



610
/ 12

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224
Fls. 1

CGJ

(250/10-E)



00002336

REGISTRO DE IMÓVEIS. Aquisições de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras com participação majoritária estrangeira. Indicação do entendimento a ser seguido, a respeito da matéria, pelo Conselho Nacional de Justiça. Remessa a esta Corregedoria Geral da Justiça para que determine a observância, pelos tabeliães e oficiais de registro, além das devidas comunicações por parte destes últimos. Inteligência dos arts. 10, 11, 12, c.c. 1º, § 1º; todos da Lei nº 5.709/71. Superveniência de parecer da Advocacia Geral da União, revendo seu posicionamento anterior, devidamente aprovado pela Presidência da República. Decisão de caráter normativo por parte desta Corregedoria Geral da Justiça.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de expediente oriundo do Conselho Nacional de Justiça¹, no qual se tem como objetivo, em relação às aquisições de terras rurais por pessoas jurídicas brasileiras com participação majoritária estrangeira, exigir sejam também elas comunicadas pelos oficiais de registro, para fins de cadastramento, dado o entendimento a respeito da matéria, na inteligência dos arts. 10, 11, 12, c.c. 1º, § 1º; todos da Lei nº 5.709/71.

¹ Pedido de Providências – Corregedoria nº 0002981-80.2010.2.00.0000, tendo como requerente o Ministério Público Federal – 5ª Câmara de Coordenação e Revisão – Patrimônio Público e Social



43/12

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224
Fls. 2

Houve remessa a esta Corregedoria Geral da Justiça para providências.

Na seqüência, juntou-se expediente² comprobatório que a Advocacia Geral da União, em recente parecer aprovado pela Presidência da República, reviu seu posicionamento anterior, passando, também, a adotar entendimento mais restritivo à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.

É o relatório. **Passo a opinar.**

Por razões de segurança nacional, a aquisição de imóvel rural por estrangeiro, seja ele pessoa natural ou jurídica, encontra restrições e se submete a controle e fiscalização, conforme prescrito nos arts. 1º, § 1º; 10, 11 e 12, da Lei nº 5.709/71, *verbis*:

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.

² Parecer nº LA-01 (fls. 25/38)



12/2

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224

Fls. 3

Art. 10 - 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; e

III - transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.

Art. 11 - Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis remeterão, sob pena de perda do cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura, 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 à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

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.



43/p

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224

Fls. 4

§ 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 1º 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.

Esta matéria já recebeu, no Estado de São Paulo, disciplina normativa nos itens 91 e 92 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que assim dispõem:



44
/N

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224
Fls. 5

91. O Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros terá o formato e os lançamentos preconizados no regulamento da lei que o instituiu.

91.1. Este livro poderá ser escriturado pelo sistema de fichas, desde que adotados os mesmos elementos de autenticidade das matrículas.

92. Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça.

92.1. Na hipótese de inexistência de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, a comunicação negativa também é obrigatória e será feita trimestralmente à Corregedoria Geral da Justiça.

92.2. As comunicações serão realizadas mediante a utilização de planilhas previamente aprovadas pela Corregedoria Geral da Justiça, acompanhadas de cópia reprográfica da respectiva matrícula do imóvel então adquirido.

92.3. Serão, outrossim, obrigatoriamente comunicadas à Corregedoria Geral da Justiça, tão logo ocorram, com cópias reprográficas das respectivas matrículas atualizadas, mas sem necessidade de preenchimento de novas planilhas, as transferências, a brasileiros, de imóveis rurais anteriormente adquiridos por estrangeiros.

Em atendimento a tais preceitos, os Oficiais do Registro Imobiliário comunicam estas aquisições mediante sistema *on line* denominado *Portal do Extrajudicial*, mantido no site do Tribunal de Justiça.



45/2

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224
Fls. 6

As informações supra referidas são armazenadas em banco de dados mantido por esta Corregedoria Geral da Justiça, que ora se encontra em fase de atualização³.

Pois bem, especificamente no que concerne às pessoas jurídicas brasileiras controladas majoritariamente por estrangeiros, com sede ou residentes no exterior, alguns entenderam que, com a vigência da Constituição de 1988, foram elas equiparadas⁴ às empresas de capital e administração nacionais. Assim concluiu a Advocacia Geral da União, que editou parecer entendendo não ter havido, neste tocante, recepção da Lei nº 5.709/71 pela nova ordem constitucional.

Estariam tais empresas, portanto, dispensadas de controle na aquisição de imóveis rurais, tornando-se desnecessária a respectiva comunicação, pelos Oficiais de Registro de Imóveis, às Corregedorias Gerais da Justiça.

Ocorre que, posteriormente, se deu a revogação dos parágrafos do art. 171 da Carta Magna, que tratavam do assunto, gerando inúmeras controvérsias⁵ quanto à ocorrência de eventual repristinação das regras contidas na Lei nº 5.709/71.

³ o que se verifica nos autos do Processo nº 2007/21355

⁴ pelo seu art. 171

⁵ a respeito de terem ou não sido repristinadas as regras previstas nos arts. 10, 11, 12, c.c. 1º, § 1º: todos da Lei nº 5.709/71



46
/ 52

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224
Fls. 7

Diante de tal quadro e, considerando que a força normativa dos órgãos do Executivo não vinculam o Judiciário, o Excelentíssimo Senhor Corregedor Nacional de Justiça, provocado pelo Ministério Público Federal, houve por bem se posicionar acerca da questão. Assim o fazendo, determinou⁶ a ampla aplicação do disposto nos arts. 10, 11, 12, c.c. 1º, § 1º; todos da Lei nº 5.709/71, também no caso das empresas brasileiras com participação majoritária de sócios ou acionistas estrangeiros⁷.

Demonstrando o acerto desta decisão do Conselho Nacional de Justiça, a Advocacia Geral da União, em recente parecer⁸ aprovado pela Presidência da República, reviu seu posicionamento e entendeu que o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/71 foi amplamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988.

Termos em que, necessário o fiel cumprimento a tal determinação, deve ser ela repassada, por esta Corregedoria Geral da Justiça, aos oficiais de registro de imóveis, bem como aos tabeliães de notas, com caráter normativo, mas sem necessidade de alteração do já disciplinado no Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

⁶ fls. 03/09 dos presentes autos

⁷ pessoas jurídicas ou físicas; estas, inclusive, quando casadas ou em união estável com estrangeiro mediante comunhão de bens (Recurso em Mandado de Segurança nº 5.831/SP – STJ, DJ 18.08.1997)

⁸ Parecer nº LA-01 (fls. 28/38)



47
12

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224
Fls. 8

Os registradores imobiliários devem, também, conforme determinado pelo Conselho Nacional de Justiça⁹, providenciar o oportuno envio, em até 60 dias¹⁰, pelo Portal do Extrajudicial, da relação de todos os imóveis rurais de propriedade de estrangeiros cadastrados em suas serventias, nos termos da Lei nº 5.709/71.

Já os tabelionatos de notas, por seu turno, devem ser alertados a respeito deste entendimento supra referido, ora adotado pelo E. Conselho Nacional de Justiça, para observância e cumprimento em relação aos futuros atos que vierem a lavrar.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que:

a) caso aprovado, seja dele enviada cópia, bem como da r. decisão de Vossa Excelência, **tudo digitalizado e por meio eletrônico**, ao Excelentíssimo Senhor Ministro Gilson Dipp, Corregedor Nacional de Justiça, citando como referência os dados do expediente que lá tramita¹¹;

⁹ fls. 08, *in fine*

¹⁰ prazo fixado pelo CNJ a fls. 08, *in fine*

¹¹ Pedido de Providências – Corregedoria nº 0002981-80.2010.2.00.0000, tendo como requerente o Ministério Público Federal – 5ª Câmara de Coordenação e Revisão – Patrimônio Público e Social



42

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224
Fls. 9

b) ocorra a imediata expedição de ofício, pelo DICOGE, à E. Presidência do Tribunal de Justiça, para que sua STI providencie as alterações necessárias no *Portal do Extrajudicial*, propiciando o atendimento ao aqui determinado pelo Conselho Nacional de Justiça.

c) a seguir, haja a publicação da decisão de Vossa Excelência no Diário da Justiça Eletrônico por três dias alternados; sem prejuízo de divulgação pelo *Portal do Extrajudicial* mantido no site do Tribunal de Justiça, para ciência dos notários e registradores;

d) os delegados dos serviços notariais e registrais passem, doravante, a aplicar o disposto nos arts. 10, 11, 12, c.c. 1º, § 1º; todos da Lei nº 5.709/71, também no caso das empresas brasileiras com participação majoritária estrangeira, que venham a adquirir tais áreas rurais. Observe-se que os estrangeiros poderão figurar como pessoas jurídicas ou físicas (ficando a estas equiparadas as pessoas com elas casadas ou vivendo em união estável, se mediante comunhão de bens).¹² Em tais casos, deve o registrador imobiliário efetuar o cadastramento no *Portal do Extrajudicial*, encaminhando cópia da planilha cadastrada e da respectiva matrícula, para conferência, a esta Corregedoria Geral da Justiça, observando-se que tal lançamento deverá sempre ser efetuado em nome do estrangeiro, seja ele pessoa física ou jurídica; esteja ele figurando na qualidade de proprietário, de cônjuge ou companheiro em comunhão de bens ou, tão somente, de sócio ou acionista majoritário da empresa proprietária do imóvel rural;

¹² Recurso em Mandado de Segurança nº 5.831/SP – STJ, DJ 18.08.1997





469
/ 12

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224
Fls. 10

e) os oficiais de registro de imóveis, conforme determinado pelo Conselho Nacional de Justiça¹³, também providenciem o oportuno envio, em até 60 dias¹⁴, da relação de todas as aquisições de imóveis rurais em nome de estrangeiros (pessoas físicas e jurídicas) até aqui já cadastrados na referida unidade em obediência à Lei nº 5.709/71, utilizando formulário eletrônico que será disponibilizado, 48 horas após a publicação deste, no *Portal do Extrajudicial*. Na relação deverão ser mencionados os seguintes dados: 1- nome do estrangeiro (esteja ele figurando na qualidade de proprietário, cônjuge em comunhão de bens, companheiro em comunhão de bens ou, tão somente, sócio ou acionista majoritário da empresa proprietária do imóvel rural; 2- nacionalidade; 3- número da matrícula, data do registro e área adquirida; 4- município; 5- estado civil e, se casado, nome e nacionalidade do cônjuge e regime de casamento (ou nome e nacionalidade do companheiro para casos de união estável). O registrador, portanto, obterá o formulário no *Portal*, o preencherá com os dados supra e, a seguir, enviará referida relação à Corregedoria Geral da Justiça, exclusivamente pelo e-mail **dicoge@tj.sp.gov.br**.

f) decorridos 90 dias, todos os dados referidos no item "e" supra sejam repassados pelo DICOGE, tanto ao CNJ quanto ao INCRA, o que se dará por sistema *on line*.

g) desde já, se abra conclusão, a este magistrado, dos expedientes nos quais o INCRA e o Ministério Público Federal (Procuradoria da República) solicitam a esta Corregedoria Geral da Justiça o envio de informações constantes dos cadastros de aquisições de imóveis rurais por estrangeiros:

¹³ fls. 08. *in fine*

¹⁴ prazo fixado pelo CNJ a fls. 08. *in fine*

9



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça

Processo nº 2010/83224
Fls. 11

52
✓

h) seja dado caráter normativo à vossa decisão;

i) ao final, sejam arquivados estes autos, com as
cauteladas de estilo.

Sub censura.

São Paulo, 02 de setembro de 2010.

Assinatura manuscrita de Roberto Maia Filho, em tinta preta, sobre uma linha horizontal.

ROBERTO MAIA FILHO

Juiz Auxiliar da Corregedoria

54
N

CONCLUSÃO

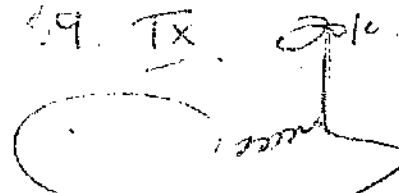
Em 08 de setembro de 2010, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **ANTONIO CARLOS MUNHOZ SOARES** DD. Corregedor Geral da Justiça. Eu, Rosa Maia (Rosa Maia), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

Processo nº 2010/83224

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, que adoto.

Proceda-se nos termos proposto no parecer do MM. Juiz Auxiliar desta Corregedoria Geral, dando-se a esta decisão, caráter normativo.

São Paulo, 09. IX. 2010.



Des. ANTONIO CARLOS MUNHOZ SOARES

Corregedor Geral da Justiça