



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Proc. n.º 2010/00083224

(43/2015-E)

CGJ



***PEDIDO DE MANIFESTAÇÃO – CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA – ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO – APLICAÇÃO DOS LIMITES, RESTRIÇÕES E CONDIÇÕES REFERENTES À AQUISIÇÃO.***

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de manifestação solicitada a esta Corregedoria Geral pela Excelentíssima Corregedora Nacional da Justiça, Ministra Nancy Andrichi, sobre pedido de providências do qual é autor o Ministério Público Federal, no qual se pleiteia que o Conselho Nacional da Justiça determine às Corregedorias Gerais dos Tribunais de Justiça dos Estados que reconheçam vigência e apliquem de forma efetiva o disposto no art. 23 da Lei nº 8.629/93 c/c artigos 10 e 11 da Lei nº 5.709/71, de forma que os Cartórios de Registro de Imóveis passem a registrar e/ou averbar os contratos de arrendamento de imóveis rurais celebrados por estrangeiros, mantendo cadastro especial e observando as exigências legais, remetendo essas informações trimestralmente às respectivas Corregedorias Gerais a que estiverem subordinados, ao INCRA, ao Ministério da Agricultura e à Secretaria Executiva do Conselho de Defesa Nacional, quando for o caso.

*É o relatório.*

*OPINO.*



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Proc. n.º 2010/00083224

A Lei nº 5.709/71, que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro, estabelece que os cartórios de registro de imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras e enviarão trimestralmente à Corregedoria Geral e ao Ministério da Agricultura a relação das aquisições (artigos 10 e 11).

O Decreto nº 74.965/74, que regulamenta a Lei nº 5.709/71, estabelece ainda que a aquisição de imóvel rural por estrangeiro deve ser necessariamente instrumentalizada por escritura pública; que o interessado na aquisição deve obter autorização do INCRA; que, para as pessoas jurídicas, deverá ser obtida aprovação do projeto econômico pelo Ministério da Agricultura; que os Cartórios de Imóveis deverão remeter trimestralmente a relação das aquisições ao INCRA (artigos 3º, 9º, 11 e 16).

O pedido do Ministério Público Federal de que os arrendamentos de imóveis rurais por estrangeiros recebem o mesmo tratamento por parte das Corregedorias Estaduais que as aquisições recebem se funda no art. 23 da Lei nº 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.*

*§ 1º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de*



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Proc. n.º 2010/00083224

*imóveis rurais por estrangeiro, constantes da lei referida no caput deste artigo.*

Entretanto, os cartórios e, conseqüentemente, esta Corregedoria Geral, só podem efetuar o controle dos arrendamentos (controle sobre os limites, restrições e condições mencionados no §1º do art. 23, acima), caso esses arrendamentos sejam registrados.

Não há como se exigir que os cartórios mantenham cadastro em livro auxiliar sobre os arrendamentos e que trimestralmente comuniquem as Corregedorias Gerais (artigos 10 e 11 da Lei nº 5.709/71), sem que esses arrendamentos sejam levados aos cartórios. As providências exigidas pela equiparação a que remete a Lei nº 8.629/93 implicam, a nosso ver, a necessidade de registro. Estão umbilicalmente ligadas.

Há reiteradas decisões do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo no sentido de que o art. 167, I, da Lei dos Registros possui rol taxativo, exaustivo, da matéria registrável e que, portanto, não seria possível o registro de arrendamentos rurais.

Nesse sentido:

*O registro do arrendamento rural à margem da matrícula do imóvel foi recusado por decisão de primeiro grau em virtude da ausência de inserção da*





## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Proc. n.º 2010/00083224

*hipótese no art. 167 da Lei n. 6.015/73. De fato, o arrendamento rural não figura no rol de atos registráveis do art. 167 da Lei de Registros Públicos, de maneira que não há possibilidade de efetivação do registro: "Registro de Imóveis - Contrato de arrendamento rural - Inviabilidade de seu registro - Natureza exaustiva do rol constante no inciso I do artigo 167 da Lei 6.015/73 - Inconfundibilidade com o contrato de locação - Decisão mantida" (Ap. n. 32.930.0/3, rel. **Des. Márcio Martins Bonilha**). Do mesmo teor: "REGISTRO DE IMÓVEIS. Título judicial também se submete à qualificação registrária. As hipóteses de registro são previstas, de modo taxativo, nos diversos itens do inciso I do artigo 167 da LRP, constituindo "numerus clausus" (DJ 607-6/2). E ainda: Ap. n. 799-6/7, rel. **Des. Gilberto Passos de Freitas**, j. 14.12.2007. O argumento de que o registro permite a publicidade do ato e, em consequência, preserva o interesse de terceiros não altera a conclusão exposta. Todos os atos levados a registro permitem sua publicidade, mas nem por isso deixam de existir limitações próprias da Lei de Registros Públicos, editada para proteger o predominate interesse social que dele decorre. Na hipótese, pois, é irrelevante que o Estatuto da Terra e seus regulamentos gerem direitos que pudessem ser facilitados pelo registro. Tal fato não dispensa a qualificação registrária do título de acordo com o*



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Proc. n.º 2010/00083224

*disposto na lei especial. Nem prevalece a afirmação de que o registro do contrato de arrendamento rural tem amparo na semelhança mantida com o registro de contratos de locação, a teor do artigo 167, inciso I, n. 3 da Lei 6.015/73. Conforme já se decidiu nesse E. Conselho Superior da Magistratura, **Apelação Cível n.1.956-0**, é inviável o registro pretendido. Além do caráter exaustivo do rol do art. 167 da Lei n. 6.015/73, ao qual já houve menção no presente acórdão, há que se observar que o contrato de locação é inconfundível com o de arrendamento rural. Como já teve oportunidade de deixar assentado o Des. **Márcio Martins Bonilha na Ap. n. 32.930.0/3** desse E. Conselho Superior da Magistratura: "No ordenamento positivo, são incluídos, a partir da realidade social ou de concepções ideais tidas como relevantes ou úteis, os modelos mais frequentes e paradigmáticos de contratos, formando uma constelação de tipos. Cada tipo contratual se constitui em uma estrutura normativa integrada, um todo que contém uma disciplina particular e específica para situações jurídicas delimitadas a partir de elementos individualizadores, designados como índices de tipicidade, como a qualidade das partes negociais, os direitos e deveres conferidos a cada uma destas mesmas partes, a forma, a causa ou objeto do contrato (Pedro Pais de Vasconcelos, *Contratos Atípicos*, Almedina, Coimbra, 1995, págs.114/115; Giorgio De Nova, *Il Tipo Contrattuale*,*

5

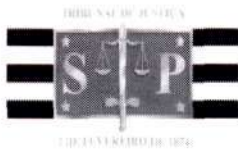


## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Proc. n.º 2010/00083224

*Cedam, Padova, 1974, págs.58 e segs.). Ora, ao ser empreendida uma qualificação dos negócios jurídicos colhidos da realidade fática, há, em verdade, sua recondução aos tipos contratuais anteriormente definidos pelo ordenamento positivo. Neste caso, procura-se identificar a presença de índices de tipicidade, para que, num momento imediatamente posterior, seja promovida a correta subsunção das normas aplicáveis (Francesco Di Giovanni, Il Tipo e la Forma, Cedam, Padova, 1992, págs.82/83). Feita uma comparação entre os contratos de locação e arrendamento rural, é evidente e inquestionável que dois tipos diversos foram construídos pelo legislador e introduzidos no ordenamento positivo. Com relação ao segundo destes tipos, o índice de tipicidade, como elemento individualizador, se corporifica no objeto do contrato, apontado pelos artigos 92 e 95 da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), que só tem lugar diante do exercício, em imóvel rural, de atividade agrícola ou pecuária e quando possível a identificação deste traço característico, efeitos específicos se produzem. Acrescente-se, ainda, outra decisão do E. Conselho Superior da Magistratura a respeito da inviabilidade do atendimento do pedido do recorrente: **DJ-32.930-0/3 - MARÍLIA**- Registro de Imóveis - Contrato de arrendamento rural - Inviabilidade de seu registro - Natureza exaustiva do rol constante no inciso I do artigo 167 da Lei 6.015/73 - Inconfundibilidade com o contrato de locação - Decisão mantida. Diante do*





## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
*Proc. n.º 2010/00083224*

*exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso (CSMSP – Apelação 1263-6/9, Rel. Des. Munhoz Soares, j. 16.03.2010).*

Constata-se, todavia, que o posicionamento de vedar o registro dos arrendamentos se firmou por conta da impossibilidade de se realizar analogia entre o contrato de arrendamento e o contrato de locação, sendo o rol da Lei dos Registros taxativo. A aplicabilidade do art. 23 da Lei nº 8.629/93 não foi enfrentada.

E, de fato, nesse caso pretendido pelo Ministério Público Federal, o registro do arrendamento não se daria por analogia (como em relação a contratos de locação), mas por remissão direta da Lei nº 8.629/93, por equiparação feita na lei, de forma que poder-se-ia entender não restar agredida a jurisprudência que veda o registro por taxatividade do art. 167 da Lei dos Registros Públicos.

A vontade da norma, a despeito da redação ter sido menos detalhista do que poderia, parece ser realmente a de que haja a equiparação.

Assim, segundo tal entendimento, não haveria óbice a que os contratos de arrendamento sejam registrados, por força do art. 23, §1º da Lei nº 8.629/93 c.c. artigos 10 e 11 da Lei nº 5.709/71.



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Proc. n.º 2010/00083224

De qualquer forma, é importante anotar que a interpretação sugerida pelo Ministério Público Federal comportaria a crítica de que a Lei nº 5.709/71, remetida pela Lei nº 8.629/93, não determina o registro da aquisição da propriedade rural, por estrangeiro ou nacional, no cartório de registro de imóveis. O registro é buscado para aquisição da propriedade, por força do Código Civil. Assim, segundo esse entendimento, poderia cair por terra a interpretação pretendida pelo Ministério Público Federal e prevaleceria o entendimento segundo o qual o registro nos cartórios obedece à rol exaustivo, no qual não está previsto, portanto, o arrendamento. Aliás, esse entendimento segundo o qual o rol é “numerus clausus”, é majoritário na doutrina. A posição de Walter Ceneviva, trazida no pedido de providências do Ministério Público Federal, é minoritária.

E embora possam vir a ser registrados (conforme entendimento antes esposado), nada **obriga** que os contratos sejam levados a registro. E a Corregedoria Geral não poderia, administrativamente, impor regramentos sobre particulares, apenas sobre os cartórios.

Assim também a pretensão do Ministério Público Federal, de que os contratos de arrendamento tenham necessariamente a forma de escritura pública (previsão do Decreto nº 74.965/74 que regulamenta a Lei nº 5.709/71), não pode ser imposta pelas Corregedorias.

As Corregedorias poderiam, isto sim, ter norma para impedir o registro de um arrendamento que não venha instrumentalizado por escritura pública (partindo-se da premissa de não ser vedado o registro). Apenas isso. Todavia, no caso do cartório impedir tal registro por falta de escritura, nada

5





## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Proc. n.º 2010/00083224

garante que a parte interessada cumprirá a eventual exigência e tornará a apresentar o título. A parte poderia, simplesmente, não tornar a buscar o registro.

Nesta hipótese, temos que não seria adequado que os cartórios de registro de imóveis fizessem o controle (manter o cadastro em livro auxiliar, remeter trimestralmente as informações para as Corregedorias, Ministério da Agricultura e INCRA – artigos 10 e 11 da Lei nº 5.709/71 e 16 do Decreto nº 74.965/74) com base apenas numa prenotação perdida, num protocolo, sem que tenha havido efetivamente o registro, sob pena de se transformarem os cartórios de registro em órgãos de fiscalização (a atividade fiscalizatória pode acontecer, claro, por via transversa, como verificação dos requisitos para o registro, que é a atividade precípua, mas não é adequado que se transforme o cartório num investigador).

De qualquer forma, sendo a escritura da essência do ato (também no caso do arrendamento, por força do art. 23, §1º, da Lei nº 8.629/93 c.c. art. 3º do Decreto nº 74.965/74), caberia ao tabelião de notas em primeiro lugar e também, posteriormente, ao oficial de registro de imóveis, a verificação dos requisitos dos artigos 9º e 10º do Decreto.

Quanto à obrigatoriedade de escritura, assim como foi dito sobre a possibilidade do registro do arrendamento, administrativamente as Corregedorias só podem impor normas aos cartórios, não aos particulares. Assim, a eventual ilegalidade ou invalidade de arrendamento feito por contrato particular, ou não registrado, no caso de recalcitrância dos particulares em acatarem a interpretação pretendida pelo Ministério Público Federal, escaparia ao âmbito correcional, devendo ser aventada também a possibilidade dos tribunais.



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Proc. n.º 2010/00083224

nas suas esferas jurisdicionais, não emprestem tal interpretação ao art. 23 da Lei nº 8.629/93 e seguirem considerando dispensável a escritura e/ou o registro para reconhecimento da existência e validade do arrendamento.

Sobre essa possibilidade, convém lembrar o ocorrido quanto à interpretação do §1º do art. 1º da Lei nº 5.709/71, que para efeito das restrições de aquisição de imóvel rural por estrangeiro equipara a **pessoa jurídica brasileira que tenha sede no exterior ou cuja maioria acionária estrangeira.**

Em julho de 2010 o então Corregedor Nacional da Justiça, Ministro Gilson Dipp, enviou ofício solicitando providências para que o art. 1º, §1º da Lei nº 5.709/71 fosse rigorosamente observado.

Por meio de parecer com caráter normativo aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Des. Munhoz Soares, essa Corregedoria adotou o entendimento e passo a exigir controle de aquisição também com relação a pessoas jurídicas brasileiras com maioria acionária estrangeira.

Posteriormente, contudo, o Colendo Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, em julgamento ocorrido em 12.09.2012 e no qual ficou vencido apenas o Excelentíssimo Desembargador Ribeiro da Silva (impedido o Des. Renato Nalini, então Corregedor Geral), deu provimento a mandado de segurança, por significativa maioria, para estabelecer que o §1º do art. 1º da Lei nº 5.709/71 não foi recepcionado pela Constituição Federal de



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
*Proc. n.º 2010/00083224*

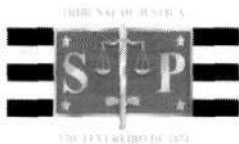
1988, de modo que “as situações jurídicas entre empresas brasileiras e empresas brasileiras de capital nacional passaram a ter a mesma natureza e gênero”.

Em vista disso, novo parecer (nº 461/12-E) foi elaborado em dezembro de 2012 e aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça Des. Renato Nalini com força normativa, dispensando os tabeliães e oficiais de registro de observarem as restrições da Lei nº 5.709/71 e do Decreto nº 74.965/74 em relação às pessoas jurídicas brasileiras, independente da sede ou nacionalidade da maioria acionária.

A nosso ver com acerto, pois faria pouco sentido a Corregedoria Geral da Justiça manter entendimento frontalmente contrário à maioria absoluta do Órgão Especial do Tribunal de Justiça (no exercício de jurisdição delegada da competência do pleno), sujeita, portanto, a reiterados mandados de segurança, a serem fatalmente providos.

A União e o INCRA, então, ajuizaram mandado de segurança contra o ato, perante o Tribunal Regional Federal da 3ª Região. O Órgão Especial do referido TRF reconheceu sua incompetência para julgamento da matéria. O ato, contudo, tornou a ser questionado pela União em junho de 2014, desta vez no Supremo Tribunal Federal, via ação cível originária contra o Estado de São Paulo (art. 102, I, “f”, Constituição Federal). O Eminentíssimo Ministro Marco Aurélio negou o pedido liminar para suspender a orientação normativa do parecer CG nº 461/12-E e determinou a citação do Estado de São Paulo.





## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
*Proc. n.º 2010/00083224*

Continua em vigor, portanto, nesta Corregedoria Geral da Justiça, o parecer CG n.º 461/12-E, com força normativa para dispensar os tabeliães e oficiais de registro do Estado de São Paulo de observarem as restrições da Lei n.º 5.709/71 e do Decreto n.º 74.965/74 em relação às pessoas jurídicas brasileiras, independente da sede ou nacionalidade da maioria acionária.

O episódio, no nosso sentir, demonstra o risco que deve ser ponderado ao se normatizarem administrativamente matérias contra o entendimento majoritário dos tribunais, ou ainda não sedimentadas no âmbito jurisdicional.

De qualquer forma, entendemos, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, que embora seja possível se dar interpretação aos artigos 23, §1º da Lei n.º 8.629/93, 10 e 11 da Lei n.º 5.709/71 e 3º, 9º, 11 e 16 do Decreto n.º 74.965/74, para que os arrendamentos de imóveis rurais por estrangeiros possam ser registrados nos cartórios de registro de imóveis (devendo o oficial de registro, nesse caso, além dos artigos 3º, 9º e 11 do Decreto n.º 74.965/74, observar as demais disposições de tal decreto e da Lei n.º 5.709/71; e o tabelião de notas, na lavratura da escritura, observar as disposições das normas mencionadas, notadamente os artigos 9º e 11 do Decreto n.º 74.965/74), há que se fazer a ressalva ao que dispõe o parecer CG n.º 461/12-E, e ponderar, ainda, que a normatização administrativa da matéria poder-se-ia mostrar inócua, à medida que não se vê como alterar a natureza do instituto do arrendamento, sem lei, a ponto de só considera-lo constituído com o registro, além do que a interpretação segundo a qual o cotejo das Leis 8.629/93 e 5.709/71 autorizaria o registro não se mostra isenta de críticas.



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

*Proc. n.º 2010/00083224*

Quanto ao entendimento do parecer CG n.º 461/12-E pensamos que se deve aguardar, sem novas modificações de orientação, a decisão definitiva na ação ordinária que tramita no Supremo Tribunal Federal.

Por fim, quanto à eventual normatização dessas matérias por parte desta Corregedoria Geral da Justiça, entendemos adequado também aguardar o posicionamento do E. CNJ.

Pelo exposto, este é o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência para que seja remetido ao Egrégio Conselho Nacional de Justiça, em atendimento ao pedido de manifestação da Excelentíssima Ministra Nancy Andrighi.

*Sub censura.*

São Paulo, 24 de fevereiro de 2015.

Gabriel Pires de Campos Sormani

Juiz Assessor da Corregedoria

