



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.240, DE 2008

(Do Sr. Antonio Carlos Mendes Thame)

Regulamenta o art. 190 da Constituição Federal, limitando a aquisição e o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-2289/2007.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta lei regulamenta a aquisição, o arrendamento ou a posse de propriedade rural por pessoa física ou pessoa jurídica estrangeira em todo o território nacional, observadas as restrições que aqui se estabelecerem.

Parágrafo único. Sujeita-se 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.

Art. 2º. Todo o compromisso, promessa de contratar, ou obrigação contratual que representem, confirmem ou de que possam resultar direitos aquisitivos ou de uso, gozo e fruição de terras agricultáveis ou de vocação agrícola, ou ainda possibilitem a exploração econômica de recursos naturais nelas existentes, inclusive por meio de manejo florestal, em que uma ou mais partes signatárias estejam abrangidas na situação referida no artigo 1º e seu Parágrafo único, devem ser previamente comunicados ao Ministério da Justiça, instruídos com a minuta vinculante do instrumento legal que obrigue as partes envolvidas no negócio jurídico, identificação, qualificação e domicílio das pessoas físicas contratantes, dos sócios, titulares e administradores das pessoas jurídicas, e respectivas quotas ou percentuais dos direitos a serem adquiridos ou conferidos, instrumento legal conferindo poderes bastantes e plenos para representação da pessoa jurídica ou física, quando esta última não tiver domicílio permanente em território nacional, a procurador domiciliado no País, que prestará caução para garantia de eventuais obrigações fiscais e patrimoniais decorrentes do negócio jurídico.

Parágrafo único. Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, ou na realização de qualquer ato negocial dentre os referidos no caput deste artigo, é da essência do ato a escritura pública.

Art. 3º. O desatendimento ao disposto no Art. 2º., desta Lei, impede a realização válida de qualquer ato cartorial ou registral relativo à propriedade ou aos direitos negociados, cumprindo ao oficial do registro imobiliário competente exigir a comprovação da comunicação prévia feita à Autoridade federal, sob pena de sua responsabilidade pessoal administrativa e perda do cargo, e ainda incorrendo em solidariedade passiva por qualquer dano ambiental existente ou superveniente que venha a ser constatado na propriedade e em qualquer de seus componentes ambientais, independente de culpa pelo evento danoso.

Art. 4º. As pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º desta Lei só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

§ 1º - Os projetos de que trata este artigo deverão ser previamente aprovados pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, sem prejuízo da obtenção das licenças ambientais exigíveis segundo a legislação de proteção ao meio ambiente federal, estadual e local, quando houver.

§ 2º - Sobre os projetos de caráter industrial a aprovação recai na competência do Ministério de Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior.

Art. 5º. Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual deverá constar:

I - menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;

II - memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações;

III – menção e cópia do documento comprobatório da comunicação de que trata o art. 2º. , desta Lei;

IV – transcrição das aprovações dos órgãos competentes, ou da solicitação da aprovação, quando for o caso.

Art. 6º. Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis remeterão, sob pena de perda do cargo pelo titular, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Justiça, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também ao Ministro Chefe do Gabinete de Segurança Institucional da Presidência da República.

Art. 7º. A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 5, supra.

§ 1º - As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 25% (vinte e cinco por cento) do limite fixado neste artigo.

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

I - inferiores a 3 (três) módulos;

II - que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;

III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

§ 3º - O Presidente da República poderá, mediante decreto, ouvido previamente o Congresso Nacional em virtude da competência autorizativa expressa no artigo 190, da Constituição da República Federativa do Brasil, autorizar a aquisição além dos limites fixados neste artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País.

Art. 8º. As contratações atinentes a imóvel rural que violem as prescrições desta Lei são nulas de pleno direito, reconhecíveis e declaráveis de ofício, ficando o oficial de registro que lavrar a escritura e o serventuário que a transcrever, pessoal e civilmente, responsáveis pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica.

Parágrafo único. Ocorrendo a nulidade prevista no caput deste artigo, fica o alienante obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.

Art. 9º. Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias), improrrogáveis, contados da data de promulgação desta Lei, os Titulares de Cartórios de Títulos e Documentos e Registros Imobiliários, promoverão o levantamento de todos os atos já realizados sob sua jurisdição praticados pelas pessoas referidos no art. 1º. desta

Lei, em data anterior à vigência desta Lei, procedendo às comunicações determinadas pelo art. 6º. e seu Parágrafo único, sob pena de responsabilidade pessoal administrativa e perda do cargo.

Art. 10. Inclua-se no artigo 3º. , da Lei no. 9.099, de 26 de setembro de 1995, que dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências, o inciso V, como segue:

“ (...)

IV – (...);

V – as ações de restituição de preço pago para aquisição de direitos sobre imóveis rurais por estrangeiros, em razão de nulidades das escrituras relativas (NR).”

Art. 11. Não é cabível qualquer reparação, a que título for, contra a União ou qualquer de seus entes e órgãos, por quem tiver anulados quaisquer contratos ou atos negociais constitutivos de direitos referidos no art. 1º. desta Lei, por descumprimento de obrigações legais a que estivesse sujeito.

Art. 12 – O Poder Executivo expedirá Regulamento para a execução desta Lei em prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias da sua vigência.

Art. 13 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada expressamente a Lei no. 5.709, de 7 de outubro de 1971, excetuados os seus artigos 12 e 21.

JUSTIFICATIVA

Tem-se notícia pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária de que há 5,5 milhões de hectares brasileiras em poder de estrangeiros. A legislação vigente sobre o tema é a Lei no. 5.079, de 7 de outubro de 1971, portanto, anterior à promulgação da Constituição Federal de 5 de outubro de 1988.

Em virtude da superveniência da Carta Magna de 1988, generalizou-se o entendimento de que muitos dos preceitos legais não lograram recebimento pelo novo texto constitucional. A questão veio a ter pacificação por via de Parecer normativo da Advocacia Geral da República, em 1994, explicitando entendimento de que só poderia haver restrições à compra de terras por empresas brasileiras sob controle de estrangeiros se houvesse autorização para tanto em preceito de ordem constitucional. Com a Emenda Constitucional nº 6, de 1995, e a expressa revogação do artigo 171, da Carta Brasileira, é fácil verificar que a matéria passou a estar relacionada ao artigo 190, da Constituição Federal, que prevê a regulamentação da aquisição ou do arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, bem como prevendo as hipóteses em que isto dependa de autorização expressa do Congresso Nacional.

Nosso intuito aqui é o de aviar a discussão do tema no âmbito do Congresso Nacional, reclamando de nossos pares os indispensáveis subsídios para a perfeita formulação da matéria, cujo primórdio encontra-se delineado nesta proposição.

Sala das Sessões, em 05 de novembro de 2008.

Deputado Antonio Carlos Mendes Thame

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....
**TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA**

**CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS GERAIS DA ATIVIDADE ECONÔMICA**
.....

Art. 171. (Revogado pela Emenda Constitucional nº 6, de 15/08/1995)

Art. 172. A lei disciplinará, com base no interesse nacional, os investimentos de capital estrangeiro, incentivará os reinvestimentos e regulará a remessa de lucros.
.....

**CAPÍTULO III
DA POLÍTICA AGRÍCOLA E FUNDIÁRIA E DA REFORMA AGRÁRIA**

Art. 190. A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.
.....
.....

LEI Nº 9.099, DE 26 DE SETEMBRO DE 1995

Dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO II DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS

Seção I Da Competência

Art. 3º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas:

I - as causas cujo valor não exceda a quarenta vezes o salário mínimo;

II - as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil;

III - a ação de despejo para uso próprio;

IV - as ações possessórias sobre bens imóveis de valor não excedente ao fixado no inciso I deste artigo.

§ 1º Compete ao Juizado Especial promover a execução:

I - dos seus julgados;

II - dos títulos executivos extrajudiciais, no valor de até quarenta vezes o salário mínimo, observado o disposto no § 1º do art. 8º desta Lei.

§ 2º Ficam excluídas da competência do Juizado Especial as causas de natureza alimentar, falimentar, fiscal e de interesse da Fazenda Pública, e também as relativas a acidentes de trabalho, a resíduos e ao estado e capacidade das pessoas, ainda que de cunho patrimonial.

§ 3º A opção pelo procedimento previsto nesta Lei importará em renúncia ao crédito excedente ao limite estabelecido neste artigo, excetuada a hipótese de conciliação.

Art. 4º É competente, para as causas previstas nesta Lei, o Juizado do foro:

I - do domicílio do réu ou, a critério do autor, do local onde aquele exerça atividades profissionais ou econômicas ou mantenha estabelecimento, filial, agência, sucursal ou escritório;

II - do lugar onde a obrigação deva ser satisfeita;

III - do domicílio do autor ou do local do ato ou fato, nas ações para reparação de dano de qualquer natureza.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, poderá a ação ser proposta no foro previsto no inciso I deste artigo.

LEI Nº 5.709, DE 7 DE OUTUBRO DE 1971

Regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

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

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

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

I - inferiores a 3 (três) módulos;

II - que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;

III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

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

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

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

.....

Art. 21. Revogam-se os Decretos-leis nºs. 494, de 10 de março de 1969, e 924, de 10 de outubro de 1969, e demais disposições em contrário.

Brasília, 7 de outubro de 1971; 150º da independência e 83º da República.

EMÍLIO G. MÉDICI

Alfredo Buzaid

L. F. Cirne Lima

Marcus Vinícius Pratini de Moraes

FIM DO DOCUMENTO
