



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
Procuradoria-Geral da República

Memorando nº 14/ASJMA/SAJ/PGR

Referência: Pedido de Providências nº 0004846-02.2014.2.00.0000

Em 27 de abril de 2015.

À Senhora Vice-Procuradora-Geral da República

Assunto: Decisão do Conselho Nacional de Justiça.

*À CCJ para
dar amplo publicidade
de*

*27/4/15
Ela Wiecko V. de Castilho*

*Ela Wiecko V. de Castilho
Subprocuradora-Geral da República
Vice-Procuradora-Geral da República*

Encaminho a Vossa Excelência, para ciência, cópia da decisão exarada no Pedido de Providências nº 0004846-02.2014.2.00.0000, do Conselho Nacional de Justiça.

Atenciosamente,

CLAUDIA MARIA DE FREITAS CHAGAS
Coordenadora

Assessoria Jurídica em Matéria Administrativa – ASJMA/SAJ/PGR

1ª Câmara de Coord. e Revisão
Recebi em 28/4/15

Secretaria de Administração

Conselho Nacional de Justiça

Autos: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 0004846-02.2014.2.00.0000
Requerente: ALEXANDRE JABUR
Requerido: CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE e outros

DECISÃO

Cuida-se de Pedido de Providências formulado pelo MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, perante a CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA, requerendo providência para que seja cumprido o disposto no art. 23 da Lei nº 8.629/1993, referente ao arrendamento de imóvel rural por estrangeiro residente ou autorizado a funcionar no Brasil, bem como por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social.

Assevera que tanto as Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados quanto os Cartórios de Registros de Imóveis não têm realizado a devida distinção entre os contratos de arrendamento ordinários e aqueles realizados por estrangeiros, de forma que, na prática, os limites, restrições e condições para o arrendamento de imóvel rural por estrangeiros não vêm sendo observados pelos Estados, gerando falta de controle em relação ao tema.

Assim sendo, a Corregedoria Nacional de Justiça editou o **Provimento nº 43, de 17 de abril de 2015**, dispondo sobre a necessidade de observância do disposto no art. 23 da Lei nº 8.629/1993 para maior controle e fiscalização dos atos concernentes a arrendamento de imóvel rural por estrangeiro, visando à correta implementação da Política Agrária prevista na Constituição Federal de 1988.

Forte nessas razões, OFICIE-SE a todas as Corregedorias-Gerais de Justiça para ciência do Provimento nº 43/2015 e adoção das providências cabíveis para o imediato cumprimento do ato normativo pelos Cartórios de Registro de Imóveis de seus respectivos Estados.

Intime-se o Ministério Público Federal.

Após, encaminhem os autos a arquivo.

Brasília, 20 de abril de 2015.

Ministra Nancy Andrighi

Corregedora Nacional de Justiça

A21 2004



Conselho Nacional de Justiça
Corregedoria Nacional de Justiça

PROVIMENTO Nº 43, DE 17 DE ABRIL DE 2015.

Dispõe sobre o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro residente ou autorizado a funcionar no Brasil, bem como por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social.

A CORREGEDORA NACIONAL DE JUSTIÇA, no uso de suas atribuições legais e regimentais.

CONSIDERANDO o disposto no art.8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO a necessidade de controle e fiscalização dos atos concernentes a arrendamento de imóvel rural por estrangeiro, visando à correta implementação da Política Agrária prevista na Constituição Federal de 1988;

CONSIDERANDO o disposto no art. 190 da Constituição Federal de 1988, nas Leis Federais nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, 5.709, de 7 de outubro de 1971, regulamentada pelo Decreto 74.965/1974, e 8.629, de 25 de fevereiro de 1993;

CONSIDERANDO que o art. 23 da Lei nº 8.629/1993 determina que o estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

imóvel rural na forma da Lei nº 5.709/1971, aplicando-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros:

CONSIDERANDO o Parecer CGU/AGU n. 01/2008 – RVJ, de 3 de setembro de 2008, aprovado e publicado no Diário Oficial da União do dia 23 de agosto de 2010, que revogou expressamente o Parecer nº GQ-181, de 1998 e o Parecer GQ-22, de 1994.

RESOLVE:

Art. 1º Os contratos de arrendamento de imóvel rural serão necessariamente formalizados por escritura pública, quando celebrados por:

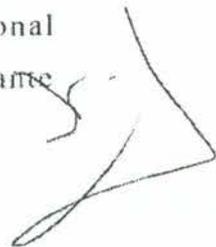
I - pessoa física estrangeira residente no Brasil;

II - pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil;

III - pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social.

§1º Os tabeliães responsáveis pela lavratura de escritura pública relativa a arrendamento de imóvel rural, por pessoa constante do *caput* deste artigo, observarão o disposto no art. 23 da Lei nº 8.629/1993, bem como os requisitos formais previstos nos artigos 92 e seguintes da Lei nº 4.504/1964, regulamentada pelo Decreto nº 59.566/1966, e o art. 215 do Código Civil de 2002.

Art. 2º Será exigida a autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA-, mediante



requerimento do interessado em arrendar imóvel rural, nas hipóteses previstas no Decreto 74.965, de 26 de novembro de 1974, ao dispor sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro.

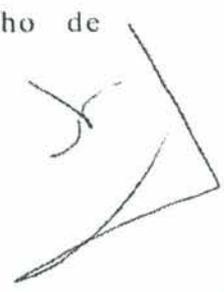
§1º O prazo de validade da autorização do INCRA é de 30 (trinta) dias, período em que deverá ser lavrada a escritura pública, seguindo-se o registro obrigatório na Circunscrição da situação do imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do instrumento público.

Art. 3º Os Cartórios de Registro de Imóveis inscreverão os contratos de arrendamento de imóvel rural celebrados por pessoas indicadas no artigo 1º deste Provimento no Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, na forma prevista no art. 15 do Decreto nº 74.965/1974.

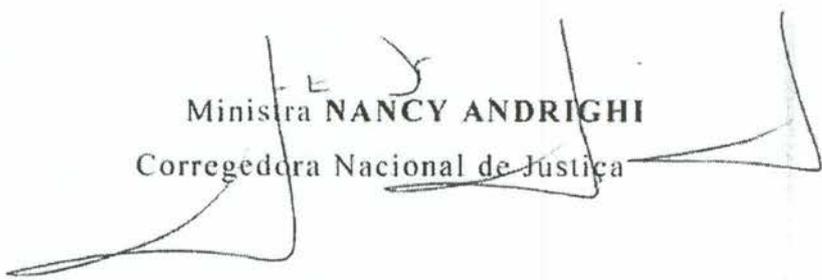
§ 1º Os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes serão feitos em todas elas, devendo constar dos registros esta circunstância.

Art. 4º Trimestralmente, os Oficiais de Registro de Imóveis deverão remeter às Corregedorias Gerais da Justiça a que estiverem subordinados, e à repartição estadual do INCRA, informações sobre os atos praticados relativos ao arrendamento de imóvel rural por pessoa constante do art. 1º deste Provimento.

§1º Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, será necessário o assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.



Art. 5º Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação e não revoga as normas editadas pelas Corregedorias Gerais de Justiça, no que forem compatíveis.


Ministra **NANCY ANDRIGHI**
Corregedora Nacional de Justiça

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0004846-02.2014.2.00.0000 em 13/08/2014 17:28:35 e assinado por:

- ALEXANDRE JABUR

Consulte este documento em:
<https://www.cnj.jus.br/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código: **14081317261523300000001495793**
ID do documento: **1503746**



14081317261523300000001495793



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, no exercício das suas atribuições constitucionais e legais, por meio dos Procuradores da República infra-assinados, vem, com fundamento no artigo 98 do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça apresentar

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS

em face das **CORREGEDORIAS DE JUSTIÇA DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DOS ESTADOS**, pelos fatos e fundamentos a seguir descritos.

- I -

DO OBJETO DESTA REPRESENTAÇÃO

1. O presente pedido de providências visa à defesa do Patrimônio Público e Social, direito difuso sob a tutela pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, conforme artigo 129, da Constituição Federal, e artigo 6º, da Lei Complementar 75/93, tendo em vista a postura das Corregedorias Gerais de Justiça dos Tribunais de Justiça dos Estados em negar vigência e aplicação ao prescrito no artigo 23, da lei 8.629/93 c.c artigos 10 e 11 da lei 5.709/71, que dispõe sobre o arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

2. O objeto desta representação vem a ser a **imposição de determinação a todas as Corregedorias Gerais de Justiça dos Tribunais de Justiça dos Estados para que reconheçam a vigência e apliquem de forma efetiva o disposto no artigo 23, da lei 8.629/93 c.c artigos 10 e 11 da lei 5.709/71 e demais artigos pertinentes do decreto 74.965/74, 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, observadas as exigências legais impostas pela lei e pelo decreto, e remetam essas informações trimestralmente às respectivas Corregedorias de Justiça dos Estados a que estiverem subordinados, ao INCRA local e ao Ministério da Agricultura, bem como à Secretaria-Executiva do Conselho de Defesa Nacional, quando for o caso, fixando prazo razoável a fim de ser editada regulamentação infralegal neste sentido.**

- II -

DA COMPETÊNCIA DA CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA PARA CONHECER DA PRESENTE

CONSULTA

3. De acordo com o artigo 103-B, § 4º, inciso III, da Constituição Federal, é da competência do Conselho Nacional de Justiça o controle da atuação administrativa do Poder Judiciário, cabendo-lhe, além de outras atribuições que lhe venham a ser conferidas pelo Estatuto da Magistratura, receber e conhecer das reclamações contra membros e órgãos deste Poder.

4. Com efeito, ao disciplinar as respectivas competências, o Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça prescreve, em seu artigo 8º, incisos I e X, ser do Corregedor Nacional de Justiça a função de receber as reclamações e denúncias de qualquer interessado relativas aos magistrados, Tribunais e aos serviços judiciários auxiliares, bem como a de expedir recomendações, provimentos, instruções, orientações e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos órgãos do Poder Judiciário.

5. Nesse contexto, o pedido de providências ora formulado merece ser recebido e conhecido pelo Conselho Nacional de Justiça, especialmente pelo seu Corregedor, porquanto se traz ao conhecimento do Conselho que todas as Corregedorias Gerais de Justiça dos Tribunais dos Estados e, por consequência, os Cartórios de Registros de Imóveis, no desempenho de suas atividades administrativas, vêm negando vigência e aplicabilidade ao artigo 23, da lei 8.629/93 c.c artigos 10 e



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

11 da lei 5.709/71 e demais artigos pertinentes do decreto 74.965/74, como será detalhado a seguir.

- III -

DA OMISSÃO DAS CORREGEDORIAS GERAIS DE JUSTIÇA DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA E DOS CARTÓRIOS DE REGISTROS DE IMÓVEIS EM EXERCER AS FUNÇÕES LEGALMENTE ATRIBUÍDAS PELO ART. 23, DA LEI 8.629/93 C.C ARTS. 10 E 11 DA LEI 5.709/71

6. Embora a Constituição de 1988 garanta uma série de direitos aos estrangeiros, principalmente os de índole fundamental, é indubitável que diversas restrições são impostas aos que não ostentam a nacionalidade brasileira e, mais ainda, àqueles que sequer residem no País.

7. É o que se verifica em relação aos **direitos políticos**, ao ser defeso ao estrangeiro a capacidade eleitoral ativa e passiva (art. 14, §2º e § 3º, CF), bem como a alguns aspectos ligados ao exercício do direito à **livre iniciativa**, na medida em que o capital estrangeiro deve ser limitado pela lei (arts. 172 e 192, CF) e veda-se a propriedade de empresa jornalística e de radiodifusão sonora e de sons e imagens àqueles não naturalizados há mais de dez anos ou a pessoas jurídicas constituídas sob leis alienígenas e que não tenham sede no Brasil (art. 222, CF).

8. Com efeito, dentro do capítulo atinente à **Política Agrícola e Fundiária**, encontra-se outra restrição ao estrangeiro, dessa vez, em relação à **aquisição e ao arrendamento de propriedade rural**, conforme o disposto no artigo 190 da Constituição Federal:

“**Art. 190.** A lei regulará e limitará a **aquisição** ou o **arrendamento de propriedade rural** por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.” (negritou-se.)

9. Conquanto sob a égide da ordem democrática não se tenha editado lei regulamentadora, a matéria foi tratada, em parte, pela lei 5.709/71, a qual “*regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e dá outras providências*”, nos seguintes termos:

“**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.

§ 2º - As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima,



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

ressalvado o disposto no art. 7º. (Redação dada pela Lei nº 6.572, de 30/09/78)

Art. 2º - (Revogado pela Lei nº 6.815, de 19/08/80).

Art. 3º - A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

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

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

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

Art. 4º - Nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total serão feitas obrigatoriamente por brasileiros.

Art. 5º - As pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º desta Lei só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

§ 1º - Os projetos de que trata este artigo deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área.

§ 2º - Sobre os projetos de caráter industrial será ouvido o Ministério da Indústria e Comércio.

Art. 6º - Adotarão obrigatoriamente a forma nominativa as ações de sociedades anônimas:

I - que se dediquem a loteamento rural;

II - que explorem diretamente áreas rurais; e

III - que sejam proprietárias de imóveis rurais não vinculados a suas atividades estatutárias.

Parágrafo único. A norma deste artigo não se aplica às entidades mencionadas no art. 4º do Decreto-lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-lei nº 900, de 29 de setembro de 1969.

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

Art. 8º - Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública.

Art. 9º - Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas físicas estrangeiras constará, obrigatoriamente:

I - menção do documento de identidade do adquirente;

II - prova de residência no território nacional; e

III - quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Parágrafo único. Tratando-se de pessoa jurídica estrangeira, constará da escritura a transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural, bem como dos documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Art. 10 - Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual deverá constar:

- I - menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;
- II - memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e
- III - transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.

Art. 11 - Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis remeterão, sob pena de perda do cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Art. 12 - A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10.

§ 1º - As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.

§ 2º - Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:

- I - inferiores a 3 (três) módulos;
- II - que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;
- III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

§ 3º - O Presidente da República poderá, mediante decreto, autorizar a aquisição além dos limites fixados neste artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País.

Art. 13 - O art. 60 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 60. Para os efeitos desta Lei, consideram-se empresas particulares de colonização as pessoas físicas, nacionais ou estrangeiras, residentes ou domiciliadas no Brasil, ou jurídicas, constituídas e sediadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição de terras".

Art. 14 - Salvo nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais, onde se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores, estrangeiros imigrantes, é vedada, a qualquer título, a doação de terras da União ou dos Estados a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas.

Art. 15 - A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é nula de pleno direito. O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.

Art. 16 - As sociedades anônimas, compreendidas em quaisquer dos incisos do caput do art. 6º, que já estiverem constituídas à data do início da vigência desta Lei, comunicarão, no prazo de 6



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

(seis) meses, ao Ministério da Agricultura a relação das áreas rurais de sua propriedade ou exploração.

§ 1º - As sociedades anônimas, indicadas neste artigo, que não converterem em nominativas suas ações ao portador, no prazo de 1 (um) ano do início da vigência desta Lei, reputar-se-ão irregulares, ficando sujeitas à dissolução, na forma da lei, por iniciativa do Ministério Público.

§ 2º - No caso de empresas concessionárias de serviço público, que possuam imóveis rurais não vinculados aos fins da concessão, o prazo de conversão das ações será de 3 (três) anos.

§ 3º - As empresas concessionárias de serviço público não estão obrigadas a converter em nominativas as ações ao portador, se dentro do prazo de 3 (três) anos, contados da vigência desta Lei, alienarem os imóveis rurais não vinculados aos fins da concessão.

Art. 17 - As pessoas jurídicas brasileiras que, até 30 de janeiro de 1969, tiverem projetos de colonização aprovados nos termos do art. 61 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, poderão, mediante autorização do Presidente da República, ouvido o Ministério da Agricultura, concluí-los e outorgar escrituras definitivas, desde que o façam dentro de 3 (três) anos e que a área não exceda, para cada adquirente, 3 (três) módulos de exploração indefinida.

Art. 18 - São mantidas em vigor as autorizações concedidas, com base nos Decretos-leis nºs 494, de 10 de março de 1969, e 924, de 10 de outubro de 1969, em estudos e processos já concluídos, cujos projetos tenham sido aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 19 - O Poder Executivo baixará, dentro de 90 (noventa) dias, o regulamento para execução desta Lei.

Art. 20 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 21 - Revogam-se os Decretos-leis nº 494, de 10 de março de 1969, e 924, de 10 de outubro de 1969, e demais disposições em contrário.”

10. A respeito da sua **recepção integral pela vigente Constituição**, é suficiente mencionar que após grande celeuma estabelecida dentro da Administração Pública Federal, o que gerou a partir da década de 90 do século passado a elaboração de alguns Pareceres pela Advocacia-Geral da União, ora adotando entendimento pela revogação de parágrafos do artigo 1º da lei, ora entendendo-os vigentes, finalmente, foi sedimentado o entendimento pela plena compatibilidade da lei com o Texto Constitucional, de acordo com as conclusões lançadas no Parecer CGU/AGU n.º 01/2008 – RVJ (anexo), *in verbis*:

“273. Por todo o exposto, dirijo da NOTA Nº AGU/GM 24/2007, e sustento:

a) que o 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, seja em sua redação originária, seja após a promulgação d Emenda Constitucional nº 6, de 1995, por força do que dispunha o **art. 171, 1º, II e do que dispõem o art. 1º, I; art. 3º, II; art. 4º, I; art. 5º, caput; art. 170, I e IX; art. 172 e art. 190** ;

b) para que a equiparação de pessoa jurídica brasileira com pessoa jurídica estrangeira prevista no dispositivo legal citado no item anterior ocorra, a fim de que sejam estabelecidos limites e restrições à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais é necessário que:

i. o estrangeiro, pessoa física, seja não-residente ou a pessoa jurídica não possua sede no país;



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

- ii. o estrangeiro, pessoa física ou jurídica, descrito no item anterior, participe, a qualquer título, de pessoa jurídica brasileira; e
- iii. essa participação assegure a seus detentores o poder de conduzir as deliberações da assembleia geral, de eleger a maioria dos administradores da companhia e de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia.
- c) que em face do entendimento citado nos itens anteriores, o Parecer nº GQ-181, de 1998, e o Parecer GQ-22, de 1994, merecem a revogação, devendo, para tanto, ser o presente Parecer submetido à aprovação do Exmº Sr. Presidente da República, após a aprovação de V. Exª, e, posteriormente, publicado no Diário Oficial da União para que, por força do art. 40 da Lei Complementar nº 73, de 1993, produza efeitos vinculantes para toda a administração pública federal;
- d) que os efeitos do presente Parecer devem ser produzidos a partir de sua publicação no Diário Oficial da União, consoante o disposto no art. 2º, parágrafo único, inciso XIII da Lei nº 9.784, de 29.01.1999.”

11. Tal Parecer foi aprovado e publicado no Diário Oficial da União, no dia 23 de agosto de 2010 (anexo), pelo que, a partir desta data, fica vinculada toda a Administração Pública Federal, nos termos do artigo 40 e 41 da LC 73/93.

12. Ao par disso, é importante mencionar a **decisão monocrática** proferida pelo Ministro Gilson Dipp, então **Corregedor Nacional de Justiça**, no Pedido de Providências n.º 0002981-80.2010.2.00.0000 (anexo), a qual, sob o fundamento da absoluta vigência e eficácia de todas as disposições da lei 5.709/71 recomendou *“fortemente a imediata adoção pelas Corregedorias locais ou regionais junto aos Tribunais respectivos que determinem aos Cartórios de Registro de Imóveis e Tabelionatos de Notas que façam observar rigorosamente as disposições da Lei nº 5.709 de 1971 quando se apresentarem ou tiverem de lavrar atos de aquisição de terras rurais por empresas brasileiras com participação majoritária de estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas.”*

13. Demonstrada, portanto, a recepção da lei 5.709/71 em todos os seus termos e considerando que ela apenas trata da aquisição de terras por estrangeiros, é de meridiana clareza que o tema do **arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros** carecia de regulamentação legal, haja vista o disposto no artigo 190 da Constituição.

14. Assim sendo, ao regulamentar os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, o legislador ordinário inseriu o **artigo 23 na lei 8.629/93**, visando a suprir a lacuna existente na lei 5.709/71, senão veja-se:

“**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



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

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

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

15. Do texto legal, mediante singela interpretação literal, extrai-se que **as regras do arrendamento rural por estrangeiro são as mesmas discriminadas para a aquisição de terras rurais**, aplicando-se-lhe todos os *“limites, restrições e condições aplicáveis”* previstas na lei 5.709/71.

16. Nessa esteira, na medida em que o artigo supratranscrito faz remissão integral e sem ressalvas à legislação de regência da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, torna-se de observância obrigatória o prescrito nos artigos 10 e 11, da lei 5.709/71, os quais impõe deveres aos **Cartórios de Registros de Imóveis**, no sentido de (i) manterem cadastro especial, em **livro especial**, das aquisições de terras rurais (**e por extensão, dos arrendamentos igualmente**); e (ii) de remeterem trimestralmente às respectivas Corregedorias de Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura as **relações** de aquisições de imóveis (**e, por extensão, dos arrendamentos igualmente**), bem como à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional (atual Secretaria-Executiva do Conselho de Defesa Nacional).

17. Com efeito, de acordo com o prescrito no **decreto 74.965/74**, que regulamenta a lei 5.709/71, impõe-se o dever dos Cartórios de, previamente ao registro, (i) exigir a formalização dos contratos mediante **escritura pública** (art. 3º); (ii) exigir prévia **autorização para o arrendamento** do INCRA (art. 9º); (iii) exigir prévia **autorização do projeto econômico** a ser implementado, seja pelo Ministério da Agricultura, pelo INCRA, pela SUDAN, pela SUDENE, pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Industrial ou pela EMBRATUR, conforme o caso (art. 10); assim como, após o registro, (iv) remeter trimestralmente ao INCRA local a **relação** dos arrendamentos rurais registrados (art. 16).

18. Todavia, é consabido que o contrato de arrendamento rural, previsto no Estatuto da Terra (lei 4.504/64) e disciplinado pelo decreto 59.566/66, não é solene, o que por si só dificulta o seu controle, e, além do mais, é assente o entendimento da doutrina e da jurisprudência de que tal contrato não é ordinariamente passível de registro no Cartório de Registro de Imóvel, por falta de previsão expressa no artigo 167, inciso I, da Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73).



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

19. A respeito do tema, de forma ilustrativa, traz-se acórdão do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo (anexo):

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Arrendamento Rural – Registro inadmissível – Ausência de previsão no art. 167, I, da Lei n. 6.015/73 – Impossibilidade de registro por equiparação ao contrato de locação – Recurso improvido.”
(TJ/SP, CSM, AC 1.263-6/9, Rel. Des. Munhoz Soares, j. 16.03.2010, v.u, DJe 17.05.2010.)

20. No mesmo sentido é o posicionamento do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, externado mediante o Parecer n.º 60 (anexo), da Corregedoria-Geral de Justiça, no processo 126.122.0056/2006, destacando-se o seguinte excerto:

“Relativamente ao contrato de arrendamento, a legislação pátria não prevê a possibilidade de ser ele registrado no Registro de Imóveis. A este respeito, ressalte-se que, de acordo com a sistemática imperante no País, só é possível realizar um registro imobiliário, se existir autorização legal para o assento.” (grifou-se.)

21. **Nesse quadrante, percebe-se que tanto as Corregedorias de Justiça quanto os Cartórios de Registros de Imóveis não realizam a devida distinção entre os contratos de arrendamento ordinários e aqueles realizados por estrangeiros, acarretando patente negativa de vigência ao artigo 23, da lei 8.629/93 c.c artigos 10 e 11, da lei 5.709/71 e demais artigos pertinentes do decreto 74.965/74.**

22. Ora, veja-se que as disposições das leis 8.629/93 e 5.709/71 são inegavelmente especiais em relação à Lei de Registro Público e, por essa razão, sem prejuízo das conhecidas regras relativas aos contratos de arrendamento, merecem conviver e ser dotadas de máxima efetividade, mediante a adoção de providências por parte das Corregedorias de Justiça e dos seus respectivos Cartórios de Registro de Imóveis.

23. Nessa linha, é importante salientar que a doutrina registral mais abalizada não olvida que a lei possa prever outras hipóteses de registros possíveis, além do contido no artigo 167, da Lei de Registros Públicos, a exemplo do escólio de WALTER CENEVIVA¹:

“404. O enunciado do art. 167 não esgota as hipóteses possíveis – A enumeração constante do n. I do art. 167 é exemplificativa, na medida em que não esgota todos os registros possíveis. A renúncia (CC/02, art. 1.275, II, e seu parágrafo único), embora objeto de disposição expressa vinda do CC/16 (art. 589, parágrafo único), não é incluída; também a perpetuidade de florestas, de que cuidou a Lei n.º 9.985/00, em seu art. 21.”

1 CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, pp. 378/379.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

24. Portanto, embora vigente desde 1993, a norma que impõe a aplicação dos mesmos “limites, restrições e condições” previstas para a aquisição de imóveis rurais ao arrendamento de terras por estrangeiro, na prática, não vem sendo observada, o que redundará na total falta de controle por parte do Estado brasileiro em relação ao tema. Em grande medida, a responsabilidade por essa omissão decorre da falta de compreensão pelas Corregedorias de Justiça e pelos Oficiais de Registro da legislação especial relativa à aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros, devendo o Conselho Nacional de Justiça adotar a providência cabíveis para sanar tal irregularidade, a fim de prestigiar a soberania nacional e a correta implementação da Política Agrária prevista na Constituição Federal.

- III -

REQUERIMENTO

Ante o exposto, o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL requer ao Conselho Nacional de Justiça que imponha determinação a todas as Corregedorias Gerais de Justiça dos Tribunais de Justiça dos Estados para que reconheçam a vigência e apliquem de forma efetiva o disposto no artigo 23, da lei 8.629/93 c.c artigos 10 e 11 da lei 5.709/71 e demais artigos pertinentes do decreto 74.965/74, de forma que todos 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, observadas as exigências legais impostas pela lei e pelo decreto, e remetam essas informações trimestralmente às respectivas Corregedorias de Justiça dos Estados a que estiverem subordinados, ao INCRA local e ao Ministério da Agricultura, bem como à Secretaria-Executiva do Conselho de Defesa Nacional, quando for o caso, fixando prazo razoável a fim de ser editada regulamentação infralegal neste sentido.

Brasília (DF), 12 de agosto de 2014.

ALEXANDRE JABUR
Procurador da República

**CLÁUDIO HENRIQUE CAVALCANTE
MACHADO DIAS**
Procurador da República

MARCO ANTÔNIO ALMEIDA
Procurador da República

THALES MESSIAS PIRES CARDOSO
Procurador da República