CGJ

* 0 0 0 1 3 1 9 9 *

(Parecer nº 232/2019-E)

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de pedido de providências formulado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, objetivando a edição de provimento para regulamentar a questão de bloqueio de matrículas de imóveis rurais adquiridos por estrangeiros em desacordo com a Lei nº 5.709/71 e o Decreto nº 74.965/74. Há, nos autos, menção a caso específico referente ao Estado de Goiás. Foi, então, determinada a expedição de ofício às Corregedorias de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e à ANOREG, para que se manifestem, no prazo de trinta dias, sobre os fatos.

Opino.

Tal como informado nos autos do Processo CG nº 2018/00120995, referente ao PP/CNJ 0005308-17.2018.02.00.0000, não existem casos semelhantes ao indicado no presente feito neste Estado de São Paulo (doc. 01).

Por outro lado, cumpre ressaltar que visando o aperfeiçoamento do texto na normatização administrativa e de reestruturação das disposições que tratam do tema, por esta Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo foi editado o Provimento CG nº 14/2012, publicado no DJE de 18.05.2012 (doc. 02), nos seguintes termos:

"Provimento CG Nº 14/2012

Reestrutura a Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e, na Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, modifica a redação do item 92 e acrescenta o subitem 92.4

*O DESEMBARGADOR **JOSÉ RENATO NALINI**, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,*

***CONSIDERANDO** a necessidade de aperfeiçoamento do texto da normatização administrativa e de reestruturação da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;*

***CONSIDERANDO** o princípio da livre iniciativa, o princípio da segurança jurídica, o princípio da confiança, a necessidade de tutelar o tráfego negocial e dessacralizar o registro;*

***CONSIDERANDO** as normas extraídas da Lei n.º 5.709/1971, de 07 de outubro de 1971, e do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974;*

***CONSIDERANDO** a exigência de controle das áreas rurais em poder de estrangeiros no Brasil, inclusive para os fins do artigo 12 da Lei n.º 5.709, de 07 de outubro de 1971, e do artigo 5.º do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974;*

***CONSIDERANDO** o decidido, pelo Conselho Superior da Magistratura, nos autos do Agravo de Petição n.º 245.958 e da Apelação Cível n.º 14.817-0/6 e, pela Corregedoria Geral da Justiça, nos autos dos processos CG n.º 258/1992, CG n.º 95.519/1992, CG n.º 869/2002, CG n.º 3.884/2006, CG n.º 108.120/2010, CG n.º 131.869/2011 e CG n.º 488/2011;*

***CONSIDERANDO** a abolição, pela Lei n.º 8.021, de 12 de abril de 1990, das ações ao portador;*

RESOLVE:

***Artigo 1.º** - O subitem 40.1 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

40.1. O disposto no item 40 não se aplica aos casos em que a alienação se destine, comprovadamente, à anexação a outro imóvel rural confinante e desde que a área remanescente seja igual ou superior à fração mínima de parcelamento.

***Artigo 2.º** - Acrescentar o subitem 40.2 à Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:*

40.2. Não estão sujeitos às restrições do item 40 os desmembramentos previstos no artigo 2.º do Decreto n.º 62.504, de 8 de abril de 1968.

Artigo 3.º *- Acrescentar o subitem 40.3 à Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:*

40.3. O Tabelião, nas situações referidas no subitem anterior, deverá consignar, no instrumento, o inteiro teor da autorização emitida pelo INCRA, devendo esta ser igualmente averbada à margem do registro do título no Registro de Imóveis.

Artigo 4.º *- O item 41 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

41. As restrições estabelecidas na Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, que disciplinam e regulamentam a aquisição de imóvel rural por estrangeiro, não se aplicam às transmissões causa mortis, às doações que importem adiantamento de legítima (artigo 544 do Código Civil), salvo, em ambas as situações, se o imóvel rural estiver localizado em área considerada indispensável à segurança do território nacional, e às aquisições por usucapião, em quaisquer de suas espécies.

Artigo 5.º *- O subitem 41.1 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

41.1. A inaplicabilidade tratada no item anterior não dispensa os Oficiais de Registro de Imóveis do cadastramento especial e das comunicações referidos nos artigos 10 e 11 da Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e nos artigos 15 e 16 do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974 (item 92 da Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Artigo 6.º *- O item 42 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

42. A pessoa física estrangeira residente no país (portadora de RNE) somente poderá adquirir imóvel rural que não exceda a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

Artigo 7.º *- O subitem 42.2 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

42.2. A aquisição de imóvel rural com área entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos por pessoa física estrangeira residente no País dependerá de autorização do INCRA e, se a área territorial exceder a 20 (vinte) módulos, de aprovação do projeto de exploração correspondente.

Artigo 8.º *- O subitem 42.3 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

42.3 A aquisição de mais de um imóvel rural com área não superior a 3 (três) módulos por pessoa física estrangeira residente no País também dependerá de autorização do INCRA, se a soma das áreas dos imóveis pertencentes ao estrangeiro exceder a 3 módulos.

Artigo 9.º *- O subitem 42.4 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

42.4. A declaração do adquirente estrangeiro residente no País no sentido de não ser proprietário de outros imóveis rurais, emitida sob sua responsabilidade civil e penal, deverá constar da escritura pública.

Artigo 10 *- Acrescentar o subitem 42.5 à Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:*

42.5. A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não residente no país, que não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, dependerá, sempre, de prévia autorização do INCRA, sem prejuízo de outras exigências determinadas em lei, ainda que sua área não exceda a 3 (três) módulos e esteja situado fora de área considerada indispensável à segurança do território nacional.

Artigo 11 *- O subitem 44.1. da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

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

Artigo 12 *- Acrescentar o subitem 44.2 à Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação, extraída do item 45 de mencionados seção e capítulo, mas com a substituição da expressão "inciso anterior" por "subitem anterior".*

44.2. Ficam excluídas das restrições do subitem anterior as aquisições de áreas rurais:

a) inferiores a 3 (três) módulos;

b) 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;

c) quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

Artigo 13 *– Acrescentar o subitem 44.3 à Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:*

44.3. O adquirente estrangeiro ter filho brasileiro ou ser casado com brasileira sob o regime de comunhão de bens será relevante apenas para excluir as restrições estabelecidas no artigo 12, caput e § 1.º, da Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no artigo 5.º, caput e § 1.º, do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974.

Artigo 14 *- O item 45 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

45. As restrições previstas na Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, tomarão por base a fração ideal pertencente ao estrangeiro, ainda que caracterizado o condomínio pro indiviso.

Artigo 15 *– O item 47 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

47. Quando o adquirente de imóvel rural for pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira a ela equiparada nos termos do § 1.º do artigo 1.º da Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e do § 1.º do artigo 1.º do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, da escritura correspondente à aquisição constará, obrigatoriamente, a aprovação pelo Ministério da Agricultura, os documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil e, nos casos previstos no § 3.º do artigo 12 da Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no § 3.º do artigo 5.º do Decreto 74.965, de 26 de novembro de 1974, a autorização do Presidente da República.

Artigo 16 *– Suprimir o subitem 47.1.*

Artigo 17 *- O item 48 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

48. O Tabelião, que lavrar escritura que viole as prescrições legais atinentes à aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, e o Oficial de Registro, que a registrar, responderão civil e criminalmente por tais atos.

Artigo 18 *– O item 92 da Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a seguinte redação:*

92. Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça, ainda que inaplicáveis as restrições estabelecidas na Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974

(item 41 e subitem 41.1 da seção V do capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Artigo 19 *– Acrescentar o subitem 92.4 à Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:*

92.4. Quando se tratar de aquisição de imóvel rural situado em área indispensável à segurança do território nacional, a comunicação também será feita, obrigatoriamente, ao Conselho de Defesa Nacional.

Artigo 20 *- Este provimento entrará em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em sentido contrário.*

São Paulo, 18 de maio de 2012.

JOSÉ RENATO NALINI
Corregedor Geral da Justiça"

Nesse cenário, é possível afirmar que a questão está devidamente regulamentada por esta E. Corregedoria Geral da Justiça, sem que, até o presente momento, existam notícias a respeito da ocorrência, no Estado de São Paulo, de casos semelhantes àquele versado nos autos.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de encaminhar cópia deste parecer, dos documentos nele referidos e da r. decisão que eventualmente o aprovar à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, em atendimento à solicitação formulada no Ato Normativo 0001719-80.2019.2.00.0000 e na r. decisão reproduzida a fls. 16/17.

Sub censura.

São Paulo, 06 de maio de 2019.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria

CONCLUSÃO

Em 07 de maio de 2019, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça, por seus fundamentos, que adoto.

Remetam-se à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça cópias do parecer, dos documentos nele referidos e da presente decisão, em atendimento à solicitação formulada.

São Paulo, 07 de maio de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça