



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.407- A, DE 2006 **(Do Sr. Carlos Souza)**

Altera o art. 1º da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971; tendo parecer da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, pela aprovação, com emenda (relator: DEP. DILCEU SPERAFICO).

NOVO DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

RELAÇÕES EXTERIORES E DEFESA NACIONAL

AGRICULTURA, PECUÁRIA, ABASTECIMENTO E

DESENVOLVIMENTO RURAL E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

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

SUMÁRIO

I – Projeto Inicial

II – Na Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural:

- Parecer do Relator
- Emenda oferecida pelo Relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei estende às posses de imóveis rurais por estrangeiros as restrições da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.

Art. 2º Acrescente-se ao art. 1º da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, o seguinte § 3º:

“§ 3º. À posse, precária ou permanente, ou a qualquer título, de imóvel rural, por estrangeiro ou pessoa jurídica estrangeira, aplicam-se, igualmente, as restrições estabelecidas nesta lei.

Art. 3º . Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A aquisição de terras por estrangeiros no País não é vedada pelo sistema legal vigente, mas sofre restrições e se submete a maior controle público.

A Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiros, é omissa quanto à posse, que continua fora do controle estatal. No entanto, sabe-se que muitos imóveis rurais tornam-se de ocupação e posse permanente de estrangeiros - e a imprensa tem noticiado vários casos -, sem que o Estado brasileiro, através dos órgãos competentes, possa exercer efetivo controle sobre esses fatos.

A proposição não trata de ocupações ilegais, pois, neste caso, já existem normas penais para coibi-las. Trata-se, na proposição, da hipótese amparada por nossa legislação, em que o legítimo proprietário cede a posse do imóvel rural para pessoas estrangeiras. Cria-se uma situação ambígua, em que, de fato, uma pessoa física ou jurídica estrangeira detém a posse e o uso do imóvel, enquanto, de direito, o domínio do imóvel é de uma pessoa física ou jurídica brasileira.

Neste caso, entendemos que as restrições da Lei nº 5.709/71 devem ser aplicadas, não só para a hipótese de aquisição, mas, também, para a posse por estrangeiros.

Sala das Sessões, em 2 de agosto de 2006.

Deputado CARLOS SOUZA

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

LEI Nº 5709, DE 07 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. 1º O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

§ 1º Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º.

* § 2º com redação determinada pela Lei nº 6.572, de 30 de setembro de 1978.

Art. 2º (Revogado pela Lei nº 6.815, de 19/08/1980).

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

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

§ 2º O Poder Executivo baixará normas para a aquisição de área compreendida entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida.

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

.....
.....

**COMISSÃO DE AGRICULTURA, PECUÁRIA, ABASTECIMENTO E
DESENVOLVIMENTO RURAL**

I - RELATÓRIO

O nobre Deputado Carlos Souza pretende, com a proposição que ora analisamos e votamos, estender “à **posse, precária ou permanente, ou a qualquer título, de imóvel rural,..**” as mesmas restrições que a Lei nº 5.709/71

impõe para aquisição do domínio por estrangeiro ou pessoa jurídica estrangeira

Em sua justificção, o Autor anota que:

“A Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiros, é omissa quanto à posse, que continua fora do controle estatal. No entanto, sabe-se que muitos imóveis tornam-se de ocupação e posse permanente de estrangeiros – e a imprensa tem noticiado vários casos –, sem que o Estado brasileiro, através dos órgãos competentes, possa exercer efetivo controle sobre esses fatos.” (grifo nosso)

A matéria foi distribuída para apreciação à Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

No prazo regimental não foram apresentadas emendas.

Este, o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Não resta a menor dúvida que, neste imenso país, possa estar acontecendo o que o Autor alega em defesa de sua proposição, ou seja, que muitos estrangeiros detenham a posse de grandes áreas rurais. O nosso ordenamento jurídico dispõe sobre a aquisição e não sobre a posse por parte de estrangeiros. Representante de um estado integrante da Amazônia Legal, deve ter plena consciência do que ocorre naquela região, das imensas áreas rurais na posse de estrangeiros. Tal fato, sem dúvida, vai de encontro, fere o espírito da Lei nº 5.709/71, que é, exatamente, o de limitar o domínio estrangeiro sobre terras rurais.

Importante anotar que, se do ponto de vista jurídico domínio e posse são institutos diversos, na prática, a posse longa de um imóvel rural por estrangeiro poderia gerar os mesmos inconvenientes do domínio.

O Autor pretende aplicar as restrições da lei 5.709 à posse precária ou permanente, ou a qualquer título, de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira.

Todavia, não há como generalizar, isto é, submeter qualquer tipo de posse às restrições da lei 5.709/71. Impõe-se-nos, neste campo, distinguir a posse passível de controle estatal de outras modalidades de posse rural. Senão, vejamos.

A proposição fala em posse precária ou permanente. Posse precária é posse injusta, ilegal portanto, resultante do abuso de confiança da pessoa que devendo restituir a coisa recebida, não o faz. Obviamente não se pode estender sobre este tipo de posse, porque abusiva, o controle da lei 5.709. Para tal caso existem dispositivos legais específicos.

Posse permanente, que não vem catalogada nos compêndios doutrinários, deveria ser, a nosso ver, a POSSE CONTINUADA que, nas condições estabelecidas pela Constituição Federal e pelo Código Civil, daria ao possuidor o direito ao usucapião, que é, segundo a definição de Clóvis Beviláqua, “A AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO PELA POSSE CONTINUADA”

Fazemos um parêntese em nossa linha de raciocínio para lembrar aos nobres pares que no caso de USUCAPIÃO, o que transfere o domínio para o possuidor não é a sentença judicial. É o decurso do tempo, do tempo que a lei determina. O usucapião é uma das formas de se adquirir a propriedade, sendo a sentença judicial apenas um instrumento para confirmar e tornar público a aquisição do domínio pelo possuidor. A sentença judicial não é um título translativo de domínio, mas, tão somente, um instrumento declaratório de domínio.

Este tipo de posse foge ao controle do Estado, uma vez que decorre, a ocupação, de ato unilateral, e nenhum ocupante irá pedir ao Estado autorização para ocupar uma área rural de domínio particular. Por outro lado, a transformação dessa posse em domínio, pela prescrição aquisitiva (usucapião), esta sim, poderia ser vedada, no caso de estrangeiros, desde que, na Constituição e no Código Civil nesse sentido se dispusesse. Mas é uma questão polêmica e que não é objeto desta proposição que, relembramos, trata de um outro tipo de posse. Mas, então, qual seria a posse que se pretende controlar, colocando-a sob as restrições da Lei nº 5.709/71? Trata-se, Senhores membros desta Comissão, da posse decorrente de contratos bilaterais, gratuitos ou onerosos. Como típicos dessas duas modalidades, temos o COMODATO, que é gratuito e o ARRENDAMENTO, oneroso.

Estes dois contratos se prestam facilmente à burla da lei. Seja camuflando uma compra e venda, seja estipulando um prazo longo (20, 30, 50 anos) de vigência. E voltamos a repetir: que diferença existe, para efeito de controle da posse de terras rurais por estrangeiros, entre um contrato desses e uma compra e venda? Do lado prático, não os senhores de convir que nenhuma diferença faz.

Assim, temos que COMODATO e ARRENDAMENTO são contratos bilaterais por meio dos quais a posse de um imóvel rural é cedida ao comodatário e ao arrendatário, pelo prazo e nas condições estipuladas nos respectivos instrumentos. O primeiro se caracteriza pela gratuidade, o segundo pelo seu caráter oneroso. E é exatamente aqui que deve o poder público intervir, de forma a manter o controle não somente sobre a propriedade mas, também, sobre a posse de imóveis rurais por estrangeiros residentes no país.

Uma anotação se faz necessária neste momento. A lei nº 8.629/93, chamada lei agrária, ao regulamentar o Capítulo III da Constituição, inclui explicitamente o arrendamento rural entre os contratos sujeitos às restrições da Lei nº 5.709/71. Todavia, é de se ressaltar que o arrendamento é um contrato oneroso típico. Sendo assim, de todo conveniente que se sujeite às restrições os contratos onerosos, de forma genérica, para maior garantia do interesse público.

Posta nestes termos a questão, reconhecemos a necessidade de se alterar a redação do art. 1º da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, de forma que também a posse, por estrangeiros, de imóveis rurais decorrente de contratos gratuitos ou onerosos tenha o controle do Estado.

Assim, VOTO pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.407, de 2006, de autoria do nobre Deputado Carlos Souza, nos termos da emenda que propomos, conclamando os membros desta Comissão a idêntico posicionamento.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado DILCEU SPERAFICO

Relator

EMENDA MODIFICATIVA Nº 1

Dê-se ao § 3º do art. 2º do projeto a seguinte redação:

"§ 3º À posse de imóveis rurais por pessoa física ou jurídica estrangeira, decorrente de contratos onerosos ou gratuitos aplicam-se, igualmente, as restrições estabelecidas nesta lei ."

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado DILCEU SPERAFICO

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente o Projeto de Lei nº 7.407/2006, com emenda, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Dilceu Sperafico.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Marcos Montes - Presidente, Assis do Couto, Waldir Neves e Dilceu Sperafico - Vice-Presidentes, Adão Preto, Afonso Hamm, Anselmo de Jesus, B. Sá, Beto Faro, Celso Maldaner, Dagoberto, Davi Alcolumbre, Domingos Dutra, Duarte Nogueira, Edio Lopes, Fernando Coelho Filho, Flaviano Melo, Homero Pereira, Jerônimo Reis, João Oliveira, Jusmari Oliveira, Leandro Vilela, Leonardo Vilela, Luis Carlos Heinze, Luiz Carlos Setim, Moacir Micheletto, Nelson Meurer, Odílio Balbinotti, Paulo Piau, Ronaldo Caiado, Tatico, Valdir Colatto, Wandenkolk Gonçalves, Zonta, Alfredo Kaefer, Antonio Carlos Mendes Thame, Armando Abílio, Carlos Melles, Mário Heringer e Valadares Filho.

Sala da Comissão, em 17 de outubro de 2007.

Deputado MARCOS MONTES
Presidente

FIM DO DOCUMENTO