

COMUNICADO CIRCULAR Nº 001/2025

RATIFICAÇÃO E REITERAÇÃO DO COMUNICADO Nº 019/2022

TRATA SOBRE AS REGRAS PARA AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS (PF E PJ).

CONSIDERANDO o dever estatutário dos Signatários informarem seus Associados acerca de matérias afetas ao Direito Notarial e Registral, especificamente, no caso, relacionadas às especialidades do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis;

CONSIDERANDO a necessária observância do Princípio da Legalidade, em especial o art. 5º, VIII do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Pará - CNPA (Provimento Conjunto nº 002/2019 – CJRMB/CJCI), ensejando o cumprimento de dever de ofício decorrente do art. 30, XIV da Lei nº 8.935/95, sujeito, eventual descumprimento, à sanção administrativa que pode culminar inclusive na perda de delegação;

CONSIDERANDO a necessidade de estabilização e uniformização de entendimentos, A ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO PARÁ – **ANOREG-PA**, o COLÉGIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO PARÁ – **CRI-PA** e o COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL SEÇÃO PARÁ – **CNB-PA ORIENTAM** seus Associados, nas hipóteses de aquisição e/ou arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros, a observância das disposições da Lei nº. 5.709/71, Decreto nº 74.965/74, Provimento 43 do Conselho Nacional de Justiça, bem como os artigos 272 a 275 e artigos 877 ao 885, todos do Código de Normas das Serventias Extrajudiciais do Estado do Pará, alertando-os, especialmente para as seguintes peculiaridades:

I – Pessoa física estrangeira residente no Brasil:

a) Para a aquisição e/ou arrendamento de imóvel rural por pessoa estrangeira residente no Brasil, é da essência do ato a lavratura de escritura pública; (art. 8º da Lei 5.709/71 e art. 1º, do Provimento 43 do CNJ);

b) A pessoa física estrangeira residente no país (portadora de RNE) somente pode adquirir imóvel rural que não exceda 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, observado o seguinte:

b.1) Independe de autorização/licença: Caso o imóvel rural objeto do negócio jurídico (aquisição e/ou arrendamento) seja único e não supere área de 3 (três) módulos de exploração indefinida, independe de qualquer autorização e/ou licença específica para

a lavratura do ato, salvo se localizado em área considerada indispensável à segurança nacional;

b.2) Depende de autorização/licença: Caso o imóvel objeto do negócio jurídico (aquisição e/ou arrendamento) não seja o único de propriedade do estrangeiro (dois ou mais) ou supere 3(três) módulos rurais de exploração indefinida, dependerá de autorização específica do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, expedida há no máximo 30 (trinta) dias (parágrafos 1º e 3º, do art. 273 CNPA), salvo se localizado em área considerada indispensável à segurança nacional;

b.3) Depende de autorização/licença: Caso o imóvel objeto do negócio jurídico (aquisição e/ou arrendamento) seja superior a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, dependerá de autorização do Presidente da República.

Observação nº1: Na hipótese mencionada no item b.1) deve ser declarado pelo adquirente e/ou arrendatário que não é proprietário ou possuidor de outro imóvel rural (parágrafo 1º, do art. 275 do CNPA);

Observação nº2: Tratando-se de brasileiro casado no regime da comunhão parcial ou total de bens com estrangeiro, nas situações mencionadas no item b2 supramencionado, é obrigatória a apresentação da autorização do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, expedida há no máximo 30 (trinta) dias; (parágrafo 3º, art. 273 CNPA)

Observação nº3: É dispensável a autorização do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária em face de portugueses que tiverem adquirido a igualdade de direitos e obrigações, nos termos do Decreto nº. 70.436/1972; (parágrafo 4º, art. 273 CNPA)

Observação nº4: Nas áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional, assim considerada a faixa interna de 150 Km (cento e cinquenta quilômetros) de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, (art. 1º da Lei nº. 6.634/1979), para a aquisição e/ou arrendamento do imóvel rural por estrangeiro residente no país ou por brasileiro casado no regime da comunhão parcial de bens ou comunhão total de bens, é necessário o prévio assentimento da Secretária Geral do Conselho de Segurança Pública. (art. 1º da Lei 6.634/1979 c/c parágrafo 1º, art. 4º, do Provimento 43 do CNJ).

II – Pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil ou pessoa jurídica brasileira, de propriedade de pessoa física ou jurídica estrangeira que resida ou tenha sede no exterior E possua a maioria do capital social.

a) Para a aquisição e/ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua maioria do capital social, é da essência do ato a lavratura de escritura pública. (artigo 8º da Lei 5.709/71 c/c parágrafo 1, art. 272 CNPA)

b) A pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil ou a pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua maioria do capital social, dependerá, para a

aquisição de imóvel rural, independentemente da área, até o limite de 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, de expressa autorização, expedida há no máximo 30 (trinta) dias, pelo Ministério da Agricultura. (parágrafo 1º, art. 5º da Lei 5.709/1971 c/c alínea “c”, inciso II, art. 275 c/c 274, ambos do CNPA)

c) Na hipótese do imóvel objeto do negócio jurídico (aquisição e/ou arrendamento), que figure como adquirente e/ou arrendatário pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua maioria do capital social, ser superior a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, a transação dependerá de autorização do Presidente da República; (alínea “d”, inciso II, do art. 275 CNPA).

Observação nº1 (para empresas brasileiras com participação estrangeira): A autorização do Ministério da Agricultura, nas hipóteses de pessoa jurídica **brasileira** da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior **e possua maioria do capital social**, somente será exigida se constar, de forma cumulativa, do ato constitutivo da empresa brasileira:

i) estrangeiro, pessoa física, seja **não residente** ou a pessoa jurídica **não possua sede no país**; ii) o estrangeiro, pessoa física ou jurídica, descrito no item i) participe, a qualquer título, de pessoa jurídica; e iii) essa participação **assegure aos seus detentores o poder de conduzir as deliberações** da assembleia geral, de eleger a maioria dos administradores da companhia e de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento da companhia; (**Parecer, com força vinculante da CGU/AGU nº 01/2008 – RVJ**, de 03 de setembro de 2008, aprovado e publicado no Diário Oficial da União do dia 23 de agosto de 2010, que revogou expressamente o Parecer nº CQ-181, de 1998 e o Parecer GQ-22, de 1994, que acolheu a tese de recepção do parágrafo 1º, do art. 1º da Lei 5.709/1971.”

Observação nº2: Discute-se, no âmbito do Supremo Tribunal Federal, acerca da recepção ou não, do parágrafo 1º, do art. 1 da Lei 5.709/1971, pela ordem constitucional em vigor (Ação Cível Originária nº 2463 e à Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 342). Entretanto, enquanto não pacificada a questão, Notários e Registradores de Imóveis devem aplicá-las, mormente em face do quanto constou do Parecer CGU/AGU nº 01/08, que possui força vinculante, nos termos do artigo 40 da Lei Complementar nº 73, de 10 de fevereiro de 1993.

LIMITAÇÕES GERAIS – DIMENSÃO DAS ÁREAS OBJETO DE CONTRATO E/OU ARRENDAMENTO

A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, independentemente da nacionalidade, não podem ultrapassar ¼ (um quarto) da superfície do município.

As pessoas da mesma nacionalidade não podem ser proprietárias, em cada município, de mais de 10% (dez por cento) da superfície do município.

Para fins de comprovação de disponibilidade e observância dos limites impostos pela Lei 5.709/1971, pode o Tabelião solicitar a expedição de certidão pelo Registro de Imóveis da circunscrição territorial do imóvel rural, que certificará as áreas ocupadas por estrangeiros e estrangeiros da mesma nacionalidade.

As restrições acima não se aplicam ao cidadão português que tenha sido declarado titular de direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros (CF, art. 12, parágrafo 1º) que poderá livremente adquirir imóveis rurais, mediante comprovação dessa condição com apresentação da carteira de identidade perante o Tabelião de Notas ou registrador, devendo tal fato ser consignado na escritura e no registro.

Devem ser excluídas das restrições (limitações de área total do município) acima mencionadas, a saber: i) áreas objeto de compra e venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão formalizada por 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; ii) quando o adquirente tiver filho brasileiro ou casado com pessoa brasileira, sob o regime da comunhão de bens; e iii) inferiores a 3 (três) módulos de exploração indefinida.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA

Além dos documentos gerias necessários para lavratura de escritura pública que envolvam imóveis rurais, na hipótese de aquisição e/ou arrendamento rural, devem ser apresentados e arquivados em pasta própria, os documentos mencionados no artigo 275 do CNPA.

QUALIFICAÇÃO DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS

Na qualificação registral imobiliária, o oficial, além de observar todo o disposto para o Tabelião de Notas, deverá ater-se ao seguinte:

I) Sem prejuízo da prática do ato no Livro 2 – Registro Geral da aquisição e/ou arrendamento, deve o Oficial proceder aos atos registrais no Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros;

II) Os requisitos de escrituração no Livro de Registro de Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro estão previstos no artigo 877 do CNPA;

III) Após a lavratura da escritura pública de aquisição ou arrendamento, o ato deverá ser prenotado no registro imobiliário no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de nulidade (Art. 882 CNPA).

IV) Os registros envolvendo aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, pessoa física ou jurídica, devem ser comunicados trimestralmente ao INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e mensalmente à Corregedoria Geral da Justiça, até o 15ª (décimo quinto) dia útil do mês subsequente à prática do ato, desnecessária a comunicação negativa (Art. 879, CNPA).

V) Estando o imóvel rural localizado em área de indispensável à segurança do território nacional, a comunicação deverá ser feita, obrigatoriamente, ao Conselho de Defesa Nacional.

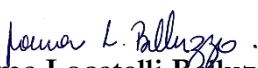
VI) Deve o registrador manter controle atualizado tanto da dimensão das áreas adquiridas por pessoas estrangeiras, quanto a dimensão das áreas dos estrangeiros por nacionalidade, para fins de controle de disponibilidade de área para aquisição e/ou arrendamento.

Por fim, as entidades signatárias destacam o disposto no artigo 15 da 5.709/1971, que dispõe que:

“A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é nula de pleno direito. O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica.”

Sendo o que havia para orientar, a **ANOREG-PA** e os **seus Institutos Membros** renovam cordiais saudações a todos os notários e registradores paraenses.

Belém-PA, 07 de Abril de 2025.


Moema Locatelli Belluzzo
ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E
REGISTRADORES DO PARÁ - ANOREG-PA


Myrza Tandaya Nylander
COLÉGIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO
PARÁ - CRI-PA


Larissa Ferreira Rosso Nelson
COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL SEÇÃO
PARÁ - CNB-PA