

§ 2º Parágrafo único. As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 9º.

Art. 3º É vedado o arrendamento por tempo indeterminado, bem assim, o subarrendamento parcial ou total de imóvel rural por pessoa estrangeira.

Parágrafo único. É vedada ainda à pessoa estrangeira a habilitação à concessão florestal de que trata a Lei nº 11.284, de 2 de março de 2006.

Art. 4º - A aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoa estrangeira não poderá exceder à dimensão de até 35 (trinta e cinco) módulos fiscais, em área contínua ou descontínua, observado o limite de até 2.500 (dois mil e quinhentos) hectares.

Parágrafo único. Ressalvadas as exigências gerais determinadas em Lei, dispensa qualquer autorização ou licença, a aquisição e o arrendamento por estrangeiros quando se tratar, respectivamente, de imóveis com áreas não superiores a 4 (quatro) módulos fiscais e a 10 (dez) módulos fiscais.

Art. 5º. Constitui requisito básico para a aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoa estrangeira, afora exigências complementares constantes do Regulamento desta Lei, o cumprimento do disposto no art. 186 da Constituição Federal.

Parágrafo único. A não observância do disposto no parágrafo anterior, considerados os prazos e condições fixados no art. 8º desta Lei, implicará:

I - na anulação do contrato de arrendamento, sem direito ao pagamento de multas ou outros encargos rescisórios, com indenização das eventuais benfeitorias úteis e necessárias conforme laudo de assistência técnica homologada por órgão oficial de assistência técnica;

II - nos termos da Constituição Federal, na desapropriação para fins sociais do imóvel rural, com indenização da terra e das benfeitorias em Títulos da Dívida Agrária resgatáveis no prazo de 20 anos, vedada a incidência de verbas moratórias e compensatórias;

III - nos casos de insuscetibilidade de desapropriação serão anulados os contratos de compra e venda sendo os imóveis incorporados ao patrimônio da União por meio de aquisição nos valores originais dos contratos particulares de compra e venda.

Art. 6º. Nos loteamentos rurais, a ocupação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área total serão feitas obrigatoriamente por brasileiros.

Parágrafo único. O controle do disposto no caput caberá ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra ou, nas áreas de jurisdição dos estados, aos respectivos órgãos fundiários, todavia consultado e informado o órgão federal fundiário.

Art. 7º. A soma das áreas rurais pertencentes e arrendadas a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada conforme norma constante do Regulamento desta Lei.

§ 1º. As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias ou arrendatárias, 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 quando o adquirente, no caso, for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

Art. 8º. As pessoas estrangeiras só poderão adquirir e arrendar imóveis rurais destinados à implantação, ampliação ou modernização de projetos agropecuários, florestais, industriais e agroindustriais tidos como ambientalmente sustentáveis, nos prazos definidos pelos Ministérios referidos nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§1º. Os projetos de que trata o *caput* serão aprovados pelos Ministérios do Desenvolvimento Agrário, da Agricultura, Pecuária e Abastecimento e do Meio Ambiente, em prazos fixados no Regulamento.

§2º. Os projetos de caráter industrial serão aprovados pelo Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior e o Ministério do Meio Ambiente, em prazos a serem fixados pelo Regulamento.

§3º. Além das exigências técnicas regulares, constitui requisito para a avaliação dos projetos a análise da consistência legal dos documentos da terra emitidos pelos Cartórios de Registros de Imóveis.

§4º. A não aprovação dos projetos implica na anulação automática das operações de compra e venda e arrendamento dos respectivos imóveis rurais garantidos os direitos indenizatórios dos compradores, na forma da legislação pertinente.

§5º. Após a aprovação dos projetos, os Ministérios a que se referem os §§ 1º e 2º disponibilizarão nos respectivos *sítios* as informações sobre os projetos contendo, entre outros, dados sobre a dimensão, localização e titularidade da área, objetivo do projeto, e número de empregos diretos e indiretos previsto pelo empreendimento.

Art. 9º. A aquisição, por pessoas estrangeiras, de imóvel situado na Amazônia Legal e em área indispensável à segurança nacional depende do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

Art. 10. Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira é da essência do ato a escritura pública.

Parágrafo único. Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas 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 do Conselho de Segurança Nacional.

Art. 11. Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais pelas pessoas previstas no art. 2º, 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.

§1º. No prazo de até 10 dias após o registro, os Cartórios de Registros de Imóveis informarão, sob pena de perda do cargo, os dados previstos nos incisos deste artigo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e aos Ministérios a que se referem os §§ 1º e 2º do art. 8º desta Lei.

§2º. 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. O Congresso Nacional, poderá, mediante decreto legislativo, por manifestação prévia do Poder Executivo, autorizar a aquisição de imóvel por

pessoas estrangeiras, além dos limites fixados nesta Lei, quando se tratar da implantação de projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País.

Art. 13. É vedada, a qualquer título, a alienação ou doação de terras da União, dos Estados ou dos Municípios a pessoas estrangeiras.

Art. 14 - O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever em desacordo com as prescrições desta Lei 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. 15 O art. 1º da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º

.....

..

Parágrafo único. Os recursos financeiros ou monetários introduzidos no Brasil, a qualquer título, ou quando objetos de reinvestimento nos termos do art. 7º desta Lei, para aplicação em atividades econômicas que envolvam a aquisição e o arrendamento de áreas rurais no território nacional, de forma direta ou em associação com qualquer pessoa física, jurídica ou organização governamental instalada no Brasil, estarão sujeitas à legislação nacional que regula a aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, sem prejuízo do que dispõem a presente Lei.”

Art. 16. As pessoas estrangeiras detentoras de imóveis rurais anteriormente à data de publicação desta Lei deverão, no prazo de até 90 dias a contar da data da publicação do Regulamento, informar aos Ministérios previstos no art. 6º as informações atualizadas constantes no §5º do mesmo artigo.

Art. 17 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 18 – Revoga- se a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.

JUSTIFICAÇÃO

Com este projeto de lei pretende-se oferecer os balizamentos gerais para os processos de aquisição e arrendamento de imóveis rurais no Brasil por pessoas estrangeiras em atendimento ao que dispõe o art. 190 da Constituição Federal.

De início, cumpre frisar que atualmente a matéria é regulada pela Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.

O projeto de lei propõe a revogação da referida Lei face a sua defasagem de mérito que a torna inapropriada para regular assunto de tamanha relevância nas condições econômicas, políticas e institucionais contemporâneas do Brasil.

Com efeito, constata-se a inadequação de mérito da citada legislação desde a definição do que se entende por pessoa estrangeira até a impropriedade alguns dos seus comandos às disciplinas atuais para o agrário brasileiro constantes nos diplomas legais e normativos criados após a Constituição de 1988.

A maior prova da ineficácia da Lei nº 5.709/71 está na incapacidade da mesma até de instrumentalizar o governo para o controle das áreas rurais do Brasil sob a posse de pessoas estrangeiras. A este respeito, vale citar matéria de capa do Jornal do Brasil, de 28 de setembro de 2007 destacando que “O esforço do presidente Luiz Inácio Lula da Silva em vender o Brasil como futuro pólo mundial do biocombustível está provocando uma explosão no mercado de terras, mas desnudou uma realidade grave para a soberania do país: o governo não tem qualquer controle sobre quem são e quantos milhões de hectares de terras estão nas mãos de estrangeiros hoje. o governo”.

A mesma matéria, que teve como título **Desenfreada invasão estrangeira** a propósito da corrida de estrangeiros pela compra de terras no Brasil atraída pela posição brasileira no mercado dos biocombustíveis, incluiu manifestação atribuída ao presidente do Incra segundo a qual, “...o governo não tem dados sobre investidores e pessoas físicas que já detêm terras, sobretudo na região amazônica, onde cobiça vem sendo acentuada pela perspectiva de o país desenvolver uma nova matriz energética com o plantio em grande escala da cana de açúcar, mas também em função do apelo ecológico propagado por ONGs internacionais, sob o pretexto de proteger a região. Uma delas, hospedada no site Cool Earth, vem a tempos disponibilizando áreas pela internet. Outras divulgam ofertas pela internet ou publicam anúncios em jornais brasileiros. Os compradores vão de ambientalistas radicais que compram para ninguém mais tocar na terra a picaretas que querem explorar madeira”.

Vale ressaltar que a própria Advocacia-Geral da União (AGU) anunciou que está elaborando parecer para definir normas jurídicas que deverão dar aos órgãos públicos poder de controle ao governo sobre o sobre o setor, o que, no entanto, por não ter força legal, não será suficiente para impor as alterações e atualizações requeridas pela matéria.

Neste projeto de lei, com os cuidados para não ferir a isonomia de tratamento entre empresa nacional e estrangeira oferecemos nova definição de empresa estrangeira extensiva às ONGs e Fundações particulares. Defende-se o limite de até 35 módulos fiscais para a propriedade e o arrendamento de terras rurais por estrangeiros. São fixadas condicionalidades econômicas, sociais e ambientais, ademais de vários mecanismos de controle dessas aquisições e arrendamentos por pessoas estrangeiras.

O projeto prevê também o envolvimento dos Ministérios setoriais correspondentes na aprovações dos projetos sobre os empreendimentos econômicos objeto das aquisições e arrendamentos.

Para possibilitar nível amplo de cobertura, o projeto propõe alteração na legislação que regula o ingresso de capitais externos no Brasil quando direcionados ou resultem na compra ou arrendamento de terras por estrangeiros.

A proposição não se pretende exaustiva no tratamento do mérito da matéria o que resultará dos debates que certamente serão processados nos vários órgãos da Câmara dos Deputados e do Senado.

A relevância da proposição decorre da sua oportunidade política por propor a regulamentação de um dispositivo constitucional que trata de tema com incidência em assuntos de interesses estratégicos na atualidade brasileira com amplitudes desde a economia a questões de soberania.

Em particular, a propositura adquire relevância por possibilitar regramento ao comentado processo, em curso, de crescente desnacionalização do espaço fundiário rural brasileiro. Processo este derivado da atração comercial exercida pelo Brasil pelas suas potencialidades singulares na economia do agronegócio mundial, em especial, dos biocombustíveis, para as medidas de mitigação do aquecimento global e, ainda, pelo fato de ostentar o maior estoque da biodiversidade do planeta.

Portanto, considerando a relevância e a oportunidade do projeto de lei reivindicamos o apoio dos membros deste Poder Legislativo.

Sala das Sessões, em 24 de outubro de 2007.

Deputado Beto Faro