



PROVIMENTO N° 15/2010.

(Revogado pelo Provimento nº 40, de 22 de agosto de 2016)

Determina a notários e registradores a obrigatoriedade de cumprimento da Lei Federal nº 5.709/71 e o envio, pelos registradores, à Corregedoria-Geral da Justiça, trimestralmente, da relação de imóvel adquirido por estrangeiro residente no País, pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e pessoa jurídica brasileira em que haja maioria de capital em nome de pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior, e dá outras providências.

—**O Corregedor-Geral da Justiça do Estado de Alagoas**, Des. JOSÉ CARLOS MALTA MARQUES, no uso de suas atribuições legais,

—**CONSIDERANDO** o despacho/ofício no Pedido de Providências Corregedoria 0002981-80.2010.2.00.0000, formulado pelo Ministério Público Federal — 5ª Câmara de Coordenação e Revisão — Patrimônio Público e Social ao Conselho Nacional de Justiça, bem como o Ofício Circular nº 024/CNJ/COR/2010, de 12 de julho de 2010, expedido pelo Sr. Ministro Gilson Dipp, então Corregedor Nacional da Justiça;

CONSIDERANDO não haver direito absoluto e que o direito fundamental à propriedade (art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal) há de harmonizar-se com o disposto no art. 190, que remete à lei ordinária regular e limitar a aquisição por pessoa física ou jurídica estrangeira;

CONSIDERANDO a obrigatoriedade de cumprimento pelos notários e registradores, oficializados, delegatários ou que exerçam as funções em caráter precário, do que dispõe a Lei Federal nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, com a nova interpretação que lhe foi dada sobre a aquisição de terras por pessoa física estrangeira residente no País, por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e, ainda, por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa física, ou pessoa jurídica estrangeira que resida ou tenha sede no exterior, a quem se assegure o poder de conduzir as deliberações da assembleia geral, de eleger a maioria dos administradores da companhia, de efetivamente dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia, em suma, que tenha o controle da sociedade, nos termos do art. 116, alíneas a e b, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das S.A.)

CONSIDERANDO que o § 1º do art. 171 da Lei Federal nº 5.709/71 referia-se ao conceito de capital social extraído do Decreto-Lei nº 2.627, de 26 de setembro de 1940, conceito posteriormente alterado pela Lei Federal nº 6.404/76 (Lei das S.A), que ao definir a figura do acionista controlador determinou que a participação desse acionista na pessoa jurídica se reveste dos poderes constantes nas alíneas “a” e “b” do art. 116 desse último diploma legal em vigor, cabendo ao intérprete, observando os cânones de hermenêutica, atualizar o conceito do § 1º do art. 1º da Lei 5.709/71 quanto às expressões “maioria do seu capital social”, ajustando-o à nova realidade jurídica;


PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 5.709/71 foi regulamentada pelo Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974;

CONSIDERANDO que o Parecer CGU/AGU nº 01/2008-RVJ, de 03 de setembro de 2008, da lavra do Sr. Consultor Geral da União, aprovado pelo Sr. Advogado Geral da União, em 19 de agosto de 2010, publicado no DOU de 23 de agosto de 2010 e pelo Exmo. Sr. Presidente da República, conforme publicação no DOU, edição de 23 de agosto de 2010, seção 1, páginas 1/10, revogou expressamente o Parecer nº GQ-181, de 1998 e o Parecer GQ-22, de 1994;

CONSIDERANDO, finalmente, a harmonia de interpretação sobre a matéria tanto pelo Poder Executivo quanto pelo Poder Judiciário, embora este não esteja vinculado ao cumprimento das decisões daquele,

RESOLVE:

Art. 1º Os notários ao lavrarem escrituras públicas de aquisição de imóveis rurais adquiridos por pessoa física estrangeira residente no País, por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e, ainda, por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa física, ou pessoa jurídica estrangeira que tenham a maioria do seu capital social e resida ou tenha sede no exterior; e os registradores, quando do registro dessas escrituras no Serviço de Registro de Imóveis respectivo, observarão o disposto na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, regulamentada pelo Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

§1º A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, a que se refere o art. 1º, § 1º da Lei nº 5.709/71, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinarem à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

§2º A aquisição por pessoa física de imóvel rural de área superior a 20 (vinte) módulos fica condicionada à prévia aprovação do projeto de exploração correspondente.

§3º Na aquisição de imóvel rural por qualquer das pessoas a que se refere o caput deste artigo, é da essência do ato a escritura pública.

§4º Além dos documentos e certidões exigidos na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986, no § 6º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, incluído pela Lei nº 10.267, de 28.08.2001, no § 2º do art. 3º do Decreto-lei nº 2.398, de 21.12.1987, com a redação dada pela Lei nº 9.636, de 15.05.1998, e em outras leis, o notário consignará na escritura:

I — a apresentação da cédula de identidade das partes e do seu cadastro na Receita Federal;

II — a transcrição do memorial descriptivo do imóvel, com área, denominação, características, localização, limites e confrontações, exigível também quando se tratar de área desmembrada de imóvel de maiores proporções, assinado por profissional habilitado, inserito no CREA, observada sempre a fração mínima de parcelamento, e da autorização, quando for o caso;



III - no caso de pessoa física estrangeira, a apresentação do documento comprobatório da prova de residência no território nacional;

IV - o certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR - emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), acompanhado da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, e;

V - a aprovação do Projeto de Exploração, no caso de tratar-se de aquisição de imóvel rural com área superior a 20 módulos de exploração indefinida.

§5º Se o adquirente for pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, ou, ainda, for pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas, ou jurídicas, que tenham a maioria do capital social e residam ou tenham sede no exterior, além das exigências a que se refere o parágrafo anterior que lhe forem aplicáveis, o notário transcreverá:

I) os documentos comprobatórios de sua constituição e da licença para seu funcionamento, aplicando-se tais requisitos aos casos de fusão ou incorporação de empresa, de alteração do controle acionário da sociedade, ou transferência de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira;

II) a aprovação do projeto de exploração pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, e;

III) a prova de adoção da forma nominativa de suas ações, no caso de o adquirente ser sociedade anônima brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoas estrangeiras, naturais, ou jurídicas, que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

§6º Obriga-se o notário a manter, em cartório, os documentos e certidões de que tratam os parágrafos anteriores, no original ou em cópias autenticadas, na forma da lei.

§7º Os serviços registrais manterão no livro auxiliar de que trata o parágrafo único, do art. 15, do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, cadastro especial das aquisições, no qual deverá constar:

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

II) memorial descriptivo do imóvel, com área, denominação, características, localização, limites e confrontações, exigível também quando se tratar de área desmembrada de imóvel de maiores proporções, assinado por profissional habilitado, inserito no CREA, e

III) transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso; e

IV) Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a primeira aquisição será livre, independendo de qualquer autorização ou licença, contudo, o Oficial deverá



**PODER JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS**
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

~~fazer constar, no livro auxiliar, os itens I e II acima, bem como o assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, quando o imóvel rural localizar-se em faixa de fronteira.~~

~~Art. 2º Trimestralmente, os serviços de registro de imóveis remeterão, sob pena de perda da delegação, da designação em caráter precário, ou do cargo, na hipótese de serviços oficializados, à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Alagoas, ao Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento e ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constarão os dados mencionados no § 7º, do artigo antecedente.~~

~~§1º Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional (faixa de fronteira), a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também ao Conselho de Defesa Nacional.~~

~~§2º Ainda que não haja registro de escritura, o serviço de registro de imóveis comunicará, trimestralmente, o fato aos órgãos a que se refere o caput deste artigo e seu § 1º.~~

~~Art. 3º A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a 1/4 (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 § 7º, do art. 1º.~~

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

~~§3º A aquisição por pessoa física de imóvel rural entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos e por pessoa jurídica entre 3 e 100 módulos, ambos de exploração indefinida, dependerá de autorização do INCRA, ressalvada a hipótese de o imóvel situar-se em área de segurança nacional, quando necessitará da autorização da Secretaria Executiva do Conselho de Defesa Nacional.~~

~~§4º Dependerá também de autorização a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por pessoa física.~~

~~§5º Ficam excluídas das restrições impostas no art. 3º as aquisições de áreas rurais por pessoa física estrangeira:~~

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 Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969; bem como os atos de aquisição por escritura pública praticados durante a vigência do Parecer nº GQ-181/1998 e do Parecer GQ-22/1994, revogados pelo despacho presidencial publicado no DOU, de 23 de agosto de 2010;



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

~~IV - Que comprovar ser beneficiária do instituto da igualdade com os nacionais, sem perda da nacionalidade originária, mediante exibição do Certificado de Reciprocidade expedido pelo Ministério da Justiça.~~

~~Art. 4º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, pessoa física ou jurídica, constantes da Lei nº 5.709, de 1971, e do Decreto nº 74.965, de 1974. Parágrafo único. Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida.~~

~~Art. 5º É nula de pleno direito a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições legais. O Notário que lavrar a escritura pública e o Oficial de Registro que a registrar responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. O alienante ficará obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel, ou as quantias recebidas a este título, como parte do pagamento.~~

~~Art. 6º. Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Publique-se. Cumpra-se.~~

~~— Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.~~

Des. JOSÉ CARLOS MALTA MARQUES
Corregedor Geral da Justiça