal, destinada a analisar o Projeto de Lei de n. 2.963/2019, de autoria do Senador Irajá Silvestre Filho.

I – Introdução; II – Objeto e III - Considerações conclusivas.

## **1 INTRODUÇÃO**

A presente Nota Técnica possui objetivo de analisar o Projeto de Lei n. 2.963/2019, que regulamenta o art. 190 da Constituição Federal, e altera o art. 1º da Lei nº. 4.131, de 3 de setembro de 1962, o art. 1º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, bem como o art. 6º da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, dentre outras providências.

O projeto de lei é de autoria do Senador Irajá Silvestre Filho, encontrando-se em trâmite perante o Congresso Nacional.

## **2 OBJETO**

O projeto de lei 2.963/2019 objetiva flexibilizar algumas das condições para a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros<sup>[1]</sup>.

No seu art. 1º já se aponta neste sentido, *in verbis*:

*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, o art. 1º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 e o art. 6º da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996 e dá outras providências, com o objetivo de disciplinar a aquisição,*



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

*todas as modalidades de posse, inclusive o arrendamento, e o cadastro de imóvel rural em todo o território nacional por **peçoas físicas e jurídicas estrangeiras, sendo estas aquelas constituídas e estabelecidas fora do território nacional.***

§ 1º *As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 9º.*

§ 2º *As restrições estabelecidas nesta Lei **não se aplicam às peçoas jurídicas brasileiras, ainda que constituídas ou controladas direta ou indiretamente por peçoas privadas, físicas ou jurídicas estrangeiras,** ressalvado o disposto no art. 3º e a obrigatoriedade de fornecerem informações, nos termos de Regulamento, sobre a composição do seu capital social e nacionalidade dos sócios no cadastro ambiental rural e 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.*

De fato, fica evidente o intuito do aludido projeto de lei, uma vez que **"peçoas físicas e jurídicas estrangeiras" são "aquelas constituídas fora do território nacional"**.

Ademais, as restrições presentes na lei, nos termos do § 2º do artigo 1º, **não se aplicam às peçoas jurídicas brasileiras, ainda que constituídas ou controladas direta ou indiretamente por peçoas privadas, físicas ou jurídicas estrangeiras.** Em outras palavras, peçoas jurídicas constituídas formalmente no país não serão equiparadas às estrangeiras, para fins de aquisição de imóveis rurais.

Em diversos dispositivos do projeto, nota-se o propósito acima apontado, de modo a facilitar a aquisição e o arrendamento de imóvel rural por empresas apenas formalmente constituídas no país.

Para fins de comparação entre o que prevê a lei atual e os dispositivos do aludido projeto de lei, montou-se o seguinte quadro comparativo. Veja-se:

<b>LEI Nº 5.709, DE 7 DE OUTUBRO DE 1971.</b>	<b>PROJETO DE LEI Nº 2.963, DE 2019.</b>
<b>Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a peçoas jurídica</b>	



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

**§ 1º - 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.**

§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam: (Redação dada pela Lei nº 13.986, de 2020)

I - aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º desta Lei; (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).

II - às hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica, nacional ou estrangeira; (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).

III - aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de

**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, o art. 1º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 e o art. 6º da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996 e dá outras providências, 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 aquelas constituídas e estabelecidas fora do território nacional.

§ 1º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 9º.

**§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam às pessoas jurídicas brasileiras, ainda que constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas privadas, físicas ou jurídicas estrangeiras,** ressalvado o disposto no art. 3º e a obrigatoriedade de fornecerem informações, nos termos de Regulamento, sobre a composição do seu capital social e nacionalidade dos sócios no cadastro ambiental rural e Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), anualmente e sempre que houver aquisição, alteração do controle



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

<p>transação com pessoa jurídica, nacional ou estrangeira, ou pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma. (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).</p>	<p>societário, transformação da natureza societária e celebração de contrato de qualquer modalidade de posse.</p>
	<p><b>Art. 2º.</b> Os imóveis rurais adquiridos por sociedade estrangeira no país deverão obedecer aos princípios da função social da propriedade e quando assim autorizar expressamente o ato do Poder Executivo mencionado no Art. 1.134 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.</p>
	<p><b>Art. 3º.</b> Estão sujeitos a aprovação pelo conselho de defesa nacional a aquisição de imóveis rurais ou 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, as seguintes pessoas jurídicas:</p> <p>I – a 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</p>



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

**Art. 7º** - A aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

localização do terreno for na faixa de fronteira nos termos do art. 1º do Decreto nº 85.064/1980;

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

III - os fundos soberanos constituídos por recursos provenientes de estados estrangeiros e sociedades estatais estrangeiras, que detenham mais do que dez por cento, direto ou indireto, de 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 Amazônia e sujeitar-se 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 de concessão ou autorização 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 averbada na matrícula do imóvel.

**Art. 4º.** É vedada qualquer modalidade de posse por



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

<p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	<p>tempo indeterminado, bem assim, o arrendamento ou subarrendamento parcial ou total por tempo indeterminado de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira.</p> <p>§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.</p> <p><b>§ 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.</b></p> <p>§ 3º As vedações mencionadas neste artigo não se aplicam quando a aquisição de direitos reais ou o exercício de posse de qualquer natureza destinar-se à execução ou exploração de concessão, permissão ou autorização de serviço público, inclusive das atividades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, ou de concessão ou autorização de bem público da União.</p>
<p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	<p><b>Art. 5º.</b> Não se aplicam as restrições previstas nesta lei, ressalvado o disposto no art. 3º, incisos I, II e III, nos casos de direitos reais ou pessoais de garantia.</p> <p>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 2 (dois) anos, renováveis 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.</p>
<p><b>Art. 3º - A aquisição de imóvel</b></p>	



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 1º - Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.

§ 2º - O Poder Executivo baixará normas para a aquisição de área compreendida entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida. (Vide Lei nº 8.629, de 1993)

§ 3º - O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo.

.....

**Lei 8.629/93**

**Art. 23.** O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.

**Art. 6º.** Ressalvadas as exigências gerais determinadas em Lei, dispensa qualquer autorização ou licença, a aquisição e qualquer modalidade de posse por estrangeiros quando se tratar de imóveis com áreas não superiores a quinze módulos fiscais.



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

§ 1º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da lei referida no caput deste artigo.

§ 2º Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Art. 7º.** Os imóveis rurais adquiridos ou, por qualquer modalidade, possuídos por pessoa física ou jurídica estrangeira deverão cumprir do disposto no art. 186 da Constituição Federal. Parágrafo único. A não observância do disposto no caput, implicará:

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

II – no caso de qualquer modalidade de posse, na anulação do contrato correspondente, sem direito ao pagamento de multas ou outros encargos rescisórios, mas com indenização das eventuais benfeitorias úteis e

Assinado digitalmente em 28/11/2022 11:30. Para verificar a autenticidade acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave 1229ca47.0652d764.c349fc28.3ba47a5b





**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

	<p>necessárias;</p> <p>III – 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 de mercado, consoante Decreto-Lei 3.365, 21 de junho de 1941.</p>
<p><b>Art. 12</b> - 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, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10.</p> <p>§ 1º - As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.</p> <p>§ 2º - Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:</p> <p>I - inferiores a 3 (três) módulos;</p> <p>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</p>	<p><b>Art. 8º.</b> A soma das áreas rurais pertencentes e arrendadas a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem.</p> <p>§ 1º As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias ou possuidoras, em cada Município, de mais de quarenta por cento do limite fixado neste artigo.</p> <p>§ 2º Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais quando o adquirente, no caso, for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão total de bens.</p>



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

<p>particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;</p> <p>III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.</p>	
<p><b>Art. 7º</b> - A aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.</p>	<p><b>Art. 9º.</b> A aquisição, por pessoas estrangeiras, de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional depende do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.</p>
<p><b>Art. 9º</b> - Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas físicas estrangeiras constará, obrigatoriamente:</p> <p>I - menção do documento de identidade do adquirente;</p> <p>II - prova de residência no território nacional; e</p> <p>III - quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de</p>	<p><b>Art. 10.</b> É indispensável a lavratura de escritura pública na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira. Parágrafo único. Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas estrangeiras constará, obrigatoriamente:</p> <p>I – menção do documento de identidade do adquirente;</p> <p>II – prova de residência no território nacional;</p>



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

<p>Segurança Nacional.</p> <p>Parágrafo único. Tratando-se de pessoa jurídica estrangeira, constará da escritura a transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural, bem como dos documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil.</p>	<p>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</p> <p>IV – memorial descritivo do imóvel georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro e certificado pelo INCRA.</p>
<p><b>Art. 10</b> - Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual deverá constar:</p> <p>I - menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;</p> <p>II - memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e</p> <p>III - transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.</p> <p>.....</p> <p><b>Art. 11</b> - Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis remeterão, sob pena de perda do</p>	<p><b>Art. 11.</b> Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de imóveis rurais pelas pessoas físicas e jurídicas estrangeiras no qual deverá constar:</p> <p>I – qualificação completa do proprietário, com menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;</p> <p>II – número da matrícula do imóvel respectivo;</p> <p>§ 1º No prazo de até dez dias após o registro, os Cartórios de Registros de Imóveis informarão, sob pena de serem aplicadas as penalidades na forma prevista no art. 32 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, os dados previstos nos incisos deste artigo, à Corregedoria</p>



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

<p>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, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.</p> <p>Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.</p>	<p>da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao INCRA.</p> <p>§ 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 deste órgão.</p>
<p><b>Art. 12.</b></p> <p>§ 3º - O Presidente da República poderá, mediante decreto, autorizar a aquisição além dos limites fixados neste artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País.</p>	<p><b>Art. 12.</b> O Congresso Nacional poderá, mediante decreto legislativo, por manifestação prévia do Poder Executivo, 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.</p>
<p><b>Art. 14</b> - Salvo nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais, onde se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores, estrangeiros</p>	<p><b>Art. 13.</b> O disposto nesta Lei não afasta aplicação da legislação sobre patrimônio da União.</p>



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

<p>imigrantes, é vedada, a qualquer título, a doação de terras da União ou dos Estados a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas.</p>	
<p><b>Art. 15 - <i>A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é nula de pleno direito.</i></b> O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.</p>	<p><b>Art. 14. <i>São anuláveis as contratações atinentes a imóvel rural que violem as prescrições desta Lei.</i></b></p>
<p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	<p><b>Art. 15.</b> O art. 1º da Lei n. 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, por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras, 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, estarão sujeitas à legislação que regula a aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, sem prejuízo do que dispõe a presente Lei.”</p>
	<p><b>Art. 16.</b> Revogam-se a Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971 e o art. 23 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de</p>



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

<p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	<p>1993. <u>§ 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 1.971.</u></p> <p>§ 2º A convalidação de que trata o § 1º não isenta a pessoa jurídica brasileira constituída ou controladas direta ou indiretamente por pessoas privadas, físicas ou jurídicas, estrangeiras ao fornecimento das informações de que trata o § 2º do art. 1º.</p>
<p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	<p><b>Art. 17.</b> A Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, passa a vigorar com a seguinte redação:</p> <p>“Art. 1º. .... § 5º Os cadastros a que aludem o caput deste artigo serão informatizados e, ressalvado as informações protegidas por sigilo fiscal, publicados no âmbito da rede internacional de computadores, garantida a emissão gratuita de certidões das suas informações com autenticação digital.</p> <p>Art. 2º. O banco de dados do SNCR a que alude esta lei terá sua base de dados atualizada com as informações prestadas pelos contribuintes no Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR – DIAC, a que alude o art. 6º da Lei nº 9.393 de 19 de dezembro de 1996, independentemente de qualquer providência dos contribuintes.</p> <p>§ 1º (revogado)</p> <p>§ 2º (revogado)</p> <p>§ 3º (revogado).”</p>

Assinado digitalmente em 28/11/2022 11:30. Para verificar a autenticidade acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave 1229ca47.0652d764.c349fc28.3ba47a5b



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

<p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	<p><b>Art. 18.</b> A Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, passa a vigorar com a seguinte redação:</p> <p>“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.</p> <p>Art. 6º-A. No Documento de Informação e Apuração do ITR – DIAT, os contribuintes deverão informar, sem prejuízo das informações cadastrais do imóvel e do contribuinte:</p> <p>a) Dados sobre Estrutura fundiária do imóvel, conforme definido em regulamento;</p> <p>b) Dados sobre Uso do imóvel, conforme definido em regulamento;</p> <p>c) Dados Pessoais e de Relacionamentos.</p> <p>§ 1º – 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, como assim caracterizado na legislação societária, devendo ser informada a sua nacionalidade, no caso de ser o mesmo estrangeiro”.</p>
<p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	<p><b>Art. 19.</b> Regulamento disciplinará a unificação dos cadastros a que se referem Leis nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 e 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</p>



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

	disponham de informações sobre a aquisição de direitos reais por estrangeiros ou por pessoas físicas ou jurídicas brasileiras, ainda que constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas privadas, físicas ou jurídicas, estrangeiras.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>Art. 20.</b> Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Com efeito, tem-se no projeto de lei que existe uma pretensão de tratar a pessoa jurídica formalmente constituída no país, como isenta das exigências e restrições hoje existentes na Lei 5.709/71, bem como da interpretação dada pelo Parecer LA-01/2010 da AGU.

**A mudança proposta nas aludidas normas altera o entendimento hoje prevalente na Administração Federal, consolidado no parecer LA-01/2010, da Advocacia-Geral da União,** que aduz que as restrições à aquisição de imóveis rurais aplicam-se às pessoas jurídicas formalmente constituídas no Brasil, mas controladas por estrangeiros.

Esse parecer se encontra em consonância com as disposições do artigo 190 da Constituição Federal que assevera: "*A lei regulará e **limitará** a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional*".

Conforme análise já feita em artigo, tem-se<sup>[2]</sup>:

*"Em 2010, finalmente, foi publicado o Parecer LA-01/2010, que revogou os Pareceres AGU/LA-04/1994 (anexo ao Parecer GQ-22) e AGU/LA-01/1997 (anexo ao Parecer GQ-181). Segundo a interpretação dada, mostra-se possível o controle da aquisição de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras das quais participem, a qualquer título, pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.*

(...)





**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

*Quanto ao âmbito de incidência do aludido parecer, foram identificadas, ao menos, quatro tipos de pessoas jurídicas: “(a) pessoas jurídicas brasileiras, com brasileiros detendo a maioria do capital social; (b) pessoas jurídicas brasileiras, com a maioria de seu capital social detida por estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou com sede no Brasil; (c) pessoas jurídicas brasileiras, com a maioria de seu capital social detido por estrangeiros, pessoas físicas, residentes no exterior, ou jurídicas, com sede no exterior; e (d) pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil”.*

*Três requisitos foram analisados para a equiparação das pessoas jurídicas, quais sejam: (1) a participação, a qualquer título, de pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras no capital da pessoa jurídica brasileira; (2) a maioria do capital social nas mãos de pessoas físicas ou jurídicas não residentes no Brasil; (3) o ente com participação na pessoa jurídica brasileira deve ser não residente, no caso de pessoa física ou possuir sede no exterior, se pessoa jurídica.*

**Com base nisto, e utilizando-se como parâmetro de interpretação a figura do acionista controlador, chegou-se à conclusão de que as Leis 5.709/1971 e 8.629/1993 alcançariam as pessoas jurídicas apontadas acima nas alíneas c e d.**

**Portanto, hodiernamente, as pessoas jurídicas brasileiras equiparadas a estrangeiras, na forma apresentada, submetem-se às restrições aplicáveis a aquisição de imóveis rurais por pessoas jurídicas estrangeiras, tudo com base em nosso ordenamento jurídico, bem como respaldado pelo entendimento do Parecer nº LA-01/2010”.**

**De fato, a interpretação atual impõe restrições às pessoas jurídicas estrangeiras ou brasileiras equiparadas a estrangeiras para a aquisição de imóveis rurais.**

As restrições à aquisição de terras por estrangeiros no Brasil, seja em virtude da localização das áreas, consideradas estratégicas, como as fronteiriças, seja em função do interesse do Estado, como pela existência de bens minerais, vem de longa data. Neste sentido, havia restrições a aquisição de terras por estrangeiros, por exemplo, nas Constituições Federais de 1891, 1934, 1937, 1946 e 1967.

Acrescente-se que, em relatório da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados (relator: Deputado Beto Faro e Presidente: Deputado Homero Pereira, 2011), foi feito estudo com diversos países



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

sobre a aludida temática. A título exemplificativo, em países com grandes dimensões de terras, como EUA, Canadá, é possível que os entes federados imponham restrições, sendo elas existentes em alguns Estados/províncias. Em países europeus, como Alemanha e Itália, há incidência do princípio da reciprocidade, sendo que as restrições aplicam-se a nacionais de outros países, caso os nacionais destes países tenham restrições a eles impostas. O que se verifica, em regra, é a possibilidade de aplicação de restrições.

Ainda, conforme indicado pelo Procurador da República PABLO LUZ DE BELTRAND<sup>[3]</sup>, no Parecer nº LA-01/2010, a Advocacia-Geral da União reconheceu a recepção da Lei nº 5.709/71 pela Constituição de 1988, especialmente pela sua compatibilidade com a garantia constitucional do desenvolvimento nacional (art. 3º, II) e com os princípios da soberania (art. 1º, inciso I e art. 170, I), da independência nacional (art. 4º, inciso I) e da isonomia entre brasileiros e estrangeiros (art. 5º, caput). O referido parecer foi aprovado pelo Presidente da República e publicado no DOU de 23/08/2011, **o que o reveste de efeito vinculante para toda a administração pública federal.**

Diga-se, outrossim, que há poucas decisões de tribunais superiores sobre o tema, **mas estas seguem a linha do entendimento do parecer LA-01/2010 da AGU (STJ - Resp 1641038/CE, Rel. Ministra Nancy Andrighi, dje 12.11.2018; STF - ACO 2463, Rel. Ministro Marco Aurélio, liminar deferida em 01/09/2016).** Há poucas decisões em instâncias inferiores, como TJSP 1015442-58.2022.8.26.0344.

Por outro lado, o projeto de lei busca retirar as restrições que recaem sobre a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras, ainda que controladas por estrangeiros.

**A prevalecer o projeto, bastaria a criação formal de pessoa jurídica brasileira por estrangeiro em território nacional para possibilitar a aquisição de terras por estrangeiros.**

Outro ponto do projeto de lei é a previsão de **anulação** das "*contratações atinentes a imóvel rural que violem as prescrições desta Lei*", previstas no artigo 14 do Projeto de Lei.

Na lei 5.709/71, prevê-se a **nulidade de pleno direito** das aquisições de imóveis rurais que violem as prescrições da lei. Em outras palavras, a nulidade retroage para o momento em que verifica a irregularidade e afeta todos os demais atos subsequentes,



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

**realçando a relevância de atendimento das prescrições sobre aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.**

Ainda, prevê-se, no projeto de lei, a **convalidação das aquisições e dos 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 1.971.** Em outras palavras, busca-se sanar eventuais irregularidades/nulidades cometidas até a eventual aprovação do projeto de lei, **afrontando diretamente a previsão do art. 15 da Lei 5.709/71, que aponta para a nulidade de pleno direito, isto é, sem possibilidade de convalidação do ato irregular.**

Outro ponto está na previsão do artigo 6º do projeto de lei de dispensar autorização para aquisição de "*imóveis com áreas não superiores a quinze módulos fiscais*", em vez de 03 módulos de exploração indefinida como disciplina a atual legislação.

Enfim, o projeto de lei em referência visa a reduzir as restrições para estrangeiros adquirirem imóveis rurais no país, contrariando o entendimento hoje vigente na Administração Pública Federal, Parecer LA-01/2010. Com as mudanças propostas no projeto de lei, viola-se a soberania, na medida em que praticamente deixam de existir restrições à aquisição de terras por pessoas jurídicas equiparadas a estrangeiros. Diga-se que a soberania deve ser compreendida não só como soberania de fronteiras, mas também como soberania alimentar e econômica, fundamentais para o desenvolvimento socioeconômico do Brasil.

A flexibilização exagerada das regras para aquisição por pessoas jurídicas estrangeiras não se coaduna com os ditames constitucionais da dignidade da pessoa humana, da erradicação da pobreza e da marginalização e redução das desigualdades sociais e regionais, isonomia, função social da propriedade, justiça social, desenvolvimento sustentável, segurança jurídica e reforma agrária.

Conforme já exposto:

"A tese hoje aplicável, no âmbito da Administração Pública Federal refletiu um avanço na forma de lidar com o tema. Há que se ter um controle das terras rurais em mãos de estrangeiros no Brasil, evitando que capitais meramente especulativos concorram para o aumento da concentração de



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

rendas e da pobreza no país. Ao contrário, eles devem colaborar para o desenvolvimento do país, gerando produção destinada, não só ao mercado externo, como principalmente ao interno. Além disto, devem cooperar com o desenvolvimento social dos locais em que tenham interesse econômico, com a geração de empregos e renda. Também devem respeitar a função social, com observância das regras ambientais e trabalhistas".<sup>[4]</sup>

### 3 CONSIDERAÇÕES CONCLUSIVAS

O Projeto de Lei 2.963/2019 tem claro propósito de facilitar a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros.

Tal pretensão contraria inúmeros dispositivos constitucionais, gerando exagerada flexibilização ao princípio da soberania nacional, na medida em que pessoas jurídicas formalmente constituídas no país serão eximidas de praticamente qualquer restrição à aquisição de imóveis rurais.

Com isto, há possibilidade de aumento da concentração da renda, aumento da desigualdade social, entrada de investimentos meramente especulativos, prejuízo ao desenvolvimento social e desrespeito à função social da propriedade rural.

Ademais, há restrições à aquisição de terras por estrangeiros desde há muito tempo no Brasil, como, por exemplo, nas Constituições Federais de 1891, 1934, 1937, 1946, 1967 e 1988.

Também, diversos países estrangeiros, com grandes quantidades de terras, como EUA e Canadá, impõem restrições a aquisição de imóveis rurais, por estrangeiros, sendo, smj, descabida a flexibilização geral das restrições à aquisição de terras por pessoas jurídicas no Brasil, como pretendido pelo Projeto de Lei nº 2.963/2019.

Além disto, o aludido projeto de lei é totalmente destoante da interpretação que vigora atualmente no âmbito da Administração Pública Federal, com caráter vinculante (Parecer LA-01/2010 da AGU).

Diante das imensas mudanças propostas pelo projeto de lei, nota-se provável afronta a diversos ditames constitucionais, como soberania nacional, dignidade da pessoa humana, erradicação da pobreza e da marginalização e redução das desigualdades



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

sociais e regionais, isonomia, função social da propriedade, justiça social, desenvolvimento sustentável, segurança jurídica e reforma agrária, dentre outros.

**É a Nota Técnica.**

Guarulhos, 21 de novembro de 2022.

MICHEL FRANCOIS DRIZUL HAVRENNE

PROCURADOR DA REPÚBLICA

(assinatura digital)

AILTON BENEDITO DE SOUZA

PROCURADOR DA REPÚBLICA

(assinatura digital)

ALEXANDRE SCHNEIDER

PROCURADOR DA REPÚBLICA

(assinatura digital)

JÚLIO JOSÉ ARAÚJO JÚNIOR

PROCURADOR DA REPÚBLICA

(assinatura digital)

MARCO ANTÔNIO DELFINO DE ALMEIDA

PROCURADOR DA REPÚBLICA

(assinatura digital)



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
1ª Câmara de Coordenação e Revisão

---

---

Notas

1. <sup>△</sup> Proposta regulamenta compra de terras rurais por estrangeiros - Notícias - Portal da Câmara dos Deputados (camara.leg.br), disponível em [www.camara.leg.br](http://www.camara.leg.br), acesso em 26/11/2022.
2. <sup>△</sup> HAVRENNE, Michel F. D., A aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil in Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 919, p. 85-108, 2012.
3. <sup>△</sup> Referência mencionada nos autos do processo cível de n. 1006450-22.2019.4.01.3100, distribuído a 6ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado do Amapá, informação extraída do Sistema Único do Ministério Público Federal.
4. <sup>△</sup> HAVRENNE, Michel F. D., Regularização Fundiária Rural, Jurua: Curitiba, 2018, p. 113.



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**

Assinatura/Certificação do documento **PRM-GRL-SP-00015704/2022 NOTA TÉCNICA**

.....  
Signatário(a): **MICHEL FRANCOIS DRIZUL HAVRENNE**

Data e Hora: **28/11/2022 11:30:26**

Assinado com login e senha

.....  
Signatário(a): **MARCO ANTONIO DELFINO DE ALMEIDA**

Data e Hora: **28/11/2022 18:50:31**

Assinado com certificado digital

.....  
Signatário(a): **JULIO JOSE ARAUJO JUNIOR**

Data e Hora: **29/11/2022 12:35:56**

Assinado com login e senha

.....  
Signatário(a): **AILTON BENEDITO DE SOUZA**

Data e Hora: **29/11/2022 16:21:42**

Assinado com certificado digital

.....  
Signatário(a): **ALEXANDRE SCHNEIDER**

Data e Hora: **01/12/2022 08:55:02**

Assinado com login e senha

.....  
Acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave 1229ca47.0652d764.c349fc28.3ba47a5b