



UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO



Ieda Januário Schlossarecke

**AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE TERRAS RURAIS BRASILEIRAS
POR ESTRANGEIROS**

São Paulo

2016

Ieda Januário Schlossarecke – TIA: 31216889

**AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE TERRAS RURAIS BRASILEIRAS
POR ESTRANGEIROS**

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentado à
Universidade Presbiteriana Mackenzie para a obtenção de
bacharelado em Direito.

Área de habilitação: Direito imobiliário e agrário

Orientadora: Prof. Ms. Maria Cecília Ladeira de Almeida

São Paulo

2016

Ieda Januário Schlossarecke – TIA: 31216889

**AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE TERRAS RURAIS BRASILEIRAS
POR ESTRANGEIROS**

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentado à
Universidade Presbiteriana Mackenzie para a obtenção de
bacharelado em Direito.

Aprovada em: ____ de _____ de _____.

BANCA EXAMINADORA

Professora Ms. Maria Cecília Ladeira de Almeida (orientadora) – Universidade
Presbiteriana Mackenzie

Universidade Presbiteriana Mackenzie

Universidade Presbiteriana Mackenzie

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus, Ele é o meu pastor e nada me faltará.

Aos meus pais pelo suporte financeiro e emocional em todos os momentos da graduação.

Aos familiares e amigos pela compreensão, torcida e apoio incondicional.

À minha orientadora, Professora Ms. Maria Cecília Ladeira de Almeida por todo o auxílio nas questões concernentes a este trabalho de conclusão de curso.

Por fim, a todos que estiveram envolvidos direta e indiretamente na realização do presente estudo.

RESUMO

Abordagem do assunto aquisição e arrendamento de terras rurais brasileiras por estrangeiros. Demonstra o histórico de legislação aplicável e entendimento atual de todos os órgãos envolvidos. Através de análises sobre o caso concreto, com uso de jurisprudência, doutrina e pareceres apresenta a fundamentação legal válida para períodos anteriores e a política adotada atualmente. Via análise revelamos a polêmica aplicação da lei que regulamenta e restringe as aquisições e arrendamentos de imóveis rurais por estrangeiros, especialmente em relação à extensão das limitações para as pessoas jurídicas brasileiras equiparadas às estrangeiras. Ao final expomos as dúvidas e eventuais confrontos normativos envolvendo a questão e a segurança jurídica para aquisição e arrendamento de terras rurais aos estrangeiros. Após a pesquisa realizada, concluiu-se pela aplicabilidade e recepção pela Constituição Federal da Lei 5.709/71 pela Constituição Federal, até que o Supremo Tribunal Federal em sede de controle de constitucionalidade concentrado se manifeste em sentido contrário.

Palavras-chave: Direito Imobiliário e agrário. Imóvel Rural. Aquisição e arrendamento. Estrangeiros.

ABSTRACT

This study is about acquisition and lease of rural Brazilian lands by foreigners. We show the historic of the legislation applicable and current understanding of all the authorities involved. Through the analysis of concrete cases, jurisprudence, doctrine, and opinions, we demonstrate the valid legal basis to previous periods and the policy adopted nowadays. By analysis we reveal the controversial law enforcement, especially in relation to the extension of the limitations to the Brazilian companies that are equated to the foreigners companies. At the end, we expose doubts and legal divergences that involves the questions and legal certainty to the operations of acquisition and lease of rural Brazilian lands by foreigners. After the survey, it was concluded by the applicability and reception of the Federal Law 5.709/71 by the Constitution, until the Supreme Court decide otherwise in judicial review.

Key-words: Real Estate and Agrarian Law. Rural Property. Acquisition and lease. Foreigners.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	7
1.1. – Objetivos..	9
2. HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO	10
2.1. – Breve introdução ao conceito de imóvel rural.....	10
2.2. – Histórico legislativo.....	10
2.3. – Restrições advindas com a Lei 5.709/71 e Decreto 74.965/74	11
2.3.1. – Análise da equiparação prevista em lei.....	17
3. CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E DIVERGÊNCIA DE ENTENDIMENTOS	19
3.1. – Promulgação da Constituição Federal de 1988.....	19
3.2. – Parecer da Advocacia da União.....	19
3.3. – Entendimento da Corregedoria Geral de Justiça no Estado de São Paulo....	20
3.4. – Instruções normativas do INCRA..	22
3.5. – Portaria Interministerial 04/2014.....	23
3.6. – Provimento nº 43 da Corregedoria Nacional de Justiça..	24
4. SITUAÇÕES PECULIARES: AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO E SITUAÇÃO DOS CIDADÃOS PORTUGUESES	25
4.1. – Usucapião de terra rural por estrangeiro.....	25
4.2. – Situação dos portugueses face às disposições da lei 5.709/71..	26
5. PROJETO DE LEI 4.059/2012 E AÇÕES DE CONTROLE DE CONSTITUCIONALIDADE.....	27
5.1. – Projeto de Lei 4.059/2012	27
5.2. – Fundos de investimentos imobiliários	29
5.3. – Arguição de descumprimento de preceito fundamental – ADPF Nº 342..	30
5.4. – Entendimento do Supremo Tribunal Federal: Ação cível originária – ACO nº 2.463	31
6. PROBLEMÁTICA: DA INSEGURANÇA JURÍDICA PARA A AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE TERRAS RURAIS BRASILEIRAS POR ESTRANGEIROS .	34
7. CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS	36
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	38
9. ANEXO A – LINHA DO TEMPO	41

1. INTRODUÇÃO

A aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros vêm ganhando destaque no cenário nacional. A discussão relacionada às restrições e limitações impostas pela Lei 5.709/71 tem gerado diversas consequências para os investidores estrangeiros, e inclusive para empresas brasileiras que possuam participação societária de pessoas estrangeiras.

A partir de novos entendimentos, pareceres e controle de constitucionalidade sobre a lei acima citada, novas possibilidades de aplicação surgem, e os estrangeiros e brasileiros tem que se adequar, buscando sempre a segurança jurídica das alienações e arrendamentos.

O presente trabalho apresentará inicialmente o histórico legislativo da matéria, expondo desde o marco legal inicial, até o entendimento mais atual sobre o tema. A partir disso entraremos nos pormenores da Lei Federal 5.709/71 e o decreto que a regulamentou, o Decreto 74.965/74.

Em seguida estudaremos a recepção da lei pela Constituição Federal de 1988 e os pareceres da Advocacia Geral da União que dizem respeito a um ponto específico da lei: a aplicação das restrições da Lei para as pessoas jurídicas brasileiras equiparadas à estrangeiras.

Além disso, veremos o parecer diferenciado da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo que contrariou a regra imposta pela Advocacia Geral da União.

Enfim, trataremos da importância das instruções normativas expedidas pelo Incra, que visam coordenar em âmbito administrativo as regras impostas aos estrangeiros.

Serão apresentadas breves considerações acerca da usucapião por pessoas estrangeiras e a situação dos cidadãos portugueses em face à restrição, levando-se em consideração o tratado de igualdade firmado entre Brasil e Portugal, através do Decreto Legislativo nº 82 de 24 de novembro de 1971.

Posteriormente o foco será direcionado às ações que atualmente tramitam no Supremo Tribunal Federal, visando o controle de constitucionalidade sobre a recepção da Lei 5.709/71 pela Constituição Federal, especialmente em seu §1º do artigo 1º que aplica as restrições da lei para as pessoas jurídicas brasileiras com participação de estrangeiros em seu capital.

Neste estudo, também analisaremos o Projeto de Lei, que se aprovado pelo Poder Legislativo irá diminuir as dúvidas de aplicação e sanar algumas lacunas da Lei 5.709/71.

Por fim, serão analisados detalhes que envolvem a aquisição de propriedades rurais por estrangeiros e indagações que repercutem para os juristas, registradores, advogados, professores e estudiosos, especialmente em relação à segurança jurídica das operações realizadas por estrangeiros em face da frequente alteração de regras e da legislação aplicável.

1.1. Objetivos

O presente trabalho tem o propósito de apresentar considerações a respeito da aquisição de imóvel rural por estrangeiro, apontando a legislação vigente no País e o atual entendimento sobre a matéria.

2. HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO

2.1. Breve introdução ao conceito de imóvel rural

A classificação de um imóvel em urbano ou rural pode se dar pela localização em acordo com os perímetros urbanos traçados por lei municipal, ou através de sua destinação, o que implica na análise de exploração agrícola, pecuária, extrativista e ainda urbanização e ocupação do solo do imóvel.

Na definição oficial dada pelo Estatuto da Terra, Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964, está disposto em seu artigo 4º, inciso I, que imóvel rural é o prédio rústico¹, de área contínua, não importando a sua localização, e que tenha como objetivo à exploração agrícola, pecuária, ou agroindustrial, através de planos públicos de valorização ou de iniciativa privada.

Embora ainda haja certa discussão doutrinária para identificar o conceito de imóvel rural, a destinação é o principal critério para distinguir se um imóvel é rural ou não.

Assim, não importam as informações constantes do cadastro perante a municipalidade, no que tange à arrecadação de tributos, pois isso não interfere para a sua conceituação jurídica de imóvel rural.

2.2. Histórico legislativo

Primeiramente, antes de adentrarmos no âmbito da legislação, faz-se necessário esclarecer o conceito dado para "estrangeiro". Segundo o jurista brasileiro José Afonso da Silva², estrangeiro é aquele que nasceu fora do país e que, por qualquer forma prevista na Constituição não adquiriu a nacionalidade brasileira, podendo ser residente no País ou não residente.

A princípio, não existia legislação específica que tutelasse a importante questão de aquisição e arrendamento de terras rurais brasileiras por estrangeiros,

¹ O conceito de prédio rústico: Aquele que fica fora da área urbana (Ap. 41.343, TJGB, DJ, 11 set. 1958, apenso aon. 207, p. 2793)

² SILVA, José Afonso da. Curso de direito constitucional positivo. 23ª Ed. São Paulo: Malheiros, 2003. P. 334.

tema não apenas relacionado ao Direito Imobiliário, mas que também apresenta reflexos na economia nacional, movimentos sociais e políticas internacionais.

Logo, não havia qualquer impedimento para que os estrangeiros adquirissem terras rurais no Brasil, visando garantir a todos o direito de propriedade previsto na Constituição Federal.

Entretanto, através do ainda vigente Estatuto da Terra, Lei 4.504/64, é possível encontrar menções iniciais ao assunto em alguns artigos, como no artigo 3º da referida lei, que reconhece o direito à propriedade da terra em condomínio às empresas do setor privado, sejam elas nacionais ou estrangeiras, sob a forma de cooperativas ou ainda como sociedades abertas.

O marco temporal que deu início à preocupação específica do Poder Público brasileiro com essa questão, ocorreu na época da ditadura militar em meados de 1969, com a publicação do Ato Complementar nº 45 de 30 de janeiro de 1969 e subsequentemente do Decreto-lei 494 de 10 de março de 1969 e do Decreto Lei nº 924 de 10 de outubro de 1969.

Ainda no ano de 1969, a Emenda Constitucional nº 1 de 17 de outubro de 1969 alterou o texto constitucional da Constituição Federal de 1967 para constar que a lei disporá sobre a aquisição da propriedade rural por brasileiro e estrangeiro residente no País, assim como por pessoa natural ou jurídica, estabelecendo condições, restrições, limitações e demais exigências, para a defesa da integridade do território, a segurança do Estado e justa distribuição da propriedade.

Os Decretos-lei nºs 494 e 924 de 1969, foram revogados com a entrada em vigência da Lei nº 5.709 de 7 de outubro de 1971, que vigora até o presente momento e dispõe com maior detalhamento acerca da aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Por fim veio o Decreto nº 74.965 de 26 de novembro de 1974 que foi responsável por regulamentar a Lei 5.709/71.³

2.3. Restrições advindas com a Lei 5.709/71 e Decreto 74.965/74

³ OPITZ, Silvia C. B; OPITZ, Oswaldo. Curso completo de direito agrário. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 205.

Para a aquisição de imóvel rural, a legislação impõe algumas restrições ao estrangeiro, tais como, o tamanho da propriedade, destinação da área e forma de aprovação, conforme veremos a seguir no decorrer da análise da Lei nº 5.709/71.

Logo no artigo 1º e § 1º⁴, o mencionado dispositivo legal traz a previsão de aplicação de restrições ao estrangeiro residente no Brasil, empresas estrangeiras e empresas brasileiras com participação estrangeira.

Dessa forma a lei restringe de forma expressa a aquisição pelo estrangeiro - pessoa física - residente no Brasil, pela empresa estrangeira autorizada a funcionar no país, e também pela empresa brasileira da qual participem estrangeiros - pessoa física - ou estrangeiros - pessoa jurídica -, sendo que nesta última modalidade devem possuir maioria do capital social da empresa e residência ou sede estabelecida fora do país.

Em relação à aplicabilidade do artigo 1º e § 1º da Lei, era o entendimento do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA na época, que os atos que fossem praticados em desconformidade com a Lei 5.709/71 e Decreto 74.965/74, ou seja, que desrespeitassem a restrição impostas para as empresas brasileiras equiparadas à estrangeiras, seriam considerados nulos de pleno direito. Vejamos:

Proc. INCRA CR-06 nº 760/76 CR-06 j/N. 08/76
Terras. Aquisição de imóvel rural por sociedade anônima cuja maioria do capital social é formada de capital estrangeiro. Nulidade dos atos praticados sem observância dos dispositivos de lei n. 5.709/71 e do D. 74.965/74.⁵

Para que seja possível a aquisição de terras nacionais pelas pessoas elencadas acima, a Lei nº 5.709/71 impõe uma série de regras e restrições, que mais tarde foram estendidos para o arrendamento de imóveis rurais através do artigo 23 da Lei nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993.

As únicas hipóteses previstas em lei que permitem a livre aquisição de imóveis por estrangeiros, sem concessão de autorização ou licença são os casos de

⁴ Lei nº 5.709/71

Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica 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.

⁵ In Boletim da Procuradoria Geral do Incra, Brasília, 1978, p. 223.

terras com área não superior a três módulos rurais e aquisição por sucessão legítima.

Nas hipóteses mencionadas, os dispositivos da Lei nº 5.709/71 não serão aplicados, exceto se o imóvel estiver situado em área considerada indispensável à segurança nacional.

Rememoramos que o conceito de módulo rural, segundo o INCRA, é proveniente da definição de propriedade familiar e, portanto, trata-se de unidade de medida em hectares, que tem como objetivo transmitir para a unidade a peculiaridade das terras de determinada região através de análise da situação geográfica e econômica dos imóveis rurais, adotando-se um campo de visão macro da situação⁶.

Para que o estrangeiro possa concretizar o negócio jurídico imobiliário, o legislador estabeleceu certas limitações, especialmente territoriais, de modo que aquisição por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 módulos de exploração indefinida, independentemente se o imóvel for contínuo ou descontínuo, sendo que o Presidente da República, após consulta prévia do Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite pré-determinado na legislação.

Além das limitações territoriais, as pessoas jurídicas estrangeiras somente poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, aprovados pelo Ministério da Agricultura. Caso os projetos tenham caráter industrial, deverão ser aprovados pelo Ministério da Indústria e Comércio. Essas medidas visam proporcionar um maior controle brasileiro sobre a destinação da terra e interesses estrangeiros.

Para ilustrar melhor a questão separamos jurisprudência administrativa do INCRA:

Proc. INCRA/CR - 06/MG nº 24217 CR (06) J/N. 08/78
Lei nº 5.709/71. É nula de pleno direito a aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira equiparada a pessoa jurídica estrangeira, cuja aquisição não se destina à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, vinculados a seus objetivos estatutários.⁷

Para concretizar a aquisição de imóvel rural por estrangeiros a forma prevista em lei é a escritura pública, devendo preencher todas as exigências previstas no Código Civil para que seja válida.

⁶ Definição de módulo rural: <http://www.incra.gov.br/content/perguntas-frequentes-0>

⁷ In Boletim da Procuradoria Geral do Incra, Brasília, 1978, página 223.

No momento do registro, os cartórios de registros de imóveis deverão manter o histórico da aquisição em cadastro especial e possuem a obrigação de informar trimestralmente todos os dados à Corregedoria de Justiça e ao Ministério da Agricultura.

No caso de imóvel estar localizado em área indispensável à segurança nacional, a Secretaria-Executiva do Conselho de Defesa Nacional tem de ser notificada, sob pena de perda do cargo do oficial registrador. Para as aquisições de imóveis em áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional, deverá haver obrigatoriamente prévio consentimento da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

O montante final de áreas rurais adquiridas por estrangeiros não pode ser superior a 25% da área total dos municípios onde os imóveis estão localizados, no tanto, em caso de pessoas estrangeiras de igual nacionalidade, o percentual aumenta para 40%, o que não se aplica se a área rural for inferior a três módulos de exploração indefinida; em casos de estrangeiros - pessoa física – que tiverem filho brasileiro ou forem casados em regime de comunhão total de bens com pessoa brasileira.

A lei veda expressamente a doação de imóveis rurais de propriedade da União ou dos estados a estrangeiros, a qualquer título, a não ser quando os imigrantes se estabeleçam como agricultores em lotes rurais. Em caso de aquisições que violem as prescrições legais são considerados nulos de pleno direito.

Em todo o território nacional os cartórios de registros de imóveis são fiscalizados pelo INCRA e pelas Corregedorias de Justiça Regionais a fim de verificar o cumprimento da Lei 5.709/71 e Decreto 74.965/74.

Posteriormente à lei restritiva, veio o Decreto nº 74.965/1974 que a regulamentou estabelecendo as regras de aquisição de imóveis rurais e a Lei nº 8.629/1993 que ampliou as restrições às operações de arrendamento.

Foram ratificadas e inseridas novas restrições no Decreto 74.965/1974 tais como a limitação da extensão de terra a ser adquirida e outorga de competência ao INCRA para autorizar a aquisição de terras e fixar a base de cálculo dos módulos de exploração Indefinida – MEI.

O Decreto 74.965/1974 previu uma nova hipótese não contemplada pela Lei 5.709/71, que excluiu das restrições às terras que forem objeto de compra e venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão, desde que

realizados na forma prevista em lei e cadastrada no INCRA, antes de 10 de março de 1969.

Com essa última hipótese, são três as situações em que a compra de terras por estrangeiros não fica sujeita aos termos da Lei 5.709/71, lembrando que as outras duas hipóteses abrangem as áreas inferiores a três MEI, desde que seja uma única aquisição imobiliária, conforme o §3º do artigo 7º do Decreto nº 74.965 que determina que é necessária autorização nos casos de compra de mais de um imóvel, mesmo com a área no limite de 3 MEI e quando o adquirente for casado com brasileiro com regime de comunhão total de bens ou se tiver filho brasileiro.

Em continuação, o Regulamento ainda dispõe que a aquisição de imóvel rural entre 3 e 50 MEI dependerá de autorização do INCRA e discorre sobre os requisitos para obtenção da autorização e seus prazos. Na Lei 5.709/71 não estava especificado qual seria o órgão competente para outorga e fiscalização de imóveis com área entre três e cinquenta módulos de exploração o indefinido, apenas havia a determinação que Poder Executivo iria baixar as normas para a aquisição de áreas compreendidas no espaço supracitado.

Importante esclarecer que o tamanho do MEI varia de 5 a 100 hectares, de acordo com cada município, sendo determinado por ato administrativo do INCRA, conforme prelecionado no artigo 4º do Decreto nº 74.965/74. O INCRA também poderá alterar a modulação caso haja mudanças de cunho econômico e social entre outros em determinada região.

Desta forma a limitação baseada em MEI, ocorre da seguinte maneira: Até 3 MEIs a aquisição será livre independentemente de autorização, desde que seja adquirido um único imóvel. Para terras compreendidas entre 3 e 50 MEIs, será necessária autorização do INCRA, conforme instrução do Decreto nº 74.965/74. Além disso, se o imóvel contiver área superior a 20 MEIs e for adquirido por pessoa física deverá haver aprovação do projeto de exploração correspondente.

Para terras acima de 50 MEIs, tratando-se de aquisições por pessoas físicas, em área contínua ou descontínua, é obrigatória a autorização do Congresso Nacional. Em imóveis com área superior a 100 MEIs para aquisições por pessoas jurídicas também deverá haver autorização do Congresso Nacional, em acordo com o artigo 23 § 2º, da Lei 8.629/93.

Ainda, em se tratando de aquisição de imóvel rural situado em área considerada indispensável à segurança nacional, o negócio depende de anuência prévia da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Para esclarecimento, o art. 1º da Lei 6.334/79 traz a definição de área indispensável à Segurança Nacional, sendo assim definida a área que abrange a faixa interna que possui largura de 150 quilômetros e está situada paralelamente a linha de divisão das fronteiras brasileiras. A largura da faixa de fronteira já existia desde 1955, através de previsão na Lei 2.597⁸.

No decreto, também está prevista a hipótese de celebração de compromisso de compra e venda do imóvel rural no país de origem do estrangeiro, desde que dentro de três anos, contados a partir da data de assinatura do contrato, venha o adquirente morar no Brasil e explorar o imóvel objeto do contrato.

Como última regra a ser citada, o Decreto prevê a hipótese de declaração de nulidade da aquisição se feita em desacordo com a lei e, ainda, a responsabilização civil do Tabelião de Títulos e do Oficial de Imóveis por eventuais danos causados aos contratantes.

Em relação à matéria de nulidade, como regra deverá ser proposta uma ação declaratória de nulidade, que tem como escopo a nulidade do ato ilegal praticado. Todavia, a jurisprudência tem se manifestado no sentido de que é possível o cancelamento do registro feito sem respeitar as restrições legais impostas diretamente. Vejamos um exemplo de julgado que autoriza:

Registro de Imóveis – Cancelamento de registro –Aquisição de imóvel rural por estrangeiro – Área com superfície superior ao módulo regional – Não exibida autorização do Incra – Averbamento de nova descrição do imóvel por meio de levantamento topográfico extrajudicial – Nulidade de pleno direito caracterizada. Pretensão acolhida para determinar o cancelamento das averbações e dos registros (CGJ-SP. Processo no CG 79.657/87. Julgamento em 27/3/1987).

Além dos regulamentos da matéria havido pelas leis e decreto, após a emissão do Parecer da AGU nº LA-01, de 2010, e com base nele, o INCRA expediu a Instrução Normativa nº 70, de 06 de dezembro de 2011 - IN-70, que dispõe sobre

⁸ BARROSO, Lucas Abreu; MIRANDA, A. Gursen de; SOARES, Mário Lúcio Quintão (Org.). **O direito agrário na Constituição**. Rio de Janeiro: Forense, 2006. Página 236.

o procedimento para obtenção da autorização para a aquisição e arrendamento de imóvel rural por pessoal natural estrangeira residente no País e pessoa jurídica brasileira com maioria de capital estrangeiro, regulamentando assim a Lei 5.709/71 e o Decreto nº 74.965/74.

2.3.1. Análise da equiparação prevista em lei

A pessoa física estrangeira a que se refere à Lei nº 5.709, de 1971 é o estrangeiro não residente no País. A pessoa jurídica é aquela que tenha sede no exterior. Agora, se mesmo tratando-se de empresas brasileiras, são estrangeiros não residentes exercem o efetivo poder de controle, nomeiam seus diretores e tomam as principais decisões, são consideradas como estrangeiras.

É possível argumentar que não é qualquer participação acionária de estrangeiros não residentes que dá ensejo à equiparação posta no § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709. Há de ser uma participação que caracterize a figura do acionista controlador previsto no art. 116 da Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1976 - Lei das Sociedades Anônimas em vigor.

Assim, o que é fundamental para definir a participação, com caráter de controle, de pessoas físicas estrangeiras não residentes ou pessoas jurídicas com sede no exterior nas empresas brasileiras é o preenchimento dos requisitos postos no artigo 116 da Lei nº 6.404/1976.

De acordo com a Lei 6.404/1976, acionista controlador é a pessoa física ou jurídica, ou ainda o grupo delas, que é titular dos direitos inerentes aos sócios e possui permanentemente maioria de votos nas deliberações e elege a maior parte dos administradores da empresa.

Ademais, deve o acionista controlador utilizar o seu poder para guiar as atividades sociais e auxiliar a empresa a cumprir a sua função social e atender aos demais acionistas.

Trata-se de uma razoável interpretação dada à lei em questão, mas certamente, na prática registral essa conceituação é muito difícil e acaba por se ter uma análise objetiva e simplista: se o capital é detido em sua maioria por estrangeiro não residente ou não sediado no Brasil.

De fato a questão não é simplista e o controle muitas vezes não possui efetividade por não acompanhar as mutações societárias das empresas com o

passar do tempo. O controle se dá apenas no momento de aquisição e possivelmente não irá retratar a realidade jurídica da empresa com o passar dos anos, dando margem para eventuais fraudes.

Além disso, podemos citar como consequência a dificuldade na obtenção de empréstimos nos quais a garantia dada será o imóvel rural em casos de bancos estrangeiros.

Em suma, a inserção de empresas brasileiras nas restrições para aquisição e arrendamento de terras rurais, mostra-se de fato ineficaz considerando as alterações societárias posteriores ao período da aquisição e a não obrigatoriedade dos registradores de efetuarem esse tipo de fiscalização.

3. CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E DIVERGÊNCIA DE ENTENDIMENTOS

3.1. Promulgação da Constituição Federal de 1988

Nesse ínterim entrou em vigor a Constituição Federal de 1988, que previa em seu artigo 171 a distinção entre empresas brasileiras de capital nacional e as empresas brasileiras de capital estrangeiro. As empresas brasileiras eram aquelas constituídas sob as leis brasileiras e que tinham sede e administração no Brasil, porém poderiam ter participação de estrangeiros em seu capital.

As empresas brasileiras de capital nacional eram aquelas cujo controle efetivo e permanente eram de pessoas físicas domiciliadas e residentes no Brasil ou empresas controladas pelo governo. O poder de controle era entendido como de quem possuísse a maioria de capital votante e detivesse o poder decisório da empresa.

A Constituição Federal previa certas concessões especiais às empresas brasileiras de capital nacional, principalmente nos casos de atividades para o desenvolvimento do Brasil e defesa nacional. Para tanto gozavam de proteção e benefícios, além de tratamento diferenciado em aquisição de bens e serviços.

Passado algum tempo, no ano de 1995 foi aprovada a Emenda Constitucional nº 06, que revogou o artigo 171 da Constituição Federal e assim surgiu o fim da diferenciação entre empresa brasileira de capital nacional e estrangeiro.

Cumprе ressaltar que o artigo 190 da Constituição Federal, permanece vigente e dispõe que a legislação é responsável por regulamentar e restringir a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por pessoas estrangeiras e deverá determinar os casos que dependem de prévia autorização do Congresso Nacional.

3.2. Parecer da Advocacia Geral da União

Após muita discussão doutrinária e falta de unicidade nos procedimentos adotados pelos Oficiais de Registros de Imóveis, a Advocacia Geral da União – AGU, emitiu o Parecer nº GQ – 22, em 1994, mas não publicado no DOU, opinando pela recepção da Lei 5.709/71 pela Constituição Federal de 1988, mas ressaltando que afastou a incidência do § 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/1971 e não se admitindo

restrições legais às empresas brasileiras, ainda que controladas por capital estrangeiro.

Anos depois, a AGU, através do Parecer nº GQ – 181, publicado no Diário Oficial em 22 de janeiro de 1999, da lavra de Geraldo Magela da Cruz Quintão, estendeu os efeitos da revogação para toda a Administração Pública Federal, mantendo o entendimento do parecer anterior, mas admitiu que lei futura viesse a estabelecer limitações ao capital estrangeiro no País, em face do artigo 172 da Constituição Federal, que disciplina os investimentos de capital estrangeiro. O Parecer declarou, portanto, que o § 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/1971, não foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, sendo considerado revogado.

Devido a um novo contexto econômico mundial, a questão voltou a ser debatida e a AGU entendeu por bem rever o Parecer nº GQ 181 de 1999, tendo sido elaborado novo parecer em 2008, o qual somente foi publicado em 23 de agosto de 2010 - Parecer nº LA - 01, da lavra de Ronaldo Jorge Araújo Vieira Junior.

O novo parecer, contrariamente aos anteriores, fixou nova interpretação acerca da recepção da Lei 5.709/71, assegurando a compatibilidade entre o § 1º do artigo 1º da lei nº 5.709/1971 e a Constituição Federal, e, por consequência, estendendo às empresas brasileiras, com a maioria do capital social detida por estrangeiros, as mesmas restrições da referida lei de aquisição de terras rurais impostas às empresas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil.

Sendo assim, a partir de sua publicação, em agosto de 2010, sem nenhum efeito retroativo, de acordo com o item 273, “d” do Parecer, o § 1º do artigo 1º da Lei n 5.709/1971 voltou a ser aplicado amplamente, equiparando-se a empresa brasileira "controlada" por estrangeiro, sem residência ou sede no Brasil, a empresa estrangeira e o estrangeiro residente no Brasil.

O Parecer preserva a segurança jurídica das relações, a lealdade de quem operou em cima de uma orientação jurídica que foi adotada pelo governo, devendo as empresas apenas se submeter ao novo entendimento para as novas operações.

A AGU mudou radicalmente de posicionamento diversas vezes com o passar dos anos e em suma a orientação dada de 1971 a 1995 é que havia restrição. De 1995 a 2008 é que não havia. E, finalmente, de 2008 em diante que havia restrição.

3.3. Entendimento da Corregedoria Geral de Justiça no Estado de São Paulo

Apesar das reiteradas confusões pela administração pública federal, o fato é que o Tribunal de Justiça de São Paulo concedeu segurança em mandado impetrado com base na tese de não recepção do § 1º do artigo 1º da Lei 5.709/1971 pela Constituição Federal de 1988, em razão da revogação do artigo 171, ou seja, não aplicabilidade das restrições trazidas pela Lei 5.709/1971 às empresas brasileiras controladas por estrangeiros, conforme Mandado de Segurança nº 0058947-33.2012.8.26.000, relator Desembargador Guerrieri Rezende, julgado em 12.09.2012.

O direito tutelado no Mandado de Segurança foi a averbação de incorporação imobiliária nas matrículas dos imóveis da empresa incorporada, sendo que a empresa incorporadora teoricamente tratava-se de empresa brasileira e não empresa brasileira de capital nacional. Entendeu o Desembargador Guerrieri Rezende que não havia dúvidas quanto à igualdade entre empresas brasileiras e empresas brasileiras de capital nacional e que quando a incorporação foi realizada não havia exigência que afetaria a essência da validade do contrato.

Afirmou também que a repristinação não se presume em nosso ordenamento jurídico, razão pela qual alegou que se uma lei perde a eficácia em razão de conteúdo normativo superior, não pode readquirir sua eficácia, com exceção de existência de lei posterior que a reeditasse.

Na linha de tal julgamento, o Corregedor-Geral de Justiça de São Paulo a época Dr. José Renato Nalini, revendo orientação normativa da própria Corregedoria, aprovou Parecer nº 461/2012-E, o qual determinou que o Poder Judiciário do Estado de São Paulo acate a decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo no sentido de que a restrição para aquisição de imóvel rural por empresa brasileira com maioria do capital em poder de estrangeiros não mais prevalece desde 1988.

O parecer da Corregedoria Geral de Justiça foi publicado no Diário de Justiça Eletrônico de 11 de dezembro de 2012, no caderno administrativo, página 35 e, portanto, tornou-se público e vinculante. Assim, como consequência da publicação do parecer, os tabeliães e os oficiais de registro atuantes no Estado de São Paulo não mais tem que aplicar as restrições e determinações impostas pela Lei n.º 5.709/1971, nos casos de pessoas jurídicas brasileiras equiparadas à estrangeiras, a hipótese prevista no §1º do artigo 1º da Lei 5.709/71.

Diante disso, a União e o INCRA impetraram Mandado de Segurança com pedido liminar pleiteando a anulação do Parecer nº 461-12-E, perante o Tribunal Regional Federal da 3ª Região - TRF. A liminar foi acatada, mas quando houve o julgamento do Mandado de Segurança em agosto de 2013, o TRF revogou a liminar e se declarou incompetente para julgar a questão, retornando assim o Parecer nº 461-12-E a gerar efeitos no Estado de São Paulo.

Portanto, voltou a ter efeito a orientação da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, de que as restrições apontadas pela AGU para aquisição de imóveis rurais não se aplicam às empresas com maioria de capital estrangeiro nos limites do Estado de São Paulo.

Por fim, a situação era de que um lado a AGU declarando que há restrições para aquisição de imóvel rural por empresa brasileira com capital estrangeiro; e de outro lado, o Poder Judiciário de SP declarando que tais restrições não existem.

3.4. Instruções Normativas do INCRA

O INCRA editou regras procedimentais para obtenção da autorização, com a finalidade de regulamentar administrativamente, os pedidos de autorização para compra ou arrendamento de imóvel rural por estrangeiros e de implementar o controle dessas aquisições, possibilitando ao INCRA também orientar os interessados sobre os trâmites.

A Instrução Normativa 70 não inova no tocante às limitações legais já existentes, e quanto ao procedimento interno, esclarece as instâncias administrativas que analisarão os documentos, iniciando-se pela Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária, e posteriormente envolvendo o Setor de Cartografia, a Procuradoria Regional do INCRA, Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária, a Procuradoria Federal Especializada e a Divisão de Fiscalização e Controle de Aquisições por estrangeiros.

Em 23 de agosto de 2013, foi alicerçado pelo INCRA, através da Instrução Normativa nº 76, novas regras para a aquisição e arrendamento de terras rurais. O escopo da nova Instrução Normativa foi instituir diversas regras a serem observadas e orientar sobre o cumprimento das formalidades legais exigidas para aquisição ou arrendamento de imóvel rural no País, além de informações relacionadas à apresentação da Declaração para Cadastro de Imóvel Rural no INCRA.

A Instrução Normativa nº 76 tem o escopo de implementação do controle da aquisição e arrendamento de terra rural por estrangeiro no Brasil, possibilitando disponibilizar aos órgãos da administração pública e à sociedade, informações que permitam a identificação, o quantitativo, a localização geográfica e a destinação de terras rurais no País sob o domínio de estrangeiro⁹.

3.5. Portaria Interministerial 04/2014

Em 26 de fevereiro de 2014, a AGU e o Ministério do Desenvolvimento Agrário publicaram a Portaria Interministerial 04/2014, que surgiu para regular a aplicação do parecer da AGU LA-01/2010 em processos e procedimentos administrativos quando verificadas situações jurídicas aperfeiçoadas entre 07 de junho de 1994 e 22 de agosto de 2010.

De acordo com o artigo 1º referida Portaria, a aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira é considerada concretizada quando: tiver sido objeto de escritura pública lavrada no período compreendido entre 07/06/1994 e 22/08/2010, ainda que não registrada; decorrer de aquisição de empresa, cujo instrumento de sucessão empresarial tenha sido depositado na Junta Comercial até 22/08/2010, sem prejuízo da autorização ou escrituração que seja legalmente exigida, inclusive eventual aprovação da operação pelo Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência; e quando realizada no período compreendido entre 07/06/1994 e 22/08/2010, porém cuja escrituração ou depósito tenha estado ou esteja na dependência de ato ou decisão a cargo de órgão da Administração Pública, a cuja demora não tenha dado causa a interessada.

A interpretação desta Portaria oferece respaldo para muitas transações societárias já realizadas, trazendo maior clareza na aplicação do Parecer da AGU LA-01/2010.

Quanto à interpretação do § 1º do artigo 1º da Lei 5.709/1971, o INCRA disponibiliza em seu endereço eletrônico um setor de “Perguntas frequentes”, no qual o Órgão se posiciona no sentido de estender o conceito de “*peçoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior*” àquelas pessoas jurídicas nacionais cujo

⁹ Instrução Normativa nº 76 do INCRA

controle é exercido por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, independentemente de terem maioria no capital social da empresa.

3.6. Provimento nº 43 da Corregedoria Nacional de Justiça

Em 17 de abril de 2015, atendendo a necessidade de maior controle e fiscalização relativamente ao arrendamento de propriedade rural por estrangeiros e para executar a Política Agrária antevista na Constituição Federal, a Corregedoria Nacional de Justiça, editou o provimento nº 43/2015 que dispõe sobre essa matéria¹⁰.

O provimento resolveu que os contratos de arrendamento serão necessariamente realizados mediante escritura pública quando celebrados com estrangeiros e inclusive com empresas brasileiras equiparadas à estrangeiras e que será exigida autorização do INCRA, cujo prazo de validade será de 30 dias, prazo esse que deverá ser lavrada a escritura pública.

Além disso, determina que os contratos de arrendamento rural celebrados com pessoas estrangeiras serão inscritos no livro de registro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros. Trimestralmente, os cartórios de registros de imóveis são obrigados a enviar informações sobre os atos de arrendamento praticados para as Corregedorias Gerais de Justiça competentes.

A aplicação das restrições da Lei 5.709/71 para os casos de arrendamento de terras rurais, o que já estava previsto na Lei 8.629/1993, o que foi ratificado pelo provimento nº 43 da CNJ.

¹⁰ Provimento nº 43 de 17/04/2015. <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2935>.

4. SITUAÇÕES PECULIARES: AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO E SITUAÇÃO DOS CIDADÃOS PORTUGUESES

4.1. Usucapião de terra rural por estrangeiro

Outro modo de aquisição que merece atenção é a usucapião rural por estrangeiros. A Lei 5.709/71 é silente no tocante à usucapião, no entanto utiliza o termo “aquisição”. Lembramos que a usucapião é um modo de aquisição originário da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado pela posse prolongada no tempo, como bem dito pelo ilustre jurista Carlos Roberto Gonçalves¹¹.

Os estrangeiros podem recorrer à usucapião de área rural, desde que respeitadas às restrições da lei 5709/71. A problemática da questão é justamente em qual momento as autoridades deverão utilizar o seu poder de controle sobre as áreas usucapidas por estrangeiros.

Quanto ao momento do controle a doutrina e jurisprudência dividem-se em quando ocorre a prolação de sentença e expedição de mandado de registro de usucapião ao cartório de registro de imóveis competente¹².

Para o estudioso Benedito Silvério Ribeiro ¹³, o oficial registrador não poderá negar o registro, pois o mandado judicial deve ser cumprido e não cabe ao extrajudicial combater eventual erro em sentença proferida pelo Poder Judiciário.

Assim, a medida cabível para eventual anulação de registro que possui como vício a sentença do Poder Judiciário seria ação rescisória proposta pelo Incra que possui interesse de agir, para que o ato praticado seja considerado nulo de pleno direito.

Também encontramos posicionamento diverso, no qual o controle é feito quando da expedição do mandado de usucapião do imóvel, conforme consta no v. acórdão da Apelação Cível nº 01-6/7, Atibaia, publicada no DJE de 11 de agosto de 2003:

¹¹ GOLÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Vol. 5. Direito das Coisas. 10ª Edição. 2015. P. 256.

¹² <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/1820>

¹³ 16. RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. São Paulo: Editora Saraiva, vol. 1o, 6a ed., p. 298.

Registro de Imóveis. Mandado de Usucapião. Imóvel rural. Recurso que devolve a qualificação por inteiro do título. Cônjuge estrangeiro. Necessidade de autorização do Incra. Inteligência do artigo 1º da Lei 5.709/71. Recurso não provido.

Resta comprovado que a doutrina e jurisprudência não são uníssonas em relação ao tema usucapião rural para estrangeiros, o que resulta em diversos posicionamentos divergentes, tanto das Corregedorias estaduais e Poder Judiciário, como dos Oficiais de Registros de Imóveis.

4.2. Situação dos cidadão portugueses face às disposições da Lei 5.709/71

O decreto Legislativo nº 82 de 24 de novembro de 1971 aprovou a Convenção sobre igualdade de direitos e deveres entre brasileiros e portugueses, que posteriormente foi regulamentado pelo decreto nº 70.436 de 18 de abril de 1972.¹⁴ Desde que preconizados os requisitos do artigo 2º do Decreto 70.436/72, o estrangeiro português, seria equiparado aos nacionais brasileiros para concretizar aquisição e arrendamento de terras rurais brasileiras.

As condicionantes para a dispensa de autorização para aquisição e arrendamento de áreas rurais são as seguintes: O imóvel não pode estar localizado em área indispensável à segurança nacional; o cidadão de nacionalidade portuguesa deverá ter residência regular no Brasil, ser titular de capacidade civil de acordo com o Código Civil brasileiro e deverá haver reciprocidade de tratamento entre as partes.

Além disso, em 1994, surgiu a Emenda Constitucional de Revisão – ECR nº 94, que prevê no §1º do artigo 12 que aos portugueses com residência permanente no País, serão atribuídos os direitos inerentes aos brasileiros, salvo casos previstos na Constituição.

Portanto, concluímos que no que diz respeito à situação dos cidadãos portugueses em relação à aplicabilidade da Lei 5.709/71, está configurada a equiparação de portugueses a brasileiros, sendo possível a plena aquisição de imóveis rurais, desde que observadas às particularidades mencionadas.

¹⁴ BARROSO, Lucas Abreu; MIRANDA, A. Gursen de; SOARES, Mário Lúcio Quintão (Org.). **O direito agrário na Constituição**. Rio de Janeiro: Forense, 2006. Página 235.

5. PROJETO DE LEI 4.059/2012 E AÇÕES DE CONTROLE DE CONSTITUCIONALIDADE

5.1. Projeto de Lei 4.059/2012

O Projeto de Lei 4059/2012 – PL 4059/2012, tem como escopo a regulamentação do artigo 190, da Constituição Federal, alteração do artigo 1º, da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962 o qual aduz sobre o conceito de capitais estrangeiros, artigo 1º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 que instituiu o Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) e o art. 6º Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996 que diz respeito acerca da obrigatoriedade do cadastro do documento de informação e atualização cadastral do ITR (DIAC) , entre outras medidas.

O PL 4059/2012, tem como objetivo tornar menos rígido o controle sobre a aquisição e arrendamento de terras rurais para estrangeiros. Logo no § 2º do artigo 1º, está previsto que as restrições estabelecidas no projeto não se aplicam às pessoas jurídicas brasileiras, ainda que constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas privadas, físicas ou jurídicas estrangeiras.

Entretanto, a liberação não é total, e existem algumas limitações mesmo que se trate de empresas brasileiras. O artigo 3º do PL elenca quem não pode adquirir imóvel rural, até mesmo via modo indireto de aquisição: (i) A organização não governamental com atuação no território brasileiro que tenha sede no exterior ou cuja maior parte do orçamento anual seja proveniente de uma mesma pessoa física ou empresa estrangeira; (ii) Fundação particular que possua instituidores que se enquadrem no tópico anterior ou empresas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil, mas com sede no exterior; e (iii) Os fundos soberanos constituídos por estados estrangeiros. As proibições também não serão aplicadas para Companhias de Capital Aberto com ações negociadas em bolsa de valores no Brasil ou exterior.

O arrendamento por tempo indeterminado será proibido para estrangeiros e o PL também altera a dispensa de autorização para aquisição de terras de até xx módulos fiscais para terras com áreas entre quatro e dez módulos fiscais e ainda prevê que sempre deverá ser respeitada a função social da propriedade com observância do aproveitamento racional adequado, utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, observância das

disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores, critérios estes previstos no artigo 186 da Constituição Federal.

Caso haja descumprimento do artigo 186, o resultado para o infrator será a desapropriação de seu imóvel no caso de compra, anulação do contrato com indenização de benfeitorias úteis e necessárias se houver, nos casos de arrendamento, e nos casos não passível de desapropriação os contratos de compra e venda, com a conseqüente incorporação do patrimônio da União.

Outra questão que divide opiniões atualmente também consta no PL: Não serão aplicadas as restrições nos casos de direitos reais ou pessoais de garantia. Além disso, o envio dos relatórios obrigatórios dos cartórios de registro de imóveis à Corregedoria Geral de Justiça do Estado competente e ao Incra foi modificado para o prazo de 10 dias após efetuado o registro. A competência é transferida totalmente ao registro de imóveis, não tendo mais parcela de participação do Incra nos registros.

Em meados de 2012 o PL 4059/2012 foi apensado ao Projeto de Lei nº 2289/2007 – PL 2289/2007 que regulamenta o art. 190 da Constituição Federal, altera o art. 1º da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, e foi criada comissão especial para debate da matéria. Atualmente, o PL tramita em regime de urgência, foi aprovado pela Comissão de Agricultura da Câmara Federal, mas ainda encontra-se pendente de aprovação pelo plenário.

Também está em discussão a proposta do deputado Marcos Montes (PDB-MG) de uma emenda permitindo que as multinacionais adquiram terras, com proposta de alteração da medida provisória 675/2015, visando a adequação da lei à Constituição Federal.

Na visão do deputado muitas empresas brasileiras que utilizam capital externo dependem da aquisição e arrendamento de terras rurais para concretizar os negócios, como é o caso de mineradoras, incorporadoras, empresas agrícolas, entre outras. Como líder da bancada ruralista, apresentou uma definição das áreas inclusas que segundo sua proposta cada empresa estrangeira terá o direito de usar 200 mil hectares líquidos por negócio e por Estado, excluídas do computo a reserva legal e áreas de preservação permanente.

Citamos o parecer da advogada e professora da Universidade Presbiteriana Mackenzie, Maria Cecília Ladeira, em relação ao assunto. Ela não vê com bons

olhos a proposta de alteração da unidade de medida de MEIs para hectares. Isso porque o Brasil é um país extenso e com divisões e especificações territoriais diversas. Determinado número de hectares para cidades do Sudeste não podem ser comparados a o mesmo número de hectares para a região Norte, por exemplo.

De acordo com a professora o parâmetro de medição em MEIs é a regra na maioria dos países estrangeiros e tem como objetivo justamente o equilíbrio de diferenças das terras de uma região para outra, algo que não seria possível com a simples medição matemática em hectares, o que irá gera desequilíbrio nas aplicações jurídicas.

"A lei deve se adequar aos novos tempos e garantir segurança jurídica no campo. A falta de titulação gera insegurança, que por sua vez gera um número infinito de conflitos fundiários, de investimentos etc.", conclui.

Importante ressaltar que embora a discussão sobre o tema seja acirrada, muitos aspectos não foram considerados, como o direito real de uso, usufruto e superfície; a distinção e maiores detalhes acerca de outros modos de aquisição como a usucapião e doação; os contratos agrários inominados e o critério de destinação das terras, principalmente para as pessoas jurídicas que queiram investir no setor da agricultura.

5.2. Fundos de investimento imobiliários

Outro ponto que merece discussão são os Fundos de Investimento Imobiliário, que são grupos de investidores que aplicam capital em negócios imobiliários variados que vão desde imóveis a construir a empreendimentos finalizados¹⁵.

Os Fundos Imobiliários foram instituídos pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, e posteriormente regulamentados pelas Instruções 205/1994 e 206/1994 da Comissão de Valores Imobiliários CVM. A aquisição de bens dos investidores se dá através do Fundo de Investimento Imobiliário, ou seja a propriedade dos bens estão em nome do Fundo Imobiliário, mas na verdade quem tem o controle e os lucros sobre as operações são os investidores através de quotas, sendo que os investidores podem ser brasileiros ou estrangeiros.

¹⁵ <https://www.xpi.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/>

A Lei 5.709/51 nada fala a respeito dos Fundos de Investimentos, tópico que é abordado no PL em seu artigo 3º, que regulamenta o tema para evitar a existência de lacunas legislativas, impondo as limitações, inclusive para aquisições de forma indireta aos fundos de investimentos e consórcios.

5.3. Arguição de descumprimento de preceito fundamental - ADPF nº 342

Em 16 de abril de 2015 a Sociedade Rural Brasileira, ajuizou uma Arguição de descumprimento de Preceito Fundamental - ADPF, em face do Congresso Nacional, Presidência da República, União e Corregedoria Nacional de Justiça, visando o reconhecimento da não recepção do § 1º do artigo 1º, da Lei 5.709/71 pela Constituição Federal. A ação ataca o parecer da AGU/CGU/AGU-1/2008-RVJ e cita os pareceres conflitantes da Corregedoria de Justiça de São Paulo, Advocacia Geral da União e Corregedoria Nacional de Justiça.

A Requerente alega na ação que a restrição veda o livre exercício de atividade econômica por pessoas jurídicas brasileiras, o que resulta na restrição ao direito de propriedade, livre iniciativa e desenvolvimento nacional, sendo que a Constituição Federal em seu artigo 190 apenas prevê que as restrições sejam aplicadas à empresas e pessoas físicas estrangeiras e não para empresas brasileiras com capital estrangeiro, e, que portanto, essa parte da norma infraconstitucional seria de fato inconstitucional.

Também alega que os artigos 172 e 176 da lei maior não justificam a imposição da limitação, isto porque apenas discorrem e são silentes a respeito de restrições imobiliárias para empresas brasileiras, mesmo que tenham participação estrangeira.

Rememoramos que os artigos supramencionados tratam da obrigatoriedade de previsão e regulamentação no ordenamento jurídico de investimentos estrangeiros e sobre exploração de jazidas minerais e energia hidráulica por empresas constituídas sob as leis brasileiras, respectivamente.

Em contrapartida, do outro lado da moeda, as rés alegam preliminarmente que a Sociedade Rural Brasileira não tem legitimidade para propositura de ADPF, a pertinência temática não foi demonstrada apropriadamente e que não cabe controle de constitucionalidade em face de parecer. No mérito alegam que a aquisição e arrendamento de terras rurais por pessoa jurídica brasileira controlada por

estrangeiros não foi vedada, apenas existe a necessidade de prévia aprovação estatal e que a Lei Federal que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiros, embora seja lei editada antes da vigência da Constituição Federal de 1988 é compatível com o atual ordenamento jurídico.

A Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 342, ainda está pendente de julgamento e foi apensada aos autos da Ação Cível Originária nº 2.463 em setembro de 2016, dado que a matéria que está sendo questionada é demasiadamente similar.

5.4. Entendimento do Supremo Tribunal Federal: Ação cível originária - ACO Nº 2.463

Em 25 de junho de 2014, foi ajuizada uma Ação Cível Originária pela União em conjunto com o Incra em face do Estado de São Paulo, visando a declaração de nulidade do parecer 461-12-E da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo e a suspensão do parecer em sede de liminar. A Sociedade Rural Brasileira ingressou na lide através da intervenção assistencial denominada “*amicus curiae*”.

Em suma as Autoras alegam a existência de conflito federativo e risco à soberania nacional, em razão de que são os entes competentes para conceder autorização para a aquisição e arrendamento de terras rurais para pessoas estrangeiras e inclusive para pessoas jurídicas brasileiras com participação de capital social estrangeiro, afirmam que o Incra é o instituto responsável por fiscalizar tais aquisições, e utilizam como fundamento legal a competência prevista nos dispositivos legais da Lei 5.709/71 e Decreto 74.965/74 e Instrução Normativa Conjunta nº 1, de 27 de setembro de 01.

Segundo a União e o Incra, o parecer na Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, não teria respeitado a soberania nacional prevista nos artigos 3º, inciso I, 5º inciso XXII e 170 da Constituição Federal, restando configurada ofensa ao poder-dever dos entes federais em relação à expedição de autorização. Sustentam que o §1º do artigo 1º da Lei 570971 funciona como uma garantia de independência nacional, que não pode ser alterado pela Corregedoria em âmbito estadual.

Além disso, observam que os atos praticados pelos tabeliães e oficiais registradores em descumprimento ao disposto na Lei 5.70971, resultaria na nulidade do negócio jurídico e responsabilização direta aos cartórios.

Em sua defesa o Estado de São Paulo afirma que a função da corregedoria se limita a orientar e fiscalizar os cartórios de registro de imóveis e que o Supremo seria incompetente para apreciar a Ação Cível Originária xx, tendo em vista que o pacto federativo não foi violado.

Na questão do mérito alega a não recepção do §1º do artigo 1º da Lei 570971, com base no artigo 190 da Constituição Federal, o qual dispõe que a lei irá regular a aquisição ou arrendamento de propriedade rural por pessoal estrangeira, mas não faz menção a pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira. Lembra o artigo 171 da Carta Magna que previa a diferenciação entre pessoa jurídica brasileira e pessoa jurídica brasileira de capital nacional. Também faz menção ao artigo 176 da Constituição que foi igualmente revogado pela EC 6 de 1995, o qual reservava aos brasileiros e empresas brasileiras de capital nacional a pesquisa e lavra de recursos naturais e o aproveitamento de potenciais de energia elétrica.

Argui ser inadmissível a limitação as restrições para aquisição de propriedade rural baseada na nacionalidade do poder de controle das empresas nacionais, e que em tese estaria configurada ofensa aos princípios da livre iniciativa e ao direito de propriedade e alega a restrição ser inconstitucional.

Após cerca de dois anos de tramite regular da ação, em 01.09.2016 foi proferida decisão monocrática pelo Ministro Relator Marco Aurélio, cuja publicação se deu no Diário de Justiça Eletrônico – DJE em 05.09.2016, que acolheu os pedidos da União e Incra e concedeu a liminar pleiteada pelas Autoras.

O Ministro Marco Aurélio afirma em sua decisão que a norma em questão ainda não foi apreciada pelo STF, a quem compete declarar a constitucionalidade ou inconstitucionalidade das leis, via controle concentra ou difuso de constitucionalidade. As leis aprovados pelo poder legislativo gozam de presunção de constitucionalidade, e, portanto, não poderia ter sido afastada sua aplicabilidade pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

A Lei 5709/71 é federal e o ato atacado pela Ação Cível Originária se deu no âmbito estadual em apenas um Estado da Federação, não sendo respeitada a soberania nacional. Não obstante, entende o Ministro Relator que no artigo 190 da Constituição está incluso na locução “estrangeiro” as entidades nacionais controladas por capital estrangeiro.

A Sociedade Rural Brasileira e o Estado de São Paulo, descontentes com a decisão, entraram com Agravo Regimental que até o presente momento encontra-se

pendente de julgamento.

6. PROBLEMÁTICA: DA INSEGURANÇA JURÍDICA PARA A AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE TERRAS RURAIS BRASILEIRAS POR ESTRANGEIROS

Desde a revisão de posicionamento da AGU em 2010, tem sido muito polêmica a aplicação da lei 5.709/71. O parecer LA-01 assegurou a compatibilidade do § 1º do artigo 1º da Lei Federal supramencionada com a Constituição Federal.

Conforme já elucidado, o § 1º do artigo 1º da Lei 5.709/71 incluiu no rol de restrições de aquisição e arrendamento de terras rurais as empresas brasileiras que participem pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

Nessa perspectiva, o entendimento dos diversos cartórios de registros de imóveis são extremamente variados e ainda há muitos problemas por parte dos oficiais em identificar quais empresas estariam sujeitas as restrições e qual seria dimensão das limitações, principalmente no tocante a “maioria do capital social” que ora é interpretada como quem exerce o poder de controle da empresa e ora como quem detém a maioria aritmética do capital social da pessoa jurídica.

Em tese, de acordo com a AGU para que sejam aplicados os efeitos da lei restritiva para a pessoa jurídica brasileira equiparada à pessoa jurídica estrangeira é necessário o cumprimento dos seguintes requisitos. O estrangeiro não poderá ser residente ou possuir sede, e em caso de pessoa jurídica a restrição se dará com participação societária a qualquer título e deve assegurar o poder de deliberar em Assembleia Geral, participar de eleições e efetivamente da direção da companhia.

A própria afirmação da AGU é contraditória por si só e abre margem para diferentes posicionamentos. Primeiramente ela restringe as empresas brasileiras que participem estrangeiros a qualquer título e logo após menciona que essa participação deve assegurar o poder de controle da empresa.

Na prática é corriqueiro que os registradores imobiliários tenham dúvida na sua aplicação, afinal a presença de qualquer estrangeiro caracteriza a empresa como sendo equiparada para fins de adequação à Lei 5709/71? Ou apenas a existência de estrangeiros em cargos de presidência e diretoria, com exercício do efetivo poder de controle da empresa?

Além disso, não é claro se a maioria do capital social se aplica ao capital social total ou ao capital social votante, sendo que essa diferenciação é de suma importância em caso Sociedades Anônimas que queiram adquirir imóveis rurais no

Brasil, por exemplo.

Se observada a questão de poder de controle, outra dúvida pode ser levantada, no que diz respeito à mutabilidade societária de uma empresa. Levando em conta que diretorias empresariais estão em constante alteração, se a empresa brasileira adquire imóveis brasileiros e passa a ser controlada por estrangeiros, poderá ser investigada por fraude ou até mesmo desfazer os negócios já celebrados?.

Além disso, em caso de pessoas físicas, como os cidadãos brasileiros não possuem limitações para efetivar a aquisição de terras rurais brasileiras, como as autoridades responsáveis devem proceder em caso de posterior casamento com estrangeiro em regime de comunhão total de bens? Ao mesmo tempo em que estrangeiros passariam a ter controle dos imóveis adquiridos através de casamento, caso o negócio jurídico fosse dissolvido, a segurança jurídica e direito adquirido seriam diretamente confrontados.

Também é o caso de diversos oficiais de registros de imóveis apresentarem notas de exigência quando do registro de direitos reais de garantia, pois podem resultar na aquisição de terras de forma indireta. Essa prerrogativa não está prevista na lei, que menciona apenas aquisição e arrendamento e não hipoteca e as demais garantias reais. Também não há competência do registro de imóveis para dar aplicação extensiva da lei, cabendo à discussão ao Poder Judiciário.

Na prática tem sido observado que em razão dos diversos entendimentos da AGU, Corregedoria Geral do Estado de São Paulo e mais recentemente do próprio STF, os registros de imóveis de todo o país apresentam posicionamentos diferentes, o controle é ineficaz e descentralizado, e principalmente a insegurança jurídica para aquisição e arrendamento de imóveis rurais é latente e acaba prejudicando não apenas os investidores estrangeiros, mas também as próprias empresas brasileiras que poderiam estar utilizando as terras para cultivos agrícolas e pecuaristas, gerando renda e postos de emprego.

Claro que deve haver um controle efetivo da União e demais entes administrativos sobre a compra, venda e arrendamento de propriedades rurais, mas os entraves legais e demora para um posicionamento único e concreto, especialmente no que tange as empresas brasileiras equiparadas à estrangeiras, tem gerado diversos reflexos negativos no direito agrário e do agronegócio brasileiros, e também barrado os investimentos estrangeiros nesse setor.

7. CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS

A existência ou não de restrições para aquisição de imóvel rural por sociedades brasileiras controladas por estrangeiros continua sendo amplamente discutida, especialmente no que tange à recepção do art. 1º, §1º da Lei 5.709/71 pela Constituição Federal de 1988, vez que não houve revogação expressa ou controle de constitucionalidade definitivo do referido dispositivo, devendo evoluir para uma solução que concilie as discussões sobre soberania nacional sem desestimular ou afastar os investimentos estrangeiros no país.

Muito embora os Pareceres da AGU não tenham força de lei, não vinculando o Poder Judiciário, mas tão somente trazendo interpretações legislativas para o âmbito da administração federal, não se pode olvidar que a Portaria Interministerial 04/2014 diante da insegurança jurídica gerada pela divergência de entendimentos a respeito do tema, trouxe maior clareza ao Parecer da AGU LA-01/2010 e um importante passo ao real reconhecimento, no mínimo, das transações societárias havidas entre 07 de junho de 1994 e 22 de agosto de 2010 com pessoa jurídica equiparada à estrangeira.

No caso do Estado de São Paulo, a recente posição da Corregedoria Geral de Justiça que dispensou os Cartórios de Registro de Imóveis e os Tabelionatos de Notas do Estado de observarem as restrições impostas às empresas brasileiras controladas por estrangeiros, mas não restaram desvinculado os demais órgãos relacionados, tais como o Ministério da Agricultura, INCRA e Congresso Nacional.

Com a manifestação do STF no sentido de aplicação na íntegra da lei 5.709/71, até que o controle de constitucionalidade do dispositivo seja efetivamente realizado é indiscutível que ainda não está viabilizada a segurança jurídica nas aquisições e arrendamento de imóveis rurais, tendo em vista que todas as decisões proferidas anteriormente ainda estão passíveis de serem unificadas pelo Supremo com a sua decisão final na ACO e ADPF que ainda estão pendentes de julgamento final.

Por fim, os investidores e demais interessados aguardam o tramite de alguns projetos de leis sobre esse assunto que estão em pauta e sob análise do Congresso Nacional, sem, contudo, ser possível prever qual será o efetivo texto de lei que será aprovado pelos parlamentares. De todo modo, atualmente a insegurança nos negócios jurídicos tem afastado investidores tanto estrangeiros como brasileiros e

por mais complexidade que o presente tema apresente é necessária uma solução rápida e duradoura para regularizar essa importante questão.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGU. **AGU e MDA restauram segurança jurídica para estrangeiros que compraram terras no Brasil entre 1994 e 2010.** Disponível em: <http://www.agu.gov.br/page/content/detail/id_conteudo/268205> Acesso em 12 set. 2016.

A GRANJA. **Debate sobre terras retrocede.** Disponível em: <<http://agranja.com/index/noticias/8078/debate+sobre+terras+retrocede>> Acesso em 12 set. 2016.

AL DAHBIR, Rahj. **Prática do Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica.** 1ª Edição, 2010.

ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: limites ambientais no código civil.** Manole 132. (Livro eletrônico)

AUGUSTO, Eduardo. **RDI no 71/402.**

BARROSO, Lucas Abreu; MIRANDA, A. Gursen de; SOARES, Mário Lúcio Quintão (Org.). **O direito agrário na Constituição.** Rio de Janeiro: Forense, 2006. 384 p.

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do direito agrário.** 11. ed., rev. São Paulo: Saraiva, 1998. 272 p.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 5 de outubro de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 20 de Maio 2016.

CANAL RURAL. **SRB defende venda de terras para estrangeiros.** Disponível em: <<http://www.canalrural.com.br/noticias/noticias/sociedade-rural-brasileira-defende-venda-terras-para-estrangeiros-62351>> Acesso em 12 set. 2016.

CYSNEIROS, Vicente Cavalcanti. **O estrangeiro e a propriedade rural.** Porto Alegre: S. A. Fabris, 1985. 236 p.

CLÁVIS, Alexandre Laizo. **Decisão do STF impacta a aquisição de imóvel rural por estrangeiro.** Stocche Forbes. Disponível em: <<http://stoccheforbes.com.br/area-de-atuacao/imobiliario/newsletter-decisao-do-stf-impacta-a-aquisicao-de-imovel-rural-por-estrangeiros-no-estado-de-sao-paulo/>>. Acesso em 24 jul. 2016.

CONJUR. **STF suspende parecer de Corregedoria sobre compra de terra rural por estrangeiro.** Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-set-13/stf-suspende-parecer-compra-terra-rural-estrangeiro>> Acesso em 24 jul. 2016.

DINHEIRO RURAL. **Terra para estrangeiro, um impasse ainda sem solução.** Disponível em: <<http://dinheiorural.com.br/secao/artigo/artigo-93>> Acesso em 12 set. 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Vol. 4.** Direito das Coisas. 30ª Edição, 2015.

FERREIRA, Pinto. **Curso de direito agrário.** 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002. 496 p.

GOLÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Vol. 5. Direito das Coisas.** 11ª Edição, 2016

HAGE, Fábio Augusto Santana; PEIXOTO, Marcus; VIEIRA FILHO, José Eustáquio Ribeiro. **Aquisição de terras por estrangeiros no Brasil: Uma avaliação jurídica e Econômica.** Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td-114-aquisicao-de-terras-por-estrangeiros-no-brasil-uma-avaliacao-juridica-e-economica>> Acesso em 12 set. 2016.

INCRA. **Perguntas frequentes.** Disponível em: <<http://www.incra.gov.br/content/perguntas-frequentes-0>>. Acesso em 24 jul. 2016.

IRIB. **Painel discute aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros.** Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/1820>> Acesso em 12 set. 2016.

MIGUEL NETO, Sulaiman. **Questão agrária:** doutrina, legislação e jurisprudência. Campinas: Bookeseller, 1997.

MIRANDA, Luis Gustavo. **Publicada nova portaria interministerial que trata das aquisições de imóvel rural ocorridas entre 1994 e 2010.** Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI197577,61044-Publicada+nova+portaria+interministerial+que+trata+das+aquisicoes+de>> Acesso em 12 set. 2016.

OLIVEIRA, Luiz Ernesto; CASTILHO, Viviane. **Insegurança na aquisição de imóveis rurais.** Valor Econômico. Disponível em: <http://www.valor.com.br/imprimir/noticia_impreso/4162382> Acesso em 4 de agosto de 2015.

OPITZ, Sílvia C. B; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

PAINEL FLORESTAL. **Em São Paulo, estrangeiros podem investir em terras e plantar florestas.** <http://www.painelflorestal.com.br/noticias/em-sao-paulo-estrangeiros-podem-investir-em-terras-e-plantar-florestas>

RIDALVO, Machado de Arruda; SOARES. **Conceitos de imóvel rural.** IRIB. Disponível em: <http://www.irib.org.br/files/obra/4108_integra.pdf>. Acesso em 24 jul. 2016.

ROCHA, Ibrahim e outros. **Manual de Direito Agrário Constitucional.** Lições de Direito Agroambiental. Editora Fórum. 2ª Edição, 2015.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis.** Revista dos Tribunais, 7a ed., p. 334-335.

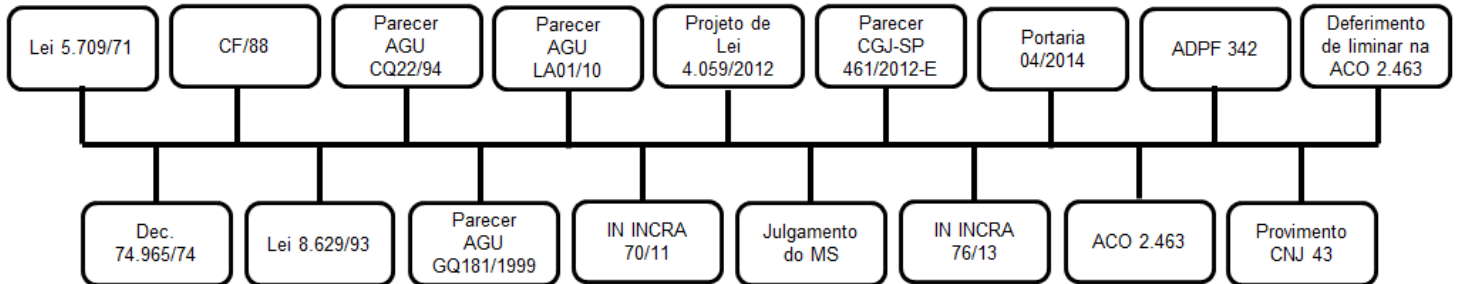
SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo.** 23ª Ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

SILVA JÚNIOR, Antônio Rubião. **Vademecum da aquisição de imóveis:** (jurisprudência euremática). 8. ed., [rev. e atual.] Campinas: Julex livros, 1996. 3 v.

SOCIEDADE NACIONAL DA AGRICULTURA. **Diretora da SNA defende PL da venda de terras a estrangeiros, mas critica alteração.** Disponível em: <<http://sna.agr.br/diretora-da-sna-defende-pl-da-venda-de-terras-a-estrangeiros-mas-critica-alteracao/>> Acesso em 12 set. 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Vol. V.** Direitos Reais. 16ª Edição. Editora Atlas, 2016.

9. ANEXO A – LINHA DO TEMPO



Lei nº 5.709/1971: regulou a aquisição de imóvel rural por estrangeiro.

Decreto nº 74.965/1974: regulamentou a lei nº 5.708/1971, estabelecendo as regras para a aquisição de imóveis por estrangeiro.

Constituição Federal de 1988: previa no artigo 171 a diferenciação entre empresas brasileiras de capital nacional e as empresas brasileiras.

Lei nº 8.629/1993: ampliou as restrições ao arrendamento de imóvel rural;

Parecer AGU nº CQ-22 de 1994: opinou pela recepção da lei nº 5.708/1971 pela Constituição Federal de 1988, ressalvado que afastou a incidência do 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/1971.

Parecer AGU nº GQ-181 de 1999: manteve o entendimento do parecer anterior, mas admitiu que eventual lei futura viesse a estabelecer limitações ao capital estrangeiro no País.

Parecer AGU LA-01 de 2010: alterou o entendimento dos pareceres anteriores e declarou o § 1º do artigo 1º da lei nº 5.709/1971 compatível com a Constituição Federal, inserindo as empresas brasileiras equiparadas às empresas estrangeiras no rol de restrições da lei.

IN INCRA nº 70 de 2011: regulamenta os procedimentos para obtenção da autorização para pessoas físicas estrangeiras residentes no Brasil e para pessoa jurídica brasileira equiparada a pessoa estrangeira.

Projeto de Lei 4.059/2012: Se aprovado, irá regulamentar a Lei 5.709/71 e o Decreto nº 74.965/74

Julgamento do MS nº 0058947-33.2012.8.26.0000: decisão em sede de Mandado de Segurança que reconheceu a imunidade de restrições para as empresas brasileiras com controle de estrangeiros.

Parecer nº 461/2012-E da CGJ-SP: parecer da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo que consolidou o entendimento do MS nº 0058947-33.2012.8.26.0000 e instruiu os registros de imóveis do estado de São Paulo a não aplicarem as restrições legais para empresas brasileiras equiparadas à estrangeiras.

IN INCRA nº 76 de 2013: trouxe novas regras para a aquisição e arrendamento de terras rurais por estrangeiros.

Portaria Interministerial nº 04/2014: regula as operações imobiliárias ocorridas entre 07 de junho de 1994 e 22 de agosto de 2010, tendo em vista as alterações de posicionamento da AGU.

Ação cível originária – ACO nº 2.463: ajuizada em 25 de junho de 2014, visa a declaração de nulidade do parecer 461-12-E da CGJ-SP e a suspensão do parecer em sede de liminar.

Arguição de descumprimento de preceito fundamental – ADPF Nº 342: ajuizada em 16 de abril de 2015, visa a inconstitucionalidade do §1º do artigo 1º da Lei 5.709/1971.

Provimento nº 43 do CNJ de 17/04/2015: Ratificou a aplicação das restrições da Lei 5.709/71 o arrendamento de imóveis rurais.

Deferimento de liminar na ACO Nº 2.463: Suspendeu os efeitos do parecer nº 461/2012 da CGJ-SP.