

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
R Pref Rosaldo Gomes M Leitão, S/N - Bairro CENTRO CÍVICO - CEP 80530-210 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

DESPACHO

SEI Nº 0072555-12.2018.8.16.6000

I – O Chefe da Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária no Paraná, órgão vinculado ao INCRA, encaminhou Ofício a esta Corregedoria "*para as providências que entender cabíveis*", diante do parecer emitido em consulta formulada pela agente delegada responsável pelo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Largo acerca da aquisição "*de mais de um imóvel por estrangeiro, independentemente da soma das áreas ultrapassar três módulos de exploração indefinida*".

II – A propósito, a consulta, no que interessa, foi respondida pela Procuradoria Federal nos seguintes termos:

> *Aduz a consulente que há controvérsia no que diz respeito ao art. 3º da Lei 5.709/71 combinado com o art. 7º do Decreto 74965/74, transcritos abaixo:*
>
> *Lei 5709/71 – 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, independendo 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 (cinqüenta) módulos de exploração indefinida.*
>
> *Decreto 74965/74 – art. 7º 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, independendo de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei. Ver tópico (7 documentos)*
>
> *§ 2º A aquisição de imóvel rural entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida dependerá de autorização do INCRA, ressalvado o disposto no artigo 2º.*
>
> *§ 3º Dependerá também de autorização a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por uma pessoa física.*
>
> *Pois bem, no que diz respeito ao caput do art. 3º da Lei 5709/71, trata-se de uma limitação de áreas a serem adquiridas por estrangeiro. Ou seja, vedação legal de excesso à aquisição de mais de 50 MEIs por estrangeiro, em áreas contínuas ou não. Merece destaque o parágrafo terceiro, que dispõe que o Poder Executivo baixará normas para a aquisição de área compreendida entre 3 e 50 MEIs.*
>
> *Por outro lado, o caput do art. 7º do Decreto 74965/74 apenas reproduz a referida limitação, enquanto os seus parágrafos expõem as condições para aquisição de imóveis rurais. Resumidamente: até 3 MEIs – prescinde de autorização; de 3 a 50 MEIs, depende de autorização do INCRA, complementando a vedação prevista no caput, de proibição de exceder o limite de 50 MEIs.*
>
> *Por fim, o parágrafo terceiro do art. 7º dispõe que, em sendo proprietário rural o estrangeiro, sua segunda aquisição deve preceder autorização do INCRA.*
>
> *A exigência de autorização quanto à segunda e posteriores alienações guardam uma lógica, qual seja, a obediência à legislação no que diz respeito à conferência da totalidade de propriedade em áreas contíguas ou não, assim como a verificação de áreas de estrangeiros dentro de um determinado município, por quantidade ou etnia, o que não seria necessário quando da primeira aquisição de imóvel com área de até 3 MEIs. O primeiro procedimento busca simplificar a aquisição de terras de menor tamanho, postergando, caso necessário, a análise para um segundo momento.*
>
> *Igualmente, o procedimento visa atender ao disposto no art. 2º da Lei 5709/71, que reza:*
>
> *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.

Da análise do artigo acima, especificamente no que diz respeito ao §2º, alínea I do art. 12, verifica-se que a finalidade legal é a mesma, ou seja, simplificar as aquisições de áreas por estrangeiros que totalizam até três MEIs, deixando a análise mais aprofundada da limitação das áreas para um momento posterior, que pode ou não ocorrer. Note-se que a conferência de documentos, exigência de autorização do INCRA em uma segunda ocasião encontra previsão no §2º do art. 3º da Lei 5709/71.

É esta, inclusive, a orientação consolidada no parecer 0081/2016/CGA/PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU do NUP 54700.001004/2015-31, mutatis mutandis, aplicável ao questionamento em análise.

Igualmente, é o que se tem na cartilha de perguntas e respostas, item 3:

É necessária autorização do INCRA para a aquisição e arrendamento de terras por estrangeiros para qualquer tamanho de área? Resposta: Não. A aquisição ou arrendamento das áreas iguais ou inferiores a 03 Módulos de Exploração Indefinida – MEI, por pessoa natural, independem de autorização ou licença do INCRA. Todavia, para uma segunda aquisição ou arrendamento, qualquer que seja o tamanho da área, é necessária autorização do INCRA. Necessita também de autorização, independente da dimensão da área, os imóveis: a) localizados em faixa fronteira ou em área considerada de segurança nacional; b) pretendidos por pessoa jurídica estrangeira ou brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras naturais ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior; c) Todos os imóveis rurais localizados em faixa fronteira ou em área considerada de segurança nacional, dependem do assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional'.

Assim, verifica-se que não há contradição entre o art. 3º da Lei 5709/71 e o art. 7º do Decreto 74965/74, nem mesmo inovação lega.

Desta forma, em resposta à consulente, vimos OPINAR pela necessidade de autorização do INCRA sempre que se trate de segunda ou posteriores aquisições por estrangeiros, independentemente do tamanho da área a ser adquirida.

III – A propósito, verifica-se que não há necessidade de eventual alteração do Código de Normas do Foro Extrajudicial acerca do tema objeto da consulta noticiada, na medida em que seu art. 616 já preconiza que "*O Registrador observará as restrições legais relativas à aquisição de imóvel por pessoa natural ou jurídica estrangeira, sob pena de nulidade do ato e pagamento de multa*" (art. 616).

Além disso, o art. 619, do mesmo Código, dispõe, *in verbis*:

Art. 619. Ressalvados os casos de sucessão hereditária, somente a pessoa natural estrangeira residente no Brasil poderá adquirir a propriedade de imóvel rural.

§1º A mesma norma aplica-se à pessoa brasileira casada com pessoa estrangeira em regime diverso do da completa separação de bens.

§2º Em nenhuma hipótese a aquisição poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos, em área contínua ou descontínua.

§3º. ***Tratando-se de área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição não depende de autorização ou licença****.*

Portanto, já existe previsão acerca da necessidade de autorização do órgão competente quando se tratar de área superior a 3 módulos.

De qualquer sorte, como a consulta se refere, especificamente, às hipóteses de aquisição de mais de um imóvel por estrangeiro, independentemente da área, expeça-se ofício circular a todos os agentes delegados responsáveis por Serviços de Registro de Imóveis no Paraná, a fim de que tomem ciência e observem a orientação traçada na consulta noticiada.

Dê-se ciência, ainda, à Assessoria Correcional da Corregedoria-Geral.

IV – Após, encerre-se.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MÁRIO HELTON JORGE
Corregedor da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Mario Helton Jorge**, **Corregedor**, em 10/10/2018, às 16:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tjpr.jus.br/validar informando o código verificador **3387261** e o código CRC **006DDC9F**.

0072555-12.2018.8.16.6000 3387261v2