

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE DIREITO  
ESPECIALIZAÇÃO “O NOVO DIREITO INTERNACIONAL” DIREITO  
INTERNACIONAL PÚBLICO E PRIVADO E DIREITO DA INTEGRAÇÃO

Carolina Gatiboni

LIMITAÇÕES À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS

Porto Alegre  
2016

Carolina Gatiboni

## LIMITAÇÕES À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como pré-requisito para obtenção do título de Especialista em Direito Internacional Público e Privado e Direito da Integração da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador: Prof. Me. Fernando Pedro Meiner.

Porto Alegre  
2016

Dedico este trabalho a todos que me ajudaram durante essa especialização, muito obrigado pelo carinho.

## **RESUMO**

O presente trabalho aborda a questão dos entraves a serem enfrentados por estrangeiros na constituição do direito real de propriedade sobre imóveis rurais situados em solo nacional. Inicialmente será tratada a disciplina existente no ordenamento brasileiro sobre a constituição de direito real de propriedade sobre bem imóvel, trazendo a legislação aplicável e alguns conceitos básicos do tema, passando-se ao princípio constitucional da igualdade e o tratamento dado a estrangeiros. Após, contempla-se o instituto da alienação fiduciária de bem imóvel, cada vez mais utilizado para constituição de garantias em negócios jurídicos, e as alterações legislativas trazidas pela lei 13.097/2015.

**Palavras-chave:** Estrangeiro. Direito real de propriedade. Imóvel rural.

## **ABSTRACT**

This paper addresses the issue of obstacles to be faced by foreigners in the constitution of real property rights on rural properties located in the national soil. Initially the existing discipline in the Brazilian regulations on the establishment of real right of ownership of immovable property shall be treated, bringing the applicable law and some basic concepts of the subject, going to the constitutional principle of equality and the treatment of foreigners. After , it is contemplated the institution of chattel mortgage of immovable property, increasingly used for provision of guarantees in legal transactions and the legislative changes introduced by Law 13,097 / 2015.

**Key-Words:** Foreign. Right to own propriety. Rural properties.

## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	7
2 DISCIPLINA SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE PROPRIEDADE DE BEM IMÓVEL A ESTRANGEIROS NO BRASIL.....	9
2.1 A LEI N.º 5.709/71 E O DECRETO N.º 74.965/74.....	10
2.2 A LEI N.º 8.629/93 .....	12
2.3 A LEI N.º 6634/79 .....	15
2.4 IMÓVEL RURAL E MÓDULO DE EXPLORAÇÃO INDEFINIDA – MEI.....	20
3. ESTRANGEIROS E O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA IGUALDADE. ....	23
3.1. PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA IGUALDADE. ....	23
3.2 PESSOA NATURAL ESTRANGEIRA.....	24
3.2.1 Estrangeiro casado com nacional .....	28
3.2.2 Português equiparado .....	29
3.2.3 Sucessão legítima .....	31
3.3. PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA E PESSOA JURÍDICA NACIONAL SOB CONTROLE DE PESSOA ESTRANGEIRA.....	32
3.3.1. Constituição Federal e Emenda Constitucional n.º 6/95.....	34
3.3.2 Posicionamento Da Advocacia Geral Da União .....	35
Parecer n.º GQ 22 da AGU, de 1994 .....	36
Parecer n.º GQ 181 da AGU, de 1998 .....	36
Parecer n.º LA 01 da AGU de 2010 .....	37
4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E A LEI 13.097/2015.....	38
4.1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL.....	38
4.2 A LEI 13097/2015.....	44
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	46
REFERÊNCIAS .....	48

## 1 INTRODUÇÃO

Regra geral é a de que brasileiros e estrangeiros tenham, no ordenamento jurídico brasileiro, os mesmos direitos e deveres. Contudo, verifica-se a existência de regramentos específicos previstos aos não nacionais.

Parte-se do princípio de que qualquer pessoa, física ou jurídica, pode adquirir bens imóveis situados no território nacional, inclusive as estrangeiras. Existem, contudo, em relação às últimas, limitações no tocante a constituição de direitos reais sobre áreas rurais, bem como sobre bens imóveis localizados na faixa de fronteira (tidos por indispensáveis à segurança nacional).

As diversas restrições impostas à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros revelam a importância do tema. O Brasil, na América do Sul, é o pioneiro na regulamentação da matéria, conforme informado pelo palestrante José de Arimatéia Barbosa, no 31º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, seguido pela Argentina (Lei n.º 26.737/2011, de iniciativa do Poder Executivo).

Entre outros países que adotam limitações à propriedade por não nacionais, pode-se citar: França (Lei n.º 85-30, de 09 de janeiro de 1985), Itália (Leis n.º 411 e n.º 499, de 1996), Austrália (“lands acquisition”), Canadá (“Loi Concernant Expropriation”) e Estados Unidos da América (“The Federal Land Policy and Management act”, de 1976).<sup>1</sup>

O presente trabalho pretende abordar a regulamentação da aquisição de bens imóveis por estrangeiros no ordenamento jurídico brasileiro, explorando alguns tópicos relacionados ao tema, partindo do conceito de estrangeiro, atrelado ao princípio da igualdade, estabelecendo relações com as restrições

---

1 Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, 31, 2012, Cuiabá. Disponível em: <<http://www.ibr.org.br/html/encontros-ibr/programacao.php?evento=14>>. Acesso em 19 de junho de 2016.

legais hoje existentes, vinculadas à soberania, segurança nacional e segurança alimentar, bem como a constituição de garantias (e a possibilidade de investimento externo).

## 2 DISCIPLINA SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE PROPRIEDADE DE BEM IMÓVEL A ESTRANGEIROS NO BRASIL

A aquisição de imóveis brasileiros por estrangeiros é tema de regulamentação esparsa em nosso ordenamento jurídico. Parte da disciplina ainda vigente é anterior a atual Constituição Federal de 1988, havendo, ao longo do tempo, diferentes posicionamentos sobre a recepção ou não de alguns dispositivos desta legislação, impactando diretamente nas práticas e exigências adotadas pelos Oficiais de Registros de Imóveis quanto ao registro de constituição de direitos reais.

Para entender as limitações existentes, cumpre, primeiramente, fazer uma distinção entre os conceitos de imóvel urbano e imóvel rural. O Estatuto da Terra,<sup>2</sup> em seu art. 4º, traz a definição do que é imóvel rural, com foco na destinação (exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial), e não prioritariamente em sua localização. No mesmo sentido, o Decreto-Lei n.º 57/66,<sup>3</sup> que trata do imposto territorial rural, também adota o critério da destinação.

Dessa forma, tem-se que imóvel rural é aquele que se destina à exploração agrícola, pecuária e agroindustrial, e, em relação a estes, em razão da natureza de sua destinação, há imposição de inúmeras restrições a sua aquisição por estrangeiros. Diferentemente dos urbanos, aos quais, em princípios, não há limitações a sua propriedade por não nacionais.

Tem-se por oportuno, discorrer sobre a regulamentação aplicável a transferência de propriedade imóvel nacional à pessoa estrangeira, uma vez que a consequência para o descumprimento operara a nulidade da transação.

---

2 BRASIL. Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

3 BRASIL. Decreto-Lei n. 57, de 18 de novembro de 1966. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del0057.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0057.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

## 2.1 A LEI N.º 5.709/71 E O DECRETO N.º 74.965/74.

A lei n.º 5.709/71, posteriormente regulamentada pelo Decreto n.º 74.965/74, disciplina a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

Ao tempo de sua publicação, em 1971, o §1º do artigo 1º previu que fossem aplicadas à pessoa jurídica brasileira que tivesse a maioria do seu capital social nas mãos de pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, residentes no país ou que possuíssem sede no exterior, as mesmas restrições impostas à pessoa jurídica estrangeira.

### Lei 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.<sup>4</sup>

São aplicáveis, em síntese, as seguintes limitações:

- A totalidade de áreas rurais de propriedade de estrangeiros (pessoas físicas ou jurídicas) não pode superar 25% da superfície do Município em que se localizam, conforme disciplina do art. 12 da Lei n.º 5.709/71.<sup>5</sup>

---

4 BRASIL. Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

5 BRASIL. Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

- Não pode ultrapassar 10% da superfície do Município em que estejam localizadas a totalidade das áreas rurais de propriedade de estrangeiros de mesma nacionalidade (pessoas físicas ou jurídicas), conforme disciplina do art. 12, §1º, da Lei n.º 5.709/71.<sup>6</sup>
- A propriedade por estrangeiro (pessoa física ou jurídica) de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional depende de anuência prévia do Conselho de Defesa Nacional, conforme disciplina do art. 7º da Lei n.º 5.709/71.<sup>7</sup>
- A propriedade de imóvel rural não pode superar 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida (MEI),<sup>8</sup> para pessoa natural, em área contínua ou descontínua, conforme disciplina do art. 3º da Lei n.º 5.709/71.<sup>9</sup>
- A propriedade por estrangeiro pessoa física de imóvel rural entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida (MEI) depende de autorização do INCRA, fulcro no art. 7º do Decreto n.º 74.965/74.<sup>10</sup>
- A aquisição de terras rurais além do limite de 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida (MEI), por pessoa física, e 100 (cem), por pessoa jurídica, depende de aprovação do Congresso Nacional, conforme art. 23, da lei 8629/93.<sup>11</sup>
- A autorização para a propriedade de imóvel rural com área superior a 20

---

6 BRASIL. Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

7 BRASIL. Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

8 Módulo de exploração indefinida (MEI) será trabalhado posteriormente. Em síntese, é uma unidade de medida, expressa em hectares, a partir do conceito de módulo rural. A dimensão do MEI varia entre 5 e 100 hectares, de acordo com a Zona Típica de Módulo (ZTM) do município de localização do imóvel rural.

9 BRASIL. Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

10 BRASIL. Decreto n. 74.965, de 26 de novembro de 1974. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1970-1979/D74965.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

11 BRASIL. Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8629.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8629.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

- (vinte) módulos de exploração indefinida (MEI), por pessoa física, depende da aprovação de um projeto de exploração da terra, conforme art. 7º, §4º, do Decreto 74.965/74.<sup>12</sup>
- A aquisição de imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, de colonização e industriais, por pessoas jurídicas, ficam obrigatoriamente vinculados aos seus objetos sociais, conforme art. 5º da Lei n.º 5.709/71,<sup>13</sup> e seu projeto de exploração depende de aprovação do Ministério da Agricultura, forte no art. 14, §1º da Instrução Normativa n.º 76/2003 do INCRA.<sup>14</sup>

Atualmente sujeitam-se às restrições, em primeiro lugar, as pessoas naturais estrangeiras residentes no Brasil; em segundo, a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil; e por último, pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social seja detido por estrangeiro – pessoa natural ou jurídica.<sup>15</sup>

## 2.2 A LEI N.º 8.629/93

A lei n.º 8629/93 estendeu a disciplina da Lei n.º 5.709/71 às situações de arrendamento. Ou seja, a partir de sua vigência as restrições antes aplicáveis somente aos casos de aquisição da propriedade dos imóveis rurais passaram a ser aplicadas aos arrendamentos.

---

12 BRASIL. Decreto n. 74.965, de 26 de novembro de 1974. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1970-1979/D74965.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

13 BRASIL. Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

14 \_\_\_\_\_ INCRA. Instrução Normativa n. 76, de 23 de agosto de 2013. Disponível em: <[http://www.incra.gov.br/media/imprensa/IN\\_76\\_P.pdf](http://www.incra.gov.br/media/imprensa/IN_76_P.pdf)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

15 Entendimento adotado após publicação do Parecer CGU/AGU n.º 01/2008-RVJ, em 23 de agosto de 2010.

O contrato de arrendamento é uma espécie de contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, conforme art. 3º do Decreto n.º 59.566/66.<sup>16</sup>

Em que pese tal regulamentação não ser recente, constatou-se que os cartórios não vinham realizando distinção entre os contratos de arrendamento comuns e os realizados por estrangeiros, ensejando uma situação de falta de controle e fiscalização da legislação vigente.

Para tanto, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento n.º 43, de 17 de abril de 2015, dispondo 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, estabelecendo:

**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

---

16 BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

do caput deste artigo, observarão o disposto no art. 23 da Lei n.º 8.629/1993, bem como os requisitos formais previstos nos artigos 92 e seguintes da Lei n.º 4.504/1964, regulamentada pelo Decreto n.º 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 n.º 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.<sup>17</sup>

Isso gerou a obrigatoriedade de escritura pública para celebração de

---

17 Conselho Nacional de Justiça. Provimento n. 43, de 17 de abril de 2015. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2935>>. Acesso em 19 de junho de 2016.

contratos de arrendamento com as pessoas arroladas nos incisos I, II e III antes mencionados, o que traz uma formalidade extrema a uma relação que, via de regra, pode se dar inclusive de forma verbal – art. 12 do Decreto n.º 59.566/66.<sup>18</sup>

### 2.3 A LEI N.º 6634/79

Este diploma legal dispõe sobre a chamada faixa de fronteira, trazendo restrições à constituição de direitos reais, domínio ou posse, por estrangeiros, nesta área, sem a anuência prévia do Conselho de Defesa Nacional.

Sobre o Conselho de Defesa Nacional, tem-se se tratar de órgão de consultivo da Presidência da República. De acordo com Alexandre de Moraes (2002):

O Conselho de Defesa Nacional, cuja organização e funcionamento são previstos na Lei n.º 8.183, de 11-4-1991, é órgão de consulta da Presidente da República nos assuntos relacionados com a soberania nacional e a defesa do Estado democrático, sendo composto pelo Vice-Presidente da República, Presidente da Câmara dos Deputados, Presidente do Senado Federal, Ministro da Justiça, Ministro de Estado da Defesa, Comandantes da Marinha, do Exército e da Aeronáutica, Ministro das Relações Exteriores, Ministro do Planejamento.

Compete-lhe, segundo a própria constituição, opinar nas hipóteses de declaração de guerra e de celebração da paz, nos termos dessa constituição, sobre a decretação do estado de defesa, do estado de sítio e de intervenção federal, propor os critérios e condições de utilização de áreas indispensáveis à segurança do território nacional e opinar sobre seu efetivo uso, especialmente na faixa de fronteira e nas relacionadas com a preservação e a exploração dos recursos naturais

---

18 BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

de qualquer tipo, estudar, propor e acompanhar o desenvolvimento de iniciativas necessárias a garantir a independência nacional e a defesa do Estado democrático.<sup>19</sup>

O Conselho de Defesa Nacional, substituto do Conselho de Segurança Nacional do regime anterior, tem, entre suas funções, propor os critérios e condições de utilização de áreas indispensáveis à segurança nacional e opinar sobre o efetivo uso, especialmente na faixa de fronteira (art. 20, §2º, CF).<sup>20</sup>

A faixa de fronteira é tida como o limite físico do território e do exercício do poder do Estado.<sup>21</sup> A Constituição Federal apresenta, no § 2º do art. 20, a faixa de fronteira como a faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres, sendo considerada fundamental para defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização reguladas em lei.<sup>22</sup>

Esta disposição não estava presente no texto constitucional de 1967, o qual fazia menção, em seu art. 89, III, a áreas indispensáveis à segurança nacional, sem qualquer especificação sobre a faixa de fronteira.<sup>23</sup>

A Lei n.º 6.634/79, regulamentada pelo Decreto n.º 85.064/80, além de trazer o conceito, também disciplina os atos vedados na referida faixa de fronteira:

Art. 1º. - É considerada área indispensável à Segurança Nacional a faixa interna de 150 Km (cento e cinquenta quilômetros) de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, que será

---

19 MORAES, Alexandre de. **Constituição do Brasil interpretada e legislação constitucional**. São Paulo: Atlas, 2002. p. 1273.

20 SILVA, JOSÉ AFONSO DA. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 9ª Ed. São Paulo: Malheiros. 1993. p. 564.

21 PORTELA, Paulo Henrique Gonçalves. **Direito Internacional Público e Privado**. 7ª ed. Salvador: Editora Jus Podivm, 2015. p. 183.

22 BRASIL. Constituição Federal (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 18 de junho de 2016.

23 BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição Federal anotada**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 538.

designada como Faixa de Fronteira.

Art. 2º. - **Salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional**, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a:

I - alienação e concessão de terras públicas, abertura de vias de transporte e instalação de meios de comunicação destinados à exploração de serviços de radiodifusão de sons ou radiodifusão de sons e imagens;

II - Construção de pontes, estradas internacionais e campos de pouso;

III - estabelecimento ou exploração de indústrias que interessem à Segurança Nacional, assim relacionadas em decreto do Poder Executivo.

IV - instalação de empresas que se dedicarem às seguintes atividades:

a) pesquisa, lavra, exploração e aproveitamento de recursos minerais, salvo aqueles de imediata aplicação na construção civil, assim classificados no Código de Mineração;

b) colonização e loteamento rurais;

**V - transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel;**

**VI - participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica que seja titular de direito real sobre imóvel rural;**

§ 1º. - O assentimento prévio, a modificação ou a cassação das concessões ou autorizações serão formalizados em ato da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional, em cada caso.

§ 2º. - Se o ato da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional for denegatório ou implicar modificação ou cassação de atos anteriores, da decisão caberá recurso ao Presidente da República.

§ 3º. - Os pedidos de assentimento prévio serão instruídos com o parecer do órgão federal controlador da atividade, observada a legislação pertinente em cada caso.

§ 4o Excetua-se do disposto no inciso V, a hipótese de constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira, bem como a de recebimento de imóvel em liquidação de empréstimo de que trata o inciso II do art. 35 da Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964. (Incluído pela Lei n.º 13.097, de 2015)<sup>24</sup> [grifo nosso]

Sobre o tríplice fundamento de criação da faixa de fronteira, que envolveria segurança nacional, progresso e nacionalização, cumpre trazer a doutrina e José Cretella Júnior (1991):

O fundamento da criação da faixa de fronteira, em nosso direito, é tríplice, resumindo-se nos desideratos expressos com três vocábulos: segurança nacional, progresso e nacionalização.

O primeiro fundamento é claro, preciso, insofismável. O Brasil, país de extensa faixa litorânea, limitando com os demais países da América do Sul, exceto com o Equador e com o Chile, viu-se forçado a exercer severa vigilância na zona limítrofe, o que se traduziu, em concreto, no estabelecimento de colônias militares ou postos de observação, desde a época imperial.

Entende-se também o segundo fundamento, porque é nas fronteiras que mais se faz sentir influência estrangeira desnacionalizante. Por isso, cumpre criar e desenvolver núcleos de população nacional, nos trechos situados defronte de zonas ou localidades prósperas do país vizinho e onde haja exploração de minas, indústria pastoril ou agrícola em mãos de estrangeiros do país limítrofe (...).

Nesses aglomerados nacionais, verdadeiros centros de irradiação de nacionalismo, aos quais não faltarão núcleos cívicos e estabelecimentos de ensino – ‘escolas de fronteira’ –, serão incrementados os usos e costumes pátrios, o cultivo da língua brasileira, o amor à tradição, ao patriotismo. Longe da capital e dos centros populosos, à mercê de influências estrangeiras, a ‘zona de

---

24 BRASIL. Lei n. 6.634, de 2 de maio de 1979. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6634.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6634.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

fronteira' será a sentinela avançada, à qual não faltarão auxílios para que cumpra a finalidade que tem em mira.

Estando, portanto, a 'faixa de fronteira' afastada dos centros de progresso do país, cumpre o incentivo de uma civilização brasileira forte para igualar, nesses pontos limdeiros, o país com os seus vizinhos.<sup>25</sup>

Dessa maneira, os postulados de segurança nacional, progresso e nacionalização justificariam o controle realizado pelo Conselho de Defesa Nacional na faixa de fronteira, com objetivo de assegurar o poder de disposição do Estado sobre certo território, enaltecendo sua soberania nacional.

Conforme Alexandre de Moraes (2002):

A soberania consiste, na definição de Marcelo Caetano, em “um poder político supremo e independente, entendendo-se por poder supremo aquele que não está limitado por nenhum outro na ordem interna e por poder independente aquele que, na sociedade internacional, não tem que acatar regras que não sejam voluntariamente aceitas e está em pé de igualdade com os poderes supremos dos outros povos”.

É a capacidade de editar suas próprias normas, sua própria ordem jurídica (a começar pela Lei Magna), de tal modo que qualquer regra heterônoma só possa valer em casos e nos termos admitidos pela própria Constituição. A Constituição traz a forma de exercício da soberania popular no art. 14.<sup>26</sup>

A soberania, em sua concepção jurídica, é tida como o poder de decidir em última instância sobre a atributividade das normas, ou seja, sobre a eficácia

---

25 CRETELLA JUNIOR, JOSÉ. **Comentários à Constituição Brasileira de 1988**. vol. 3. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1991, p. 1269-1270.

26 MORAES, Alexandre de. **Constituição do Brasil interpretada e legislação constitucional**. São Paulo: Atlas, 2002. p. 127.

do direito. Já em sua concepção política, é conceituada como o poder que o Estado tem de organizar-se juridicamente e de fazer valer em seu território a universalidade de suas decisões nos limites dos fins éticos de convivência.<sup>27</sup>

## 2.4 IMÓVEL RURAL E MÓDULO DE EXPLORAÇÃO INDEFINIDA – MEI

Outro conceito que restringe os estrangeiros é o relativo à área de terras que este pode ou não ser proprietário. O Módulo de Exploração Indefinida (MEI) é uma unidade de medida, expressa em hectares, a partir do conceito de módulo rural. A dimensão do MEI varia entre 5 e 100 hectares, de acordo com a Zona Típica de Módulo (ZTM) do município de localização do imóvel rural.

O valor em hectares do MEI está previsto na Tabela III da Instrução Especial Incra n.º 5-A, de 1973,<sup>28</sup> combinado com a Instrução Especial Incra n.º 50, de 1997.<sup>29</sup> Os dois atos normativos trazem anexos que devem ser interpretados em conjunto, a fim de se obter a área.

Sobre a forma de cálculo, segue análise realizada no Município de Conchas, pertencente a microrregião de Botucatu, no Estado de São Paulo:

Desses anexos, extraí as tabelas simplificadas referentes ao Estado de São Paulo. O município de Conchas pertence à microrregião geográfica de Botucatu (código n.º 23 do Estado de São Paulo), classificada como Zona Típica de Módulo (ZTM) A2.

---

27 DALLARI, Dalmo de Abreu. **Elementos de Teoria Geral do Estado**. 24ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 80.

28 INCRA. Instrução Especial Nº 05-A, de 06 de junho de 1973. Disponível em: <[http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos\\_internos/instrucoes/instrucao\\_especial/IE5a\\_060673.pdf](http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos_internos/instrucoes/instrucao_especial/IE5a_060673.pdf)>. Acesso em 20 de junho de 2016.

29 INCRA. Portaria nº 36, de 26 de agosto de 1997. Disponível em <[http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos\\_internos/instrucoes/instrucao\\_especial/IE50\\_260897.pdf](http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos_internos/instrucoes/instrucao_especial/IE50_260897.pdf)>. Acesso em 20 de junho de 2016.

Por integrar a ZTM A2, todos os municípios dessa microrregião (com dois “erres” e não com apenas um, como a legislação do Incra tenta disseminar) possuem MEI de 10 hectares e, em interpretação simultânea com a Lei n.º 5.868/72 e com o artigo 2º da IN n.º 50/97, fração mínima de parcelamento de 2 hectares.

Para identificar os itens de interesse direto do registrador imobiliário e do tabelião, as tabelas integrantes das instruções especiais em destaque devem ser utilizadas da seguinte forma:

1) Determinar a microrregião de seu município:  
as microrregiões a serem consideradas são as determinadas pelo IBGE (artigo 1º da IE Incra n.º 50/97) para descobrir a microrregião a que faz parte um determinado município, basta pesquisar no site do IBGE

<http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/territorio/uftabunit.asp?t=26&n=6&z=t&o=4> ex.: Conchas-SP (cód. mun. 3512308) é integrante da microrregião de Botucatu (cód. Mrg 35023)  
<http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/territorio/infounit.asp?codunit=3760&codunitibge=3512308&nomeunit=Conchas+%2D+SP&n=6&nomenivel=Munic%EDpio&z=t&o=4>

2) Identificar a Zona Típica de Módulo (ZTM) de sua microrregião: consultar a única tabela da Instrução Especial Incra n.º 50, de 1997.

3) Identificar o valor do módulo de exploração indefinida (MEI): consultar a Tabela III da Instrução Especial Incra n.º 5-A, de 1973 (com as alterações efetuadas pela Instrução Especial Incra n.º 50, de 1997), que trata do módulo rural, que varia de imóvel para imóvel de acordo com a exploração nele existente, e extrair o módulo de exploração indefinida:

O município de Conchas, por estar localizado na ZTM A2, possui um MEI de 10 hectares.<sup>30</sup>

No Rio Grande do Sul, por exemplo, a cidade Sant’Anna do Livramento, que faz parte da microrregião da campanha central, tem por medida de exploração indefinida (MEI) a área de 25ha. Ou seja, uma pessoa física estrangeira poderia ser proprietária do equivalente a 75ha, sem necessidade de maiores explicações.

Estes números demonstram que a possibilidade de aquisição e/ou a exploração das áreas rurais por estrangeiros é bastante reduzida. Ainda, se

<sup>30</sup> AUGUSTO, Eduardo. **Imóvel rural: conceitos de módulo fiscal, módulo rural, módulo de exploração indefinida e fração mínima de parcelamento.** Disponível em: <<http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2010/06/imovel-rural-conceitos-de-modulo-fiscal.html>>. Acesso em 20 de junho de 2016.

aliarmos a limitação imposta pela faixa de fronteira (150 km a partir da fronteira), verifica-se o quão restritiva e limitadora nossa legislação permanece sendo, criando inúmeras dificuldades e entraves burocráticos, terminando por dificultar a atração de investidores externos.

### 3. ESTRANGEIROS E O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA IGUALDADE.

Cumprir trazer o conceito de estrangeiro, bem como o tratamento dispensado ao mesmo no ordenamento jurídico brasileiro.

#### 3.1. PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA IGUALDADE.

A Constituição Federal, no caput de seu art. 5º, traz a ideia de isonomia, estabelecendo que *todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade.*<sup>31</sup>

Dentro do território brasileiro (que pode ser entendido como o espaço físico dentro do qual o Estado exerce seu poder soberano, correspondendo, portanto, ao aspecto geográfico do exercício da jurisdição estatal<sup>32</sup>), este rol de direitos fundamentais deve ser garantido a todos, indistintamente, por se tratarem de direitos básicos, aos quais fazem jus os brasileiros e estrangeiros, sendo vedado tratamento discriminatório.

Nos termos da Convenção de Montevideu sobre Direitos e Deveres dos Estados, de 26 de dezembro de 1933:

##### Artigo 9

A jurisdição dos Estados, dentro dos limites do território nacional, aplica-se a todos os habitantes. Os nacionais e estrangeiros

---

31 BRASIL. Constituição Federal (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 18 de junho de 2016.

32 PORTELA, Paulo Henrique Gonçalves. **Direito Internacional Público e Privado**. 7ª ed. Salvador: Editora Jus Podivm, 2015. p. 183.

encontram-se sob a mesma proteção da legislação e das autoridades nacionais e os estrangeiros não poderão pretender direitos diferentes, nem mais extensos que os dos nacionais.

Ou seja, a jurisdição estatal é aplicável a todos que se encontram no território de um Estado, estando obrigados a obedecê-la. Os estrangeiros, residentes ou não, estão sujeitos à lei brasileira enquanto aqui se encontrarem, sendo portanto irrelevante sua nacionalidade ou tempo de permanência.<sup>33</sup>

### 3.2 PESSOA NATURAL ESTRANGEIRA

Chega-se ao conceito de estrangeiro por exclusão, ou seja, é estrangeiro aquele que não é nacional. A nacionalidade é objeto de regulação pelo Direito interno, correspondendo, portanto, a ato soberano do Estado, não cabendo a outros interferirem a respeito. Somente o Estado pode definir quem são seus nacionais.<sup>34</sup>

A Constituição Federal, em seu art. 12, traz o rol de nacionais:

Art. 12. São brasileiros:

I - natos:

- a) os nascidos na República Federativa do Brasil, ainda que de pais estrangeiros, desde que estes não estejam a serviço de seu país;
- b) os nascidos no estrangeiro, de pai brasileiro ou mãe brasileira, desde que qualquer deles esteja a serviço da República Federativa do Brasil;
- c) os nascidos no estrangeiro de pai brasileiro ou de mãe brasileira, desde que sejam registrados em repartição brasileira competente ou venham a residir na República Federativa do Brasil e optem, em

---

33 PORTELA, Paulo Henrique Gonçalves. **Direito Internacional Público e Privado**. 7ª ed. Salvador: Editora Jus Podivm, 2015. p. 185.

34 PORTELA, Paulo Henrique Gonçalves. **Direito Internacional Público e Privado**. 7ª ed. Salvador: Editora Jus Podivm, 2015. p 287-288

qualquer tempo, depois de atingida a maioria, pela nacionalidade brasileira;(Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 54, de 2007)

II - naturalizados:

a) os que, na forma da lei, adquiram a nacionalidade brasileira, exigidas aos originários de países de língua portuguesa apenas residência por um ano ininterrupto e idoneidade moral;

b) os estrangeiros de qualquer nacionalidade, residentes na República Federativa do Brasil há mais de quinze anos ininterruptos e sem condenação penal, desde que requeiram a nacionalidade brasileira.(Redação dada pela Emenda Constitucional de Revisão n.º 3, de 1994)<sup>35</sup>

Em relação à aquisição de terras rurais, não há diferenciação entre brasileiros natos ou naturalizados. Àquele que detém nacionalidade brasileira não incidem restrições à propriedade, a exceção do nacional com cônjuge estrangeiro sob o regime que enseja comunicação dos bens, situação em que será necessária autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária para aquisição.<sup>36</sup>

O INCRA, na Portaria n.º 76, arrola a documentação básica a ser apresentada por pessoa natural estrangeira para obtenção da autorização para aquisição de imóvel rural no Brasil, qual seja:

#### CAPÍTULO VI DA DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOA

---

35 BRASIL. Constituição Federal (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 18 de junho de 2016.

36 Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, 31, 2012, Cuiabá. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/encontros-irib/programacao.php?evento=14>>. Acesso em 19 de junho de 2016.

## NATURAL ESTRANGEIRA

Art. 13. Os documentos obrigatórios para autorização de aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa natural estrangeira deverão ser apresentados em seus originais, ou por meio de cópia autenticada por tabelião ou por servidor do INCRA, mediante a apresentação do documento original.

Parágrafo Único. O requerimento formulado pelo estrangeiro, com a devida documentação comprobatória, deverá ser apresentado na Superintendência Regional do INCRA, no Estado de localização do imóvel rural, conforme a seguir discriminado:

I - Requerimento dirigido ao Superintendente Regional do INCRA do Estado de localização do imóvel, solicitando autorização para a aquisição ou arrendamento do imóvel rural, devidamente datado, constando: a) o nome completo do requerente, nacionalidade, profissão, estado civil, endereço residencial e endereço para o envio de correspondência, inclusive telefone e e-mail para contato. Se for casado, o nome, nacionalidade, regime de bens e assinatura do cônjuge; b) a identificação do transmitente e do seu cônjuge. Caso seja estrangeiro, deverá informar a nacionalidade e estado civil; se brasileiro, a naturalidade e o estado civil; c) a identificação do imóvel rural, com o respectivo código de imóvel constante do Sistema Nacional de Cadastro rural- SNCR do INCRA; d) a destinação a ser dada ao imóvel rural, através de projeto de exploração, se a área for superior a 20 (vinte) módulos de exploração indefinida; e) a destinação dos imóveis rurais com inferior a 20 (vinte) módulos de exploração indefinida deverá ser informada no item 91 do campo 14 - Dados Complementares do Imóvel Rural da Declaração para Cadastro de Imóvel Rural, no Formulário Dados Sobre Estrutura;

II - Declaração do requerente e de seu cônjuge informando: a) se possui ou não, outros imóveis rurais no Brasil; b) possuindo outro imóvel rural, informar se com a nova aquisição ou arrendamento, o somatório das áreas de suas propriedades não excederá a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida.

III - Cópia autenticada do Registro Nacional de Estrangeiro - RNE, com classificação permanente e prazo de validade em vigor;

IV - Para o cônjuge estrangeiro, cópia do Registro Nacional de Estrangeiro - RNE, com classificação permanente e prazo de validade em vigor; se brasileiro, cópia autenticada da Carteira de Identidade;

V - Cópia autenticada do Cadastro de Pessoa Natural - CPF, do requerente e do cônjuge, se casado;

VI - Comprovante de residência no território nacional, podendo ser declaração de próprio punho firmada pelo requerente;

VII - Declaração do interessado e do cônjuge estrangeiro, de que não estão respondendo a ação penal ou inquérito, e nem foram condenados pela Justiça de seu País ou no Brasil, quando o imóvel rural estiver localizado em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional;

VIII - Cópia da certidão de nascimento do filho brasileiro, quando for o caso;

XI - Cópia da certidão de casamento com pessoa brasileira, especificando o regime de bens, quando for o caso;

X - Procuração Pública, outorgada ao seu representante, com poderes para representá-lo perante as repartições públicas, quando for o caso;

XI - Certidão do Serviço de Registro de Imóveis, com a respectiva cadeia sucessória: a) quinzenária; ou, b) até o destaque do patrimônio público para o privado, no caso de o imóvel situar-se em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional;

XII - Cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, quitado referente ao exercício em vigor, em nome do transmitente;

XIII - Cópia do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, referente ao exercício em vigor, ressalvadas as hipóteses de isenção e imunidade tributária prevista em lei;

XIV - Planta e Memorial Descritivo do imóvel rural, constando à denominação, localização geográfica e área total, limites e confrontações georreferenciadas, disponibilizada em meio eletrônico;

XVI - Certidão do Oficial do Registro de Imóveis, com base no Livro Auxiliar, nos termos do art. 15, do Decreto nº 74.965/74, declarando a

soma das áreas rurais registradas em nome de estrangeiros, no município, e a soma das áreas por grupos de nacionalidade;

XVII - Certidão de Órgão Público, preferencialmente do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, que comprove a área total do município de localização do imóvel;

XVIII - Projeto de Exploração, devidamente aprovado pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, na forma prevista nos arts. 11 e 12 do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974 e Instrução Normativa Conjunta n.º 1, de 27 de setembro de 2012, elaborado por profissional habilitado, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA e acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART quitada, em conformidade com a Lei n.º 6.496, de 7 de dezembro de 1977, quando a área a ser adquirida por pessoa natural for superior a 20 (vinte) módulos de exploração indefinida, ou para imóvel de qualquer dimensão no caso de pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira equiparada à pessoa jurídica estrangeira, nos termos do art. 5º, da Lei n.º 5.709/71;

XIX - Certidão de Registro de Imóvel atualizada dos demais imóveis rurais pertencentes ao estrangeiro interessado na autorização, quando for o caso.<sup>37</sup>

### **3.2.1 Estrangeiro casado com nacional**

As restrições à aquisição de bem imóvel atingem também os nacionais, quando casados com estrangeiro sob regime de bens que determine a comunicação da propriedade.

Nesse sentido colaciona-se ementa de acórdão do STJ:

---

37 INCRA. Instrução Normativa n. 76, de 23 de agosto de 2013. Disponível em: <[http://www.incra.gov.br/media/imprensa/IN\\_76\\_P.pdf](http://www.incra.gov.br/media/imprensa/IN_76_P.pdf)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

Mandado de Segurança - Aquisição de imóvel rural por cônjuge brasileiro casado com estrangeira. 1. O brasileiro, ao convolar núpcias com estrangeiro, sujeita-se a restrição da Lei 5.709/71, se o regime de bens determinar a comunicação da propriedade. 2. Sendo assim, o cônjuge brasileiro, para adquirir propriedade rural terá que solicitar autorização do INCRA. Esta exigência não proíbe de se tornar proprietário, apenas o sujeita a um procedimento administrativo. 3. Recurso improvido<sup>38</sup>

O Incra, por meio do OFÍCIO/INCRA/SR(07) G/n.º 538 esclareceu que “a pessoa estrangeira casada com brasileira sob o regime de comunhão de bens que pretenda adquirir ou arrendar imóvel rural no País ou se tiver filho brasileiro está isenta somente das restrições relativas ao quantitativo de área do município, não isentando o interessado encaminhar o pedido de autorização do INCRA para que os demais aspectos no tocante as condições essenciais sejam analisados.”<sup>39</sup>

### 3.2.2 Português equiparado

A Constituição Federal, no §1º do art. 12, determina:

§ 1º Aos portugueses com residência permanente no País, se houver reciprocidade em favor de brasileiros, serão atribuídos os direitos inerentes ao brasileiro, salvo os casos previstos nesta Constituição. 40

---

38 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso em Mandado de Segurança n.º 5831/SP.

Disponível em:

[https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num\\_registro=199500267942&dt\\_publicacao=22-04-1997&cod\\_tipo\\_documento=](https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199500267942&dt_publicacao=22-04-1997&cod_tipo_documento=). Acesso em 23 de junho de 2016.

39 Disponível em: [http://www.cartoriorgipoxoreu.com.br/arquivos/130/00130\\_00142\\_00001.pdf](http://www.cartoriorgipoxoreu.com.br/arquivos/130/00130_00142_00001.pdf). Acesso em 17 de junho de 2016.

40 BRASIL. Constituição Federal (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 18 de junho de 2016.

Segundo Alexandre de Moraes (2002):

A constituição, além de garantir aos portugueses, na forma da lei, a aquisição da nacionalidade brasileira, exigindo apenas os requisitos de residência por um ano ininterrupto e idoneidade moral, prevê a possibilidade de aos portugueses com residência permanente no país, se houver reciprocidade em favor de brasileiros, serem atribuídos direitos inerentes ao brasileiro naturalizado.

A aquisição de equiparação com brasileiro naturalizado, sem contudo perder a nacionalidade portuguesa, denomina-se “quase nacionalidade”, e sua previsão no art. 12, §1º, da Constituição Federal, com nova redação dada pela Emenda Constitucional de Revisão n.º 3, de 7-6-1994, permite aos portugueses a possibilidade, desde que haja reciprocidade em favor dos brasileiros (cláusula “do ut des”, ou seja, cláusula de admissão de reciprocidade), de atribuição dos direitos inerentes ao brasileiro naturalizado, salvo os previstos na Constituição.

O Ministério da Justiça é o órgão com atribuição para o reconhecimento da igualdade de direitos e deveres entre os portugueses equiparados e os brasileiros naturalizados. Ressalte-se que, para o exercício dos direitos políticos, há necessidade de requerimento à Justiça Eleitoral e permanência, no mínimo, de cinco anos de residência no país. Como ressalta Jorge Miranda: “com esse regime não se estabelece uma dupla cidadania ou uma cidadania comum luso-brasileira. Os portugueses na Brasil continuam portugueses e os brasileiros em Portugal, brasileiros. Simplesmente, uns e outros recebem, à margem ou para além da condição comum de estrangeiro, direitos que ‘a priori’ poderiam ser apenas conferidos aos cidadãos do país.”<sup>41</sup>

O português equiparado possui tratamento privilegiado quanto a aquisição de imóveis rurais no Brasil. A ele é dispensado obter autorização, desde que o

---

41 MORAES, Alexandre de. **Constituição do Brasil interpretada e legislação constitucional**. São Paulo: Atlas, 2002. p. 522-523.

imóvel não se localize em área necessária à segurança nacional (faixa de fronteira), que mantenha residência regular no Brasil e que haja reciprocidade de tratamento aos brasileiros em Portugal.<sup>42</sup>

### 3.2.3 Sucessão legítima

Caso o estrangeiro receba o imóvel rural por sucessão legítima, ficam dispensadas as limitações da lei 5709, o que não se dá em hipótese de sucessão testamentária. A sucessão legítima é rara hipótese em que o adquirente não precisa morar no Brasil.

Lei 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.

(...)

§ 2º - As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º. (Redação dada pela Lei n.º 6.572, de 30/09/78)<sup>43</sup> [grifo nosso]

Contudo, o art. 7º da referida lei mantém, inclusive ao sucessor legítimo, a necessidade de assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional (atual Conselho de Defesa Nacional) para aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional (faixa de fronteira).

---

42

43 BRASIL. Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

### 3.3. PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA E PESSOA JURÍDICA NACIONAL SOB CONTROLE DE PESSOA ESTRANGEIRA

A sociedade empresária será considerada estrangeira quando, cumulativamente, não possuir sede no Brasil, tampouco for organizada de acordo com a legislação brasileira, conforme inteligência dos artigos 1.126 e 1.134 do Código Civil:

#### Seção II

##### Da Sociedade Nacional

Art. 1.126. É nacional a sociedade organizada de conformidade com a lei brasileira e que tenha no País a sede de sua administração.

Parágrafo único. Quando a lei exigir que todos ou alguns sócios sejam brasileiros, as ações da sociedade anônima revestirão, no silêncio da lei, a forma nominativa. Qualquer que seja o tipo da sociedade, na sua sede ficará arquivada cópia autêntica do documento comprobatório da nacionalidade dos sócios.

(...)

#### Seção III

##### Da Sociedade Estrangeira

Art. 1.134. A sociedade estrangeira, qualquer que seja o seu objeto, não pode, sem autorização do Poder Executivo, funcionar no País, ainda que por estabelecimentos subordinados, podendo, todavia, ressalvados os casos expressos em lei, ser acionista de sociedade anônima brasileira.

§ 1º Ao requerimento de autorização devem juntar-se:

I - prova de se achar a sociedade constituída conforme a lei de seu país;

II - inteiro teor do contrato ou do estatuto;

III - relação dos membros de todos os órgãos da administração da sociedade, com nome, nacionalidade, profissão, domicílio e, salvo quanto a ações ao portador, o valor da participação de cada um no capital da sociedade;

IV - cópia do ato que autorizou o funcionamento no Brasil e fixou o capital destinado às operações no território nacional;

V - prova de nomeação do representante no Brasil, com poderes expressos para aceitar as condições exigidas para a autorização;

VI - último balanço.

§ 2o Os documentos serão autenticados, de conformidade com a lei nacional da sociedade requerente, legalizados no consulado brasileiro da respectiva sede e acompanhados de tradução em vernáculo.<sup>44</sup>

A sociedade estrangeira somente poderá explorar a atividade empresarial no Brasil se for regularmente autorizada pelo Poder Executivo Federal. O Presidente da República delegou esta competência ao Ministro de Estado Chefe da Secretaria da Micro e Pequena Empresa, conforme Decreto 5.664, de 10 de janeiro de 2006, com redação alterada pelo Decreto n.º 8.060 de 2013:

Art. 1º Fica delegada competência ao Ministro de Estado Chefe da Secretaria da Micro e Pequena Empresa da Presidência da República, para decidir e praticar os atos de autorização de funcionamento no Brasil de sociedade estrangeira, inclusive para aprovação de modificação no contrato ou no estatuto, sua nacionalização e a cassação de autorização de seu funcionamento, permitida a subdelegação.<sup>45</sup>

---

44 BRASIL. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 20 de junho de 2016.

45 BRASIL. ... Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2006/Decreto/D5664.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Decreto/D5664.htm)>. Acesso em: 20 de junho de 2016.

A sociedade estrangeira pode atuar no Brasil transferindo sua sede, mediante processo de nacionalização, conforme art. 1.141 do CC, ou instalando filial, sucursal ou agência, desde que devidamente autorizada pelo governo brasileiro, conforme dispõe o artigo 1.134 do Código Civil, e também como sócia ou acionista de sociedade brasileira, independentemente da referida autorização.

### **3.3.1. Constituição Federal e Emenda Constitucional n.º 6/95**

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 171, atualmente revogado, trouxe a distinção entre as empresas brasileiras e as empresas brasileiras de capital nacional.

Sobre o conceito de empresa nacional, antes mesmo da Constituição de 1988, a legislação infraconstitucional tratava como brasileiras as empresas organizadas conforme a legislação pátria, e com sede administrativa no Brasil. Este conceito de empresa brasileira restou alterado com a revogação, pela emenda constitucional n.º 6/95, do art. 171 da Constituição Federal de 1988.

Nesse sentido:

Quando a Assembleia Nacional constituinte se reuniu para elaborar a nova Constituição, o conceito de empresa brasileira ensejou calorosos debates, principalmente na Comissão Afonso Arinos. Àquela época, tramitava um Anteprojeto, proposto por Barbosa Lima Sobrinho, o qual conceituava empresa brasileira como sendo aquela cujo controle de capital pertencesse a brasileiros, devendo ser sediada no território nacional, que seria o centro de suas decisões. As correntes divergentes chegaram a um consenso. Admitiram, no revogado art. 171 da Constituição, a existência de: a) empresas brasileiras; b) empresas

brasileiras de capital nacional; e c) empresas estrangeiras. Somavam-se, às ultimas, as multinacionais e as transnacionais.

Com a Emenda Constitucional n.º 6/95, o art. 171 foi revogado, desaparecendo o conceito de empresa brasileira de capital nacional. Restaram, tão-somente, as empresas brasileiras, as estrangeiras, as multinacionais e as transnacionais. A diferença entre elas é de índole formal. Basta que uma ou outra se organize no território pátrio, conforme as leis nacionais, possuindo sede aqui, para receberem o rótulo de brasileiras. Significa que o rótulo do capital em nada interfere. O mesmo se diga em relação à nacionalidade, ao domicílio e à residência das pessoas que detêm o seu controle. Numa palavra, os depositários do poder de reforma constitucional suprimiram o conceito de empresa brasileira de capital nacional, assim como os privilégios e preferências que acompanhavam tal status. Logo, acabaram com o tratamento diferenciado entre as empresas brasileiras de capital nacional e empresas brasileiras de capital estrangeiro.<sup>46</sup>

### **3.3.2 Posicionamento Da Advocacia Geral Da União**

Ao tempo da publicação da Lei , em 1971, o §1º do artigo 1º previu que fossem aplicadas à pessoa jurídica brasileira que tivesse a maioria do seu capital social nas mãos de pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, residentes no país ou que possuíam sede no exterior, as mesmas restrições impostas à pessoa jurídica estrangeira.

Contudo, com a Constituição Federal de 1988 e seu artigo 171 (atualmente revogado), houve distinção entre as empresas brasileiras e as empresas brasileiras de capital nacional. Tal dispositivo deu ensejo a questionamentos sobre a recepção, ou não, do §1º do art. 1º da lei n.º 5.709/71. A Constituição considerava como empresa brasileira aquela constituída sob as leis brasileiras e

---

46 BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição Federal anotada**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.p. 1265-1266.

cuja sede e administração fossem no país<sup>47</sup>, e como empresa brasileira de capital nacional aquela cujo controle efetivo estivesse sob a titularidade de pessoas físicas domiciliadas e residentes no país, ou de entidades de direito público interno, enquanto a lei equiparava as empresas nacionais às empresas estrangeiras.

Por outro lado, a Lei 5.709/71, determina que se sujeita às limitações à aquisição de imóvel rural 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.<sup>48</sup> OU seja, equiparava as empresas nacionais às empresas estrangeiras.

A Advocacia Geral do União foi chamada a apresentar parecer sobre a controvérsia, o que o fez por mais de uma vez:

#### **Parecer n.º GQ 22 da AGU, de 1994**

Em 1994 a Advocacia Geral da União entendeu que o §1º do art.1º da Lei n.º 5.709/1971 não teria sido recepcionado pela CF, não se admitindo, portanto, a subsunção das empresas brasileiras à íntegra da lei, ainda que controladas por capital estrangeiro. O parecer foi aprovado pela Presidência da República, mas não publicado, sujeitando, desse modo, apenas ao órgão público que fez a consulta à época.

#### **Parecer n.º GQ 181 da AGU, de 1998**

Frente a Emenda Constitucional n.º 6/95 que revogou o art. 171 da Consituição Federal, acabando com a distinção entre empresa brasileira e

---

47 BRASIL. Constituição Federal (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Art. 171 (revogado). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 18 de junho de 2016.

48 BRASIL. Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

empresa brasileira de capital nacional, surgiu a dúvida sobre a possibilidade de retorno da vigência do §1º do art.1º da Lei n.º 5.709/1971.

O parecer foi no sentido de manter a não recepção do §1º do art.1º da Lei n.º 5.709/1971, permitindo que lei futura viesse a estabelecer limite ao capital estrangeiro no país, em face do Artigo 172 da CF. Esse parecer restou aprovado pela Presidência, vinculando toda a administração pública federal.

### **Parecer n.º LA 01 da AGU de 2010**

Fixou nova interpretação para a questão da recepção, pela Constituição Federal, do §1º do art.1º da Lei n.º 5.709/1971, tomando como base o princípio da soberania aplicado à ordem econômica.

Revogou os pareceres anteriores, aplicando-se as limitações da referida lei às empresas brasileiras controladas por estrangeiros.

Estabeleceu, ainda, que as situações já consolidadas deveriam assim permanecer, sendo os efeitos da nova interpretação produzidos somente a partir da sua publicação.

## 4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E A LEI 13.097/2015

### 4.1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL.

A alienação fiduciária é um negócio jurídico bilateral, que ocorre quando o credor fiduciário adquire a propriedade resolúvel e a posse indireta de bem móvel ou imóvel, em garantia de empréstimo realizado pelo devedor alienante, o qual se mantém na posse direta da coisa, resolvendo-se o direito do credor fiduciário com o adimplemento da obrigação garantida. Ou seja, o credor fiduciário converte-se em proprietário, tendo no valor do bem dado em garantia o eventual numerário para satisfazer-se na hipótese de inadimplemento do débito pelo devedor fiduciante.<sup>49</sup>

Historicamente, a *fiducia* (que surgiu em Roma como espécie de garantia real, ao lado do *pignus*), possibilitava que o devedor transmitisse ao credor a propriedade da coisa que lhe pertencia, sendo-lhe restituída no momento da quitação do débito. A origem etimológica da palavra *fidúcia* tem relação com confiança, do latim *confidere*. Ainda, tem-se que na *fiducia cum creditore* ocorria a transferência, por venda, dos bens do devedor para o credor, com a possibilidade de recuperação dos mesmos quando efetuasse o pagamento da dívida.<sup>50</sup>

Contudo, a *fidúcia* não restou incluída no *corpus iuris civilis* do século VI, e, por conseqüência, os códigos que posteriormente seguiram a tradição romana igualmente não a trouxeram. Foi o caso do Código Francês de 1804, do BGB de 1900, e do Código Civil Brasileiro de 1916.<sup>51</sup>

---

49 CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 364.

50 CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 362-363.

51 CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2ª Ed. Rio de

A Lei n.º 4728/65, que trata do mercado de capitais, introduziu no Brasil a alienação fiduciária em garantia. Posteriormente, o Decreto-lei n.º 911/69 modificou o art. 66 da referida lei. Mas somente com a edição do Código Civil de 2002 é que a propriedade fiduciária passou a fazer parte do rol de direitos reais, previsto no art. 1225, ainda que de forma implícita, no inciso I, como uma espécie de propriedade resolúvel.<sup>52</sup>

Em que pese a incorporação da disciplina material da propriedade fiduciária nos artigos 1361 a 1368 do Código Civil, tem-se que as legislações especiais não restaram esvaziadas, tendo sofrido alterações importantes em 2004, em razão da Lei n.º 10931/2004, que, inclusive, veio a alterar o Código Civil, com a inclusão do art. 1368-A.<sup>53</sup>

Nesse sentido, o art. 1368-A<sup>54</sup>, como visto anteriormente, veio a realçar a necessidade de fazer diferenciação quanto à norma a ser utilizada, a depender do objeto da alienação fiduciária. A Lei n.º 4728/65 se aplica na operações de alienação fiduciária no âmbito do mercado financeiro e de capitais, com as devidas alterações causadas pelo art. 55 da Lei n.º 10391/2004, enquanto a Lei n.º 9514/1997, com as devidas alterações causadas pelo art. 57 da Lei n.º 10391/2004, disciplina os casos de propriedade fiduciária envolvendo operações de financiamento imobiliário. Esta norma que traz ao direito brasileiro menção expressa à possibilidade de constituição da propriedade fiduciária sob bens imóveis.<sup>55</sup>

E o Código Civil regula a regra geral, qual seja, alienação de bem

---

Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 362-363.

52 CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 362-363.

53 CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 363-364.

54 Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004) (Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm). Acesso em 10 de julho de 2012)

55 CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 366.

móvel, durável, inconsumível e infungível, tendo aplicação subsidiária para os demais casos, somente se aplicando naquilo que não for incompatível com a legislação especial.<sup>56</sup>

O registro da alienação fiduciária de bem imóvel se dá da seguinte forma. Primeiramente, na matrícula do imóvel é lançado o registro do título pelo qual o devedor adquire a propriedade do bem objeto da alienação fiduciária (R.2, por exemplo). Em seguida, é feito novo registro (R.3), pelo qual se transfere a propriedade ao credor fiduciário. Para este fim, não se exige o pagamento de imposto de transmissão da propriedade, uma vez que esta pode ser resolvida com o pagamento da dívida. Adimplida a obrigação, o oficial, à vista da quitação, lança averbação de cancelamento do registro da propriedade fiduciária (Av. 4, que vem a cancelar o R.3). Dessa forma, volta a prevalecer o registro anterior, pelo qual a propriedade foi adquirida pelo devedor fiduciante (R.2).<sup>57</sup>

Caso haja a cessão do crédito do credor fiduciário, deve-se proceder a averbação, passando, portanto, a quitação a ser responsabilidade do novo credor, dependendo desta para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.<sup>58</sup>

E, não sendo paga a dívida, havendo a decretação da inadimplência pelo decurso do prazo previsto na intimação, é lançado o registro de consolidação de propriedade em nome do fiduciário (R.4, no exemplo), momento no qual deve ser recolhido o imposto devido.<sup>59</sup>

A propriedade fiduciária de bens imóveis é constituída pelo registro de contrato, escritura pública ou particular, que vai servir como título no Registro de

---

56 CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 366.

57 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. São Paulo: Método, 2004. p. 240.

58 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. São Paulo: Método, 2004. p. 240.

59 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. São Paulo: Método, 2004. p. 240.

Imóveis. O devedor fiduciante se mantém na posse direta do imóvel, enquanto o credor fiduciário tem a propriedade e a posse indireta. Quando adimplida a obrigação, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel. Neste caso, à vista da quitação, o oficial do Registro de Imóveis competente efetuará o cancelamento do registro de propriedade fiduciária.<sup>60</sup>

Contudo, quando vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora, mediante intimação (realizada pelo oficial do Registro de Imóveis), a pedido do credor fiduciário. Nesta intimação deve constar o prazo de 15 dias para o pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas de juros, penalidades e demais encargos contratuais e legais imputáveis ao imóvel (como por exemplo despesas condominiais).<sup>61</sup>

A referida intimação será feita após o prazo de carência previsto no contrato, pessoalmente ao fiduciante ou seu representante legal ou procurador legalmente constituído. Quando tais pessoas se encontrarem em local incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato e providenciará a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação na comarca. Diante disso, surgem duas possibilidades. A primeira seria a purga da mora, e a segunda, o inadimplemento contratual.<sup>62</sup>

Na purga da mora, permanece o contrato de alienação fiduciária, devendo o devedor permanecer cumprindo as obrigações contratuais restantes. Este montante devido deve ser pago no próprio Registro de Imóveis.<sup>63</sup>

Não sendo purgada a mora, o oficial certificará o fato e, uma vez pago

---

60 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 2ª Ed. São Paulo: Método, 2011. p. 437-438

61 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 2ª Ed. São Paulo: Método, 2011. p. 437-438

62 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 2ª Ed. São Paulo: Método, 2011. p. 437-438

63 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 2ª Ed. São Paulo: Método, 2011. p. 437-438

o imposto de transmissão inter vivos pelo fiduciário, registrará na matrícula do imóvel, a consolidação da propriedade em nome do fiduciário. Este deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, promover a venda do imóvel em leilão público. No primeiro leilão, o imóvel não pode ser vendido por preço inferior ao seu valor de mercado. Contudo, não havendo licitante, no segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas e demais encargos legais. Não atingindo o lance estes valores, o credor poderá permanecer com imóvel, não estando obrigado a realizar nova hasta pública, conforme dispõe o parágrafo 5º do art. 26 da Lei n.º 9514/1997, considerando-se extinta a dívida e o credor estará exonerado da obrigação de que trata o § 4º, qual seja, *nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.*<sup>64</sup>

O adquirente do imóvel oferecido em leilão poderá promover ação de reintegração de posse para assumir o controle material do imóvel, não havendo necessidade de ação petítória (reivindicatória ou imissão de posse). Com isso, tem assegurado um rito especial que prevê concessão liminar da posse direta, devendo o devedor desocupar o bem no prazo de 60 (sessenta) dias (art. 30 da lei 9514/97).<sup>65</sup>

No prazo de 5 (cinco) dias da venda, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, se for o caso, nela compreendido o valor da indenização por benfeitorias. Se o lance oferecido no segundo leilão for igual ao valor da dívida, devedor nada recebe, mas a obrigação é extinta. O fiduciário poderá ceder o crédito objeto da alienação fiduciária, o que implicará na cessão

---

64 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 2ª Ed. São Paulo: Método, 2011. p. 437-438

65 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 2ª Ed. São Paulo: Método, 2011. p. 437-438

da propriedade fiduciária, mediante o necessário registro no Registro de Imóveis. O fiduciante, por sua vez, também pode transferir seus direitos sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária, desde que com a anuência do credor (o proprietário fiduciário). Tal cessão deve ser objeto de registro, para que, uma vez paga a dívida, o adquirente possa exigir a propriedade plena.<sup>66</sup>

Neste caso, a lei não explica a forma como proceder a transferência da propriedade imobiliária ao adquirente: não se admite simples cancelamento do registro da propriedade fiduciária, como ocorreria no caso de pagamento da dívida pelo fiduciante, já que prevaleceria o registro anterior, ou seja, aquele pelo qual o fiduciante adquiriu o domínio antes de passá-lo ao fiduciário. Logo, há necessidade de novo registro, após o cancelamento supracitado, transferindo a propriedade ao adquirente dos direitos do fiduciante, quando este apresentar prova de quitação da obrigação assumida.<sup>67</sup>

Na hipótese de falência do credor fiduciário, tanto o art. 119, IX<sup>68</sup>, da Lei de Falências (Lei n.º 11101/2005), o qual prevê que os patrimônios de afetação constituídos para o cumprimento de destinação específica obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados do falido até o cumprimento de sua finalidade, como a súmula n.º 242 do TFR<sup>69</sup>, a qual determina que o bem alienado fiduciariamente

---

66 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 2ª Ed. São Paulo: Método, 2011. p. 437-438

67 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 2ª Ed. São Paulo: Método, 2011. p. 437-438

68 IX – os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer. (Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm). Acesso em 10 de julho de 2012)

69 BRASIL. Tribunal Federal de Recursos. Súmula n.º 242. O BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE NÃO PODE SER OBJETO DE PENHORA NAS EXECUÇÕES AJUIZADAS CONTRA O DEVEDOR FIDUCIARIO. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/juritfr/toc.jsp>. Acesso em 10 de julho de 2012

não pode ser objeto de penhora nas execuções ajuizadas contra o fiduciário, vêm a resguardar o bem alienado fiduciariamente. (CHAVES DE FARIAS e ROSENVALD, 2006, p. 372-373)

Já no caso de falência por parte do devedor fiduciante, aplica-se a inteligência do previsto no art. 7º do DL 911/69, no sentido de que o credor fiduciário não precisa habilitar o seu crédito no caso de falência do devedor fiduciante, bastando que o mesmo efetue a solicitação da restituição da posse do bem de sua propriedade. (CHAVES DE FARIAS e ROSENVALD, 2006, p. 372)

Além disso, se ao tempo da decretação da falência ou recuperação judicial existiam credores do devedor fiduciante munidos de privilégios legais, o imóvel alienado fiduciariamente não fará parte dos ativos do devedor, deixando de integrar seu acervo concursal. (CHAVES DE FARIAS e ROSENVALD, 2006, p. 371)

A extinção da propriedade fiduciária de bem imóvel pode se dar com a quitação do débito ou com a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

Quitado integralmente o débito, o devedor fiduciante deverá obter do credor fiduciário, no prazo de 30 dias, uma espécie de recibo autorização, a fim de proceder a averbação do cancelamento da alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

E, ocorrendo a decretação da inadimplência, será lançado o registro de consolidação de propriedade em nome do fiduciário.

#### 4.2 A LEI 13097/2015

Até a edição da lei n.º 13097/2015 para que instituições financeiras com capital estrangeiro pudessem receber em liquidação de empréstimo ou aceitar

em garantia um imóvel rural localizado em faixa de fronteira fazia-se necessário a obtenção de autorização do Conselho de Defesa Nacional, o que era um processo administrativo extremamente burocrático e moroso.

Este cenário dava ensejo a dificuldades na concretização de garantias reais imobiliárias, impedindo negociações com pessoas estrangeiras. A publicação da Lei representa um avanço na legislação sobre o tema, no sentido de facilitar a entrada de credores estrangeiros no país.

A garantia real vincula um bem à hipótese de inadimplemento da obrigação principal. Corresponde à entrega de parcela dos poderes do domínio sobre uma coisa para assegurar o cumprimento de uma obrigação. Ou seja, a garantia real, ou direito real de garantia, é a vinculação do poder do credor sobre um bem pertencente a um devedor. Todo direito real de garantia segue a obrigação principal, de modo que se a obrigação for quitada ou extinta, termina o direito de garantia. São exemplos: hipoteca, penhor, anticrese e propriedade fiduciária<sup>70, 71</sup>.

O direito real de garantia tem dupla função: determina qual o bem destinado à solução da dívida, antes de outros bens; e pré-exclui, até que se solva a dívida, a solução, com ele, ou o valor dele, de outras dívidas. Com isso parece-se com o privilégio legal que recai sobre determinado objeto, mas ao simples privilégio, que é pessoal, a despeito da eficácia *erga omnes*, falta o elemento da pré-exclusão, que a natureza real dos direitos reais da garantia produz.<sup>72</sup>

---

70 CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 579.

71 Sobre estar ou não a propriedade fiduciária inclusa nos direitos reais de garantia tem-se que há divergências doutrinárias. Cezar Fiúza (2010, p. 942), por exemplo, entende que a alienação fiduciária em garantia não é, em verdade, um direito real de garantia, mas sim uma espécie de propriedade resolúvel com escopo de garantia. Seguimos, contudo, o entendimento firmado por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald.<sup>1</sup>

72 RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 4ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 1021.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A questão da aquisição e exploração de imóveis rurais por estrangeiros e suas limitações não é um tema de discussão recente. Cuida-se de assunto delicado, uma vez que se percebe uma dicotomia entre princípios de Segurança Nacional e da Livre Iniciativa.

A legislação que a regula é anterior a atual Constituição Federal, já tendo sido inclusive questionada a recepção ou não de alguns de seus dispositivos, como é o caso do § 1º do art. 1º da Lei 5.709/71.

Ao restringir a aquisição e exploração de terras por pessoas jurídicas brasileiras, com a maioria de seu capital social detida por estrangeiros, pessoas físicas residentes no exterior ou jurídicas com sede no exterior; e por pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil, a última interpretação dada pela Advocacia Geral da União (2010) acaba por dificultar a atração de capital estrangeiro para o país.

As restrições impostas são vistas como fator que dificulta o investimento estrangeiro no país. Não impede, mas praticamente inviabiliza. O trâmite envolvido prevê a necessidade de prévio assentimento do Conselho de Defesa Nacional para o registro de direito real de garantia sobre imóvel localizado em faixa de fronteira em favor de pessoa jurídica com capital estrangeiro.

Até a edição da lei n.º 13.097/2015 para que instituições financeiras com capital estrangeiro pudessem receber em liquidação de empréstimo ou aceitar em garantia um imóvel rural localizado em faixa de fronteira fazia-se necessário a obtenção de autorização do Conselho de Defesa Nacional, o que era um processo administrativo extremamente burocrático e moroso.

A alteração legislativa introduzida pela lei 13.097/2015 veio a amenizar tal dificuldade. Antes da lei o procedimento de constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira estrangeira envolvia autorização do

Conselho de Defesa Nacional – procedimento administrativo burocrático e moroso.

A nova lei, contudo, não disciplinou a tratamento a ser dado aos demais imóveis rurais, localizados fora da faixa de fronteira, os quais correspondem a grande parte do território nacional.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição Federal (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 18 de junho de 2016.
- BRASIL. Decreto n. 1.570, de 13 de abril de 1937. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D1570.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D1570.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.
- BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.
- BRASIL. Decreto-Lei n. 57, de 18 de novembro de 1966. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del0057.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0057.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.
- BRASIL. Decreto n. 5.664, de 10 de janeiro de 2006. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2004-2006/2006/Decreto/D5664.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2004-2006/2006/Decreto/D5664.htm)>. Acesso em: 20 de junho de 2016.
- BRASIL. Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.
- BRASIL. Lei n. 4.595, de 31 de dezembro de 1964. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4595.htm#art35ii](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4595.htm#art35ii)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.
- BRASIL. Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.
- BRASIL. Decreto n. 74.965, de 26 de novembro de 1974. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1970-1979/D74965.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.
- BRASIL. Lei n. 6.634, de 2 de maio de 1979. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6634.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6634.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.
- BRASIL. Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8629.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8629.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

de 2016.

BRASIL. Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

BRASIL. Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5869.htm). Acesso em 11 de julho de 2012.

BRASIL. Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9514.htm). Acesso em 11 de julho de 2012

BRASIL. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm). Acesso em 10 de julho de 2012.

BRASIL. Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm). Acesso em 10 de julho de 2012

BRASIL. Tribunal Federal de Recursos. Súmula n.º 242. O BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE NÃO PODE SER OBJETO DE PENHORA NAS EXECUÇÕES AJUIZADAS CONTRA O DEVEDOR FIDUCIARIO. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/juriftr/toc.jsp>. Acesso em 10 de julho de 2012

INCRA. Instrução Normativa n. 76, de 23 de agosto de 2013. Disponível em: <[http://www.incra.gov.br/media/imprensa/IN\\_76\\_P.pdf](http://www.incra.gov.br/media/imprensa/IN_76_P.pdf)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

INCRA. Instrução Especial Nº 05-A, de 06 de junho de 1973. Disponível em: <[http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos\\_internos/instrucoes/instrucao\\_especial/IE5a\\_060673.pdf](http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos_internos/instrucoes/instrucao_especial/IE5a_060673.pdf)>. Acesso em 20 de junho de 2016.

INCRA. Portaria nº 36, de 26 de agosto de 1997. Disponível em <[http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos\\_internos/instrucoes/instrucao\\_especial/IE50\\_260897.pdf](http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos_internos/instrucoes/instrucao_especial/IE50_260897.pdf)>. Acesso em 20 de junho de 2016.

AGU. Parecer nº LA 01, de 19 de agosto de 2010. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/AGU/PRC-LA01-2010.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/AGU/PRC-LA01-2010.htm)>. Acesso em: 17 de junho de 2016.

Conselho Nacional de Justiça. Provimento n. 43, de 17 de abril de 2015. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2935>>.

Acesso em 19 de junho de 2016.

Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, 31, 2012, Cuiabá.  
Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/encontros-irib/programacao.php?evento=14>>. Acesso em 19 de junho de 2016.

AUGUSTO, Eduardo. **Imóvel rural: conceitos de módulo fiscal, módulo rural, módulo de exploração indefinida e fração mínima de parcelamento.**

Disponível em: <<http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2010/06/imovel-rural-conceitos-de-modulo-fiscal.html>>. Acesso em 20 de junho de 2016.

ACCIOLY, Hildebrando. SILVA, Geraldo Eulálio do Nascimento e. **Direito Internacional Público.** 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 1998.

BAPTISTA, Luiz Olavo. **O Mercosul, suas instituições e ordenamento jurídico.** São Paulo: LTr, 1998.

BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição Federal anotada.** 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

BASTOS, Celso Ribeiro. MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição do Brasil.** vol. 3. tomo I. São Paulo: Saraiva, 1992.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada.** 15ª Ed. São Paulo: Saraiva. 2002.

CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais.** 6ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais.** 2ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial.** 16ª Ed. São Paulo: Saraiva. 2005.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas.** 8ª Ed. São Paulo: Saraiva. 2011.

CRETELLA JUNIOR, JOSÉ. **Comentários à Constituição Brasileira de 1988.** vol. 3. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1991.

DALLARI, Dalmo de Abreu. **Elementos de Teoria Geral do Estado.** 24ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

DOLINGER, Jacob. **Direito Internacional Privado.** 4ª ed. Rio de Janeiro:

Renovar, 1996.

FIUZA, César. **Direito Civil**. 14ª Ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

GOLÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 5ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GOLÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Sucessões**. 9ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

KÜMPLE, Vitor Frederico. **Direito Civil 4: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2005.

LIMA, João Batista de Souza. **As mais antigas normas de Direito**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. São Paulo: Método, 2004.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 2ª Ed. São Paulo: Método, 2011.

MACIEL FILHO, Érico. **Direito Internacional e Direito Interno: desafio e afirmação**. Porto Alegre: Globo, 1973.

MALTA, Christovão Piragibe Tostes. **Dicionário Jurídico**. 6ª Ed. Rio de Janeiro: Edições Trabalhistas S/A, 1988.

MENDES, Sérgio de Sá. **Direito Romano Resumido**. 3ª Ed. Rio de Janeiro: Rio, 1981.

MONTENEGRO FILHO, Misael. **Processo Civil para Concursos Públicos**. 6ª Ed. São Paulo: Método, 2009.

MORAES, Alexandre de. **Constituição do Brasil interpretada e legislação constitucional**. São Paulo: Atlas, 2002

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. Volume 4. 3ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Direitos Reais Limitados**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004.

NEGRÃO, Theotonio. **Código Civil e Legislação Civil em vigor**. 29ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

NERY JUNIOR, Nelson. **Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante**. 11ª Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil**. 3ª Ed. São Paulo: Método, 2011.

OLIVEIRA, Nelson Corrêa. **Aplicações do Direito na Prática Notarial e Registral**. 3ª Ed. São Paulo: IOB Thompson, 2007.

PELUSO, Cezar. **Código Civil Comentado**. 4ª Ed. Barueri, SP: Manole, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. 20ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

PIMENTEL, Luiz Otávio. **Direito internacional e da integração**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2003.

PORTELA, Paulo Henrique Gonçalves. **Direito Internacional Público e Privado**. 7ª ed. Salvador: Editora Jus Podivm, 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 4ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

SILVA, JOSÉ AFONSO DA. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 9ª Ed. São Paulo: Malheiros, 1993.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Método, 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Parte Geral**. 5ª Ed. São Paulo: Atlas, 2005.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Direitos Reais**. 3ª Ed. São Paulo: Atlas, 2003.

ZACHIM, Luiz Kleber (coord.). **Direito Empresarial e do Agronegócio**. São Paulo: Quartier Latin, 2016.