

## A PROBLEMÁTICA JURÍDICA DA AQUISIÇÃO DE TERRAS BRASILEIRAS POR ESTRANGEIROS

### THE STATUTORY ISSUE OF THE ACQUISITION OF BRAZILIAN LAND BY FOREIGNERS

**Rodrigo Freitas Andrade**

*Mestrando em Direito e Economia do Mar pela Universidade Nova de Lisboa*

*Especialista em Direito Imobiliário, Direito Notarial e Registral e*

*MBA Executivo em Petróleo e Gás pela Faculdade UnYLeYa*

*Bacharel em Direito pelo Centro Universitário de Brasília – UniCEUB*

*rodsandrade@hotmail.com*

#### RESUMO

Este artigo propõe identificar, por meio da revisão qualitativa de literatura acadêmica, técnica e jurídica, as limitações à aquisição de terras no Brasil, impostas aos estrangeiros pelo ordenamento jurídico pátrio, sob o prisma do Direito Constitucional, do Direito Civil e do Direito Agrário. Os investimentos internacionais em atividades que demandam o uso de terras têm ocorrido de maneira módica e limitada em razão da insegurança jurídica perpetrada pelo atual regramento nacional, em especial pela interpretação normativa da Advocacia-Geral da União (AGU) sobre a Lei 5.709/71, reguladora da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros. Dentre os principais diplomas, serão abordados a Lei 5.709/71; a Constituição da República de 1988 (CF); a Emenda Constitucional 6/95, que revogou o art. 171; o Parecer GQ-22/94 da AGU, que concluiu pela recepção da Lei 5.709, ressalvado o § 1º do art. 1º; o Parecer GQ-181/98 da AGU, que reexamina o Parecer AGU/LA-04/94; o Parecer CGU/AGU 01/2008-RVJ, que conclui pela recepção da Lei 5.709/71 como um todo, tanto pela CF/88 (redação originária), quanto pela EC 6/95; e a Instrução Normativa 88/17 do Incra, que regula a aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoa natural estrangeira residente no País, por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e por pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira, além de dar outras providências. São apontadas diversas barreiras, impostas pela legislação e por normas infralegais, a forâneos que desejam comprar imóveis rurais. Percebe-se, também, que as medidas limitadoras variam de acordo com o contexto político-social, momento no qual são criadas regras e proferidas interpretações mais ou menos restritivas.

» PALAVRAS-CHAVE: PROPRIEDADE RURAL. AQUISIÇÃO. ESTRANGEIRO. IMPEDIMENTO LEGAL.

#### ABSTRACT

This article proposes to identify – through a qualitative review of literature – limitations imposed by the law and by the administrative rules on foreigners to purchase land in Brazil. International investments into rural activities are limited due to legal uncertainty related to law interpretation concerning purchases of Brazilian lands by foreigners, especially after interpretation by the Federal Government Attorney's Office of law 5.709/71, which regulates rural real estate purchases by foreigners and by offshore companies. Among the main legal rules analyzed in this report, there are Law 5.709/71, which regulates land acquisitions by foreign residents and by offshore companies allowed to operate in Brazil; the Federal Constitution of 1988; the 6th Constitutional Amendment, which repealed article 171; Legal Opinion – GQ-22/94 in which the Federal Government Attorney's Office supported the idea that first paragraph of article 1 of the Law 5.709/71 was not constitutionally valid; Legal Opinion GQ-181/98 in which the Federal Government Attorney's Office reexamined its previous Legal Opinion AGU/LA-04/94; Legal Opinion CGU/AGU 01/2008-RVJ supporting the entire effectiveness of Law 5.709/71; Regulatory Instruction nº 88/17, from the National Institute for Agrarian Reform (INCRA) regulating acquisitions and rural lease by foreigners and by companies with offshore status. The existence of legal barriers for immigrants to purchase property became conspicuous throughout the research. It became evident that limiting rules and legal constraints vary according to political and social context.

» KEYWORDS: RURAL PROPERTY. ACQUISITION. FOREIGNER. LEGAL OBSTACLE.

Artigo recebido em 14/8/2019 e aprovado em 13/11/2019.

## INTRODUÇÃO

O presente estudo visa identificar, por meio de revisão bibliográfica de publicações, textos acadêmicos e profissionais, de forma qualitativa, os principais entraves jurídicos que impedem a livre aquisição de terras por estrangeiros.

Buscou-se apontar e analisar os principais impedimentos jurídicos que restringem a livre aquisição de terras por forâneos. Ao longo da pesquisa, também se procurou conceituar propriedade, bens imóveis e terra; descrever as formas de aquisição de bens imóveis rurais no País e identificar os entraves impostos aos estrangeiros pelo ordenamento jurídico pátrio, em relação às áreas que não sejam fronteiriças ou áreas de fronteira.

Os investimentos internacionais em atividades que demandam o uso da terra têm ocorrido de maneira módica e limitada, em razão da insegurança jurídica perpetrada pelo atual ordenamento pátrio, em especial pela interpretação normativa da Advocacia-Geral da União sobre a Lei 5.709/71, que regula a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.

Segundo a Frente Parlamentar de Silvicultura, há a previsão de investimento de, pelo menos, R\$ 50 bilhões apenas neste ramo do agrobusiness, caso as barreiras legais para venda de terras a estrangeiros sejam extintas.

A ilustrada problemática jurídica mostra-se um campo fértil de pesquisa, pois são inúmeros os impedimentos normativos à alienação de imóveis rurais por pessoas físicas e jurídicas não brasileiras.

### 1 ASPECTOS CONCEITUAIS

A aquisição de terras brasileiras por estrangeiros é um tema enfrentado por governantes, pela sociedade e pela comunidade jurídica desde o Império. A política agrária no Brasil está intimamente ligada às políticas migratórias, visto que, por séculos, houve extenso incentivo à ocupação do território nacional por meio da imigração.

Ante a inegável relevância econômica, política e social da propriedade rural, descobriu-se que o domínio deste tipo de bem tem sido positivado no ordenamento jurídico pátrio desde o início do século XIX.

Com o intuito de guiar o leitor até o cerne da pesquisa, entendeu-se salutar apresentar, primeiramente, os principais conceitos que envolvem o tema.

#### 1.1 O CONCEITO DE PROPRIEDADE

O Código Civil Brasileiro de 2002 (CC) não estabelece o conceito de propriedade, limitando-se a descrever suas características, conforme inseridas no artigo 1.228: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a pos-

sua ou detenha” (BRASIL, 2002). Curioso notar que tal omissão no texto legal causa certa cautela dos doutrinadores na tentativa de definir o instituto senão pela descrição de suas características.

Sílvio Rodrigues (2003, p. 16) defende que “[...] propriedade é a relação entre a pessoa e a coisa, que assenta na vontade objetiva da lei, implicando um poder jurídico e criando uma relação de direito [...]”. Tito Fulgêncio (1959, p. 7) conceitua a propriedade como “o direito que tem uma pessoa de tirar diretamente de uma coisa toda a sua utilidade jurídica”.

Na concepção de Martin Wolf (1971, p. 326), pode-se afirmar que a propriedade consiste no mais extenso direito real que um determinado ordenamento jurídico confere a um titular.

Na mesma linha, Humberto Theodoro Júnior (2018, p. 34-35) exprime:

Repetem os civilistas, desde o direito romano, que o mais importante dos direitos reais é o domínio ou propriedade. Direito real “por excelência” ou “direito fundamental” na ordem jurídica privada, é da propriedade que derivam todos os demais direitos reais, como simples desmembramentos das faculdades inerentes ao domínio. Daí dizer que a propriedade é direito real pleno, quando não sujeita a nenhuma limitação, e que os demais direitos reais são limitados.

Não obstante a existência de tais conceitos, Gustavo Neves (2014, p. 10), professor da FGV Direito Rio, faz uma crítica peculiar sobre a conceituação de propriedade. A seu ver, toda e qualquer definição de propriedade:

[...] há de ser ruim, ou seja, é impossível formular um conceito uno ao histórico de propriedade. De qualquer sorte, todo direito subjetivo que consistir, em uma dada ordem, no direito mais amplo que se dá a um titular sobre uma coisa, será esta a propriedade, pois é esta a função que ocupa, a de ser meio de exercício de poder econômico e de atribuição de titularidades.

Ante as definições acima, entende-se que a propriedade é a relação mais ampla que um ordenamento jurídico confere entre a pessoa e a coisa da qual o indivíduo é titular.

## 1.2 O CONCEITO DE PROPRIEDADE IMÓVEL

O Código Civil em vigor traz no LIVRO II (dos bens), TÍTULO ÚNICO (das diferentes classes de bens), CAPÍTULO I (dos bens considerados em si mesmos), Seção I (dos bens imóveis) a definição de bem imóvel: “Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. Assim, mostra-se válida a concepção de que a propriedade imóvel é o domínio de uma pessoa sobre um bem imóvel.

## 1.3 O CONCEITO DE TERRA

O Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) utiliza o termo terra como sinônimo de imóvel rural; é o que se depreende logo dos primeiros artigos:

Art. 1º Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens **imóveis rurais**, para os fins de execução da **Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola**.

§ 1º Considera-se Reforma Agrária o conjunto de medidas que visem a promover melhor distribuição da **terra**, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade.

§ 2º Entende-se por Política Agrícola o conjunto de providências de amparo à **propriedade da terra**, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades **agro-pecuárias**, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de **acesso à propriedade da terra**, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A **propriedade da terra** desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente: [...] (grifo nosso).

O artigo 4º, inciso I, desta mesma Lei define o que, para seus efeitos, seria considerado imóvel rural:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - “Imóvel Rural”, o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

Esta definição foi repetida na Lei 8.629/93 e na Instrução Normativa Incra 11/2003.

Já para Christiano Cassettari (2012, p. 23), imóvel rural é definido como “aquele que tem uma atividade agrária”.

#### 1.4 AS FORMAS DE AQUISIÇÃO DE TERRAS

O Código Civil Brasileiro, no Capítulo II, Título III, Livro II, estabelece as formas de aquisição da propriedade imóvel. Naquele Capítulo são elencados a usucapião, o registro do título, a acessão, as ilhas, a aluvião, a avulsão e o álveo abandonado, bem como as construções e as plantações. Para este estudo, a aquisição pelo registro do título translativo mostra-se como a modalidade mais importante.

Do artigo 1.245 depreende-se que a propriedade imobiliária ocorre mediante registro do título de transmissão no Registro de Imóveis:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

São exemplos de títulos de transmissão a compra e venda, a doação, a carta de arrematação, a carta de adjudicação, o título de remição, a sentença declaratória de usucapião, títulos definitivos de terras expedidos pelos estados sobre terras de seus domínios, o formal de partilha, além das outras espécies previstas na Lei 6.015/73, a Lei de Registros Públicos.

Assim como a propriedade dos imóveis urbanos é transmitida por meio do registro do título translativo no fôlio real, a transmissão de domínio dos imóveis rurais segue esta mesma regra.

## 2 A AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS EM ÁREAS NÃO FRONTEIRIÇAS

Segundo Arnaldo Rizzardo (2014, p. 379), entende-se como estrangeiro a pessoa nascida fora do território nacional que, por qualquer forma prevista na Constituição, não adquiriu a nacionalidade brasileira.

Para Sérgio Motta e Douglas William (1996, p. 102), nacionalidade é uma situação jurídica, definida pelo Estado, em relação à qual a pessoa será considerada nacional ou estrangeira.

Manoel Gonçalves F. Filho (1996, p. 94) confirma que a nacionalidade é o “*status* do indivíduo em face do Estado” e que para o Estado, o indivíduo é um nacional ou um estrangeiro.

A Carta Republicana vigente estabelece em seu artigo 12 as condições para que uma pessoa natural seja considerada brasileira:

Art. 12. São brasileiros:

I - natos:

- a) os nascidos na República Federativa do Brasil, ainda que de pais estrangeiros, desde que estes não estejam a serviço de seu país;
- b) os nascidos no estrangeiro, de pai brasileiro ou mãe brasileira, desde que qualquer deles esteja a serviço da República Federativa do Brasil;
- c) os nascidos no estrangeiro de pai brasileiro ou de mãe brasileira, desde que sejam registrados em repartição brasileira competente ou venham a residir na República Federativa do Brasil e optem, em qualquer tempo, depois de atingida a maioridade, pela nacionalidade brasileira;

II - naturalizados:

- a) os que, na forma da lei, adquiram a nacionalidade brasileira, exigidas aos originários de países de língua portuguesa apenas residência por um ano ininterrupto e idoneidade moral;
- ~~b) os estrangeiros de qualquer nacionalidade, residentes na República Federativa do Brasil há mais de trinta anos ininterruptos e sem condenação penal, desde que requeiram a nacionalidade brasileira.~~
- b) os estrangeiros de qualquer nacionalidade, residentes na República Federativa do Brasil há mais de quinze anos ininterruptos e sem condenação penal, desde que requeiram a nacionalidade brasileira.

No tocante às pessoas jurídicas, é considerada brasileira a sociedade organizada em conformidade com a lei do Brasil, que tenha a sede de sua administração no País, conforme estabelece o art. 1.126 do Código Civil Brasileiro. Neste norte, entende-se por estrangeira toda a pessoa natural que não possui nacionalidade brasileira, nos termos do art. 12 da CRFB, assim como a pessoa jurídica constituída em observância à lei estrangeira ou que tenha a sede administrativa fora do País.

## 2.1 OS MOTIVOS QUE LEVARAM O BRASIL A ADOTAR UMA POLÍTICA DE RESTRIÇÃO NA AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS

O Brasil iniciou um longo período de incentivos à ocupação de terras por estrangeiros com o Decreto real de 25 de novembro de 1808, autorizador da concessão de sesmarias a estrangeiros. A política perdurou até 1969, com a publicação do Ato Complementar 45, de 30 de janeiro de 1969, que previu a imposição de condições, restrições, limitações e demais exigências para a aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, natural ou jurídica, por meio de lei especial. O artigo 3º do citado ato elenca os motivos de restrição do acesso à terra por estrangeiros: (i) a defesa do território nacional, (ii) a soberania e (iii) a proteção econômico-social do acesso à terra.

Hodiernamente, o Parecer CGU/AGU 01/2008-RVJ da Advocacia-Geral da União (AGU), que será abordado com mais detalhes no tópico 2.3.4.3, justifica o advento de uma interpretação restritiva do exercício de direitos reais atinentes a bens imóveis rurais por estrangeiros com base (i) na história da sociologia rural brasileira, durante a qual houve uma constante compra de terras por estrangeiros que deve ser evitada. Tal ocupação é um processo básico de infraestrutura que leva à desnacionalização, visto que em tais áreas se localizam importantes jazidas de pedras ricas em mi-

nério e (ii) no aprimoramento das condições de controle e fiscalização do Estado brasileiro sobre a apropriação de parcelas do território por estrangeiros ou por pessoas jurídicas brasileiras controladas por estrangeiros, possibilitando a retomada de importantes mecanismos de controle, indispensáveis à conformação de política fundiária adequada ao Estado brasileiro.

A AGU também argumentou em seu parecer interpretativo que a ausência de controle dessas aquisições gera, entre outros, os seguintes efeitos:

- a) expansão da fronteira agrícola com o avanço do cultivo em áreas de proteção ambiental e em unidades de conservação;
- b) valorização desarrazoada do preço da terra e incidência da especulação imobiliária gerando aumento do custo do processo desapropriação voltada para a reforma agrária, bem como a redução do estoque de terras disponíveis para esse fim;
- c) crescimento da venda ilegal de terras públicas;
- d) utilização de recursos oriundos da lavagem de dinheiro, do tráfico de drogas e da prostituição na aquisição dessas terras;
- e) aumento da grilagem de terras;
- f) proliferação de “laranjas” na aquisição dessas terras;
- g) incremento dos números referentes à biopirataria na Região Amazônica;
- h) ampliação, sem a devida regulação, da produção de etanol e biodiesel;
- i) aquisição de terras em faixa de fronteira pondo em risco a segurança nacional.

Diante de tais justificativas, o parecer jurídico acima descrito foi aprovado pelo Presidente da República. Publicado na imprensa oficial, obteve efeito vinculante, ou seja, de cumprimento obrigatório por toda a Administração Pública.

## 2.2 AS CONDIÇÕES LEGAIS PARA AQUISIÇÃO DE TERRAS NÃO FRONTEIRIÇAS POR ESTRANGEIROS

A Constituição da República Federativa do Brasil estabelece no art. 5º que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantido o direito de propriedade (inciso XXII), atendida sua função social (inciso XXIII). A própria CRFB estabelece exceção a esta regra, quando trata de aquisição ou de arrendamento de imóvel rural por parte de estrangeiro: “Art. 190. A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional”.

O dispositivo constitucional acima transcrito está regulado pela Lei 5.709/71, a qual dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Por meio do parecer interpretativo CGU/AGU 01/2008-RVJ, a AGU, ao contrário do que defendia antes da publicação deste documento, opina pela recepção do parágrafo primeiro do artigo primeiro da lei em voga, ou seja, entende que as empresas brasileiras de capital estrangeiro também se submetem aos ditames da indigitada lei.

Embora tenha a vigência iniciada sob a égide de outra ordem constitucional, a presunção de constitucionalidade da Lei 5.709/71 não foi, até o momento, rechaçada pelo Supremo Tribunal Federal, razão pela qual se pode dizer que ela foi recepcionada pela Constituição vigente.

Não obstante, cabe lembrar que naquela Corte Suprema tramita a ADPF 342, por meio da qual a Sociedade Rural Brasileira pede que seja julgada a alegação de não recepção do parágrafo primeiro do

artigo primeiro da Lei 5.709/71. Considerando que a lei em voga goza de presunção de constitucionalidade, passa-se a analisar as restrições por ela impostas aos não brasileiros e à pessoa jurídica brasileira de capital estrangeiro quanto à aquisição de terras.

De forma resumida, a pessoa física estrangeira residente no País não poderá adquirir imóvel rural com mais de 50 módulos de exploração indefinida em área contínua ou não; submete-se ao regramento infralegal a aquisição de área compreendida entre 3 e 50 módulos de exploração indefinida. Áreas com 3 módulos ou menos poderão ser livremente adquiridas, salvo se estiverem localizadas dentro da faixa de fronteira, conforme será analisado no tópico 3.3. Tratando-se de loteamentos rurais, efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e a ocupação máximas por estrangeiros será de 70% (setenta por cento) da área total.

As pessoas jurídicas estrangeiras só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos objetivos estatutários. Ainda, os respectivos projetos deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área. Nas transações que envolvam imóvel rural e pessoa estrangeira, o contrato deverá ser revestido de forma pública, ou seja, deverá ser formalizado por meio de escritura pública lavrada por tabelião de notas, pois vedado o uso de instrumento particular.

Outra limitação imposta por essa lei é que a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar um quarto da superfície dos municípios onde se situem, comprovada por certidão do registro de imóveis, com base no livro auxiliar. Ademais, as pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 40% deste limite, ou seja, os estrangeiros de mesma nacionalidade não poderão adquirir mais de 10% da área total dos municípios. Há, contudo, casos de exclusão destas restrições, conforme estabelece o § 2º do artigo 12:

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. [...]

§ 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.

Percebe-se que a Lei 5.709/71 impõe diversas restrições à aquisição de terras aos estrangeiros. Tais medidas, infelizmente, dificultam os investimentos estrangeiros que poderiam estimular a economia e o desenvolvimento do País, mas, ao mesmo tempo, auxiliam o controle agrário nacional. Eventual mudança deste regramento deverá ocorrer por via legislativa.

## 2.3 AS CONDIÇÕES NORMATIVAS PARA AQUISIÇÃO DE TERRAS SITUADAS FORA DA FAIXA DE FRONTEIRA POR ESTRANGEIROS

De forma complementar à legislação em vigor, o Executivo Federal publicou o Decreto 74.965/74 com o intuito de regulamentar a Lei 5.709/71 e associá-lo às Instruções Normativas do Incra, aos Pareceres interpretativos da Advocacia-Geral da União e às normas estaduais dos Tribunais de Justiça sobre a atividade notarial e registral.

### » 2.3.1 O DECRETO 74.965/74

O Decreto 74.965, de 24 de novembro de 1974, regulamenta a Lei 5.709/71 e dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País, por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e por pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, que tenham a maioria do capital social e residam ou tenham sede no exterior. Não se aplicam tais restrições aos casos de transmissão *causa mortis*.

Este decreto reproduz alguns dispositivos da lei que regulamenta, além de especificar de maneira mais minuciosa competências, procedimentos e requisitos sobre aquisição de terras por estrangeiros.

### » 2.3.2 A INSTRUÇÃO NORMATIVA 88/2017 - INCRA

A Instrução Normativa 88, de 13 de dezembro de 2017, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra – trata da aquisição e do arrendamento de imóvel rural por pessoa natural estrangeira residente no País, pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira, além de dar outras providências.

No referido normativo são considerados requisitos essenciais para a concessão de autorização para aquisição de imóveis rurais por pessoa natural estrangeira residente no País, por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e por pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira: (i) estar o imóvel rural pretendido devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis em nome do transmitente; (ii) estar o imóvel rural regularmente cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR – em nome do transmitente, exceto no caso de aquisição por usucapião; (iii) ter o estrangeiro, pessoa natural, residência no Brasil e inscrição no Registro Nacional de Estrangeiro RNE, na condição de permanente, com prazo de validade vigente ou indeterminado, quando houver previsão legal; (iv) apresentar, se pessoa jurídica estrangeira ou pessoa brasileira a ela equiparada, projeto de exploração agrícola, pecuário, florestal, turístico, industrial ou de colonização, vinculado aos seus objetivos estatutários ou sociais. Em caso de pessoa jurídica estrangeira, deverá também ter autorização para funcionar no Brasil; (v) comprovar a inscrição na Junta Comercial do Estado de localização de sua sede, se pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, natural ou jurídica, que tenham a maioria de seu capital social



e residam ou tenham sede no exterior ou ainda 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 dos órgãos da companhia; (vi) ter o assentimento prévio da Secretaria-Executiva do Conselho de Defesa Nacional – SECDN –, se o imóvel rural estiver localizado em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional.

A instrução estabelece também que a pessoa natural estrangeira só poderá adquirir área superior a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, mediante autorização do Congresso Nacional.

Embora não haja previsão legal, o artigo 10 desta IN limita o direito de propriedade de brasileiros casados com pessoa estrangeira, se o regime de bens do casamento determinar a comunicação do direito de propriedade:

Art. 10 Aplicam-se os dispositivos desta Instrução Normativa às aquisições ou arrendamentos de imóvel rural por pessoa natural brasileira casada com pessoa natural estrangeira, se o regime de bens do casamento determinar a comunicação do Direito de propriedade.

O dispositivo acima fora utilizado por alguns Tribunais de Justiça quando da positivação de regras a serem seguidas pelos cartórios extrajudiciais no âmbito de seus territórios, conforme mostrado nos tópicos seguintes.

### » 2.3.3 AS NORMAS ESTADUAIS DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Apesar de o Conselho Nacional de Justiça ter competência para editar regras administrativas para todo o Judiciário nacional, compete aos Tribunais de Justiça (TJs) a regulamentação interna dos temas e procedimentos de seus órgãos e das serventias extrajudiciais por eles fiscalizadas.

Assim, é comum que cada TJ delegue às respectivas Corregedorias a competência para editar normas que regulamentem os procedimentos a serem adotados pelos tabelionatos de notas e pelos ofícios de registro de imóveis.

Neste contexto, as normas extrajudiciais mostram-se de suma importância, pois são de observância cogente pelos delegatários, sob pena de responsabilização pessoal administrativa, civil, penal e de controle judicial.

Embora as normas extrajudiciais de todos os TJs tenham sido estudadas, decidiu-se por abordar os normativos apenas das unidades da federação que, de alguma forma, destoavam do ordenamento federal.

#### 2.3.3.1 ACRE

O Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Acre, instituído pelo Provimento 10/2016 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado, obriga os notários a observância dos requisitos legais ao lavrar escrituras públicas de aquisição de imóvel rural por estrangeiro:

Art. 285. O tabelião de notas, ao lavrar escritura pública de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, observará os requisitos legais, sendo possível o negócio jurídico: [...].

Ainda, o referido Tribunal de Justiça replica o disposto no já abordado artigo 10 da Instrução Normativa 88/2017 do Incra, embora com outra redação, exigindo do brasileiro casado com estrangeiro sob o regime de comunhão total ou parcial de bens, a comprovação de autorização ou de licença do Instituto para tal aquisição:

Art. 286. A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não pode exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, sendo o valor do módulo fixado pelo INCRA para cada região e podendo o limite de módulos ser aumentado pelo Presidente da República, ouvido o Conselho de Defesa Nacional.

§ 1º A aquisição por uma só pessoa física de apenas um imóvel com área igual ou inferior a 3 (três) módulos independe de autorização ou licença, salvo as exigências gerais determinadas em lei, tais como restrição em área indispensável à segurança nacional e comprovação de residência no Brasil.

[...]

§ 3º A aquisição por cônjuge brasileiro casado sob regime de comunhão parcial ou total de bens com estrangeiro também depende de autorização ou licença do INCRA, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo (grifo nosso).

Esta imposição é inexistente na legislação federal, possivelmente porque condiciona o direito de propriedade de brasileiros. Considerando que os objetivos de tais limitações seriam (i) a defesa do território nacional, (ii) a soberania e (iii) a proteção econômico-social do acesso à terra, não parece razoável impor restrições a um cidadão nacional, somente em razão do matrimônio com estrangeiros.

#### 2.3.3.2 CEARÁ

A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Ceará, instituída pelo Provimento 08/2014, restringe o exercício do direito de aquisição de imóveis rurais por brasileiro casado ou em união estável com estrangeiro, caso o regime seja outro que o da completa separação de bens:

Art. 859 – **O brasileiro ou a brasileira casada, ou em união estável, com estrangeiro ou estrangeira, em regime diverso ao da completa separação de bens, submeter-se-á às mesmas restrições quanto à aquisição de imóvel rural.**

Parágrafo único. Na aplicação do disposto neste artigo, será considerada a localização do imóvel rural, incidindo a ressalva prevista no § único do artigo antecedente se o imóvel situar-se em área considerada indispensável à segurança nacional (grifo nosso).

Cabe lembrar que a IN 88/2017 do Incra, embora sem previsão legal, impõe a brasileiro casado com pessoa estrangeira as mesmas restrições atribuídas a um não nacional, no tocante à aquisição de imóvel rural. Entretanto, esta IN é silente quanto ao instituto da união estável.

Inferese da imposição de tais restrições que a Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Ceará parece extrapolar sua competência normativa, inovando no ordenamento pátrio sem a devida autorização legislativa.

#### 2.3.3.3 DISTRITO FEDERAL

No Provimento Geral da Corregedoria Aplicado aos Serviços Notariais e de Registro, conforme Portaria GC 206/2013, não há regulamentação dos atos de aquisição de terras por estrangeiro, tampouco há nos demais provimentos da corregedoria, datados desde 1990.

#### 2.3.3.4 GOIÁS

O Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, instituído pelo Provimento 1/2015, no artigo 130, impede a transcrição de sentença declaratória de usucapião de imóvel rural com mais de 50 módulos da qual seja beneficiária pessoa estrangeira. O registrador que recebe o título (sentença) é obrigado a iniciar procedimento de dúvida registral, na forma dos artigos 198 e seguintes da Lei 6.015/73, para que o juízo competente averigue, anteriormente, a legalidade do documento pela via administrativa:

Art. 130. Embora determine o disposto no art. 1.241, combinado com os arts. 1.238 e 1.239, do Novo Código Civil, que a aquisição da propriedade rural se opera pelo fato de se possuir a coisa pelo prazo ininterrupto de 15 (quinze) anos, ou de 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, independente de título de boa-fé, e de 05 (cinco) anos não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano e possua como sua área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia. **O oficial não deverá transcrever a sentença declaratória de usucapião de imóvel rural, com mais de 50 (cinquenta) módulos, em que seja beneficiária pessoa estrangeira.**

Parágrafo único. **Deve o oficial, no caso, levantar dúvida em face do que estabelece o art. 15 da Lei nº 5.709/71, que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País (grifo nosso).**

O artigo 198 da Consolidação dos Atos Normativos da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás proíbe o deferimento de pedido de usucapião de imóvel rural com mais de cinquenta hectares cujo beneficiário seja estrangeiro:

Art. 198. Embora determine o disposto no art. 1.241, combinado com os artigos 1.238 e 1.239, do Novo Código Civil, que a aquisição da propriedade rural se opera pelo fato de se possuir a coisa pelo prazo ininterrupto de 15 (quinze), ou de 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, independente de título e boa fé, e de 05 (cinco) anos não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano e possua como sua área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, **o Juiz não deverá deferir pedido de usucapião de imóvel rural com mais de 50 módulos em que seja beneficiário pessoa física estrangeira (grifo nosso).**

Como mostrado, não foram encontradas restrições nos normativos do Tribunal de Justiça goiano além das apontadas acima.

#### 2.3.3.5 PARÁ

O Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Pará parece também inovar no ordenamento jurídico, pois obriga os oficiais de registro de imóveis a lançarem no livro de cadastro especial os bens que tenham sido adquiridos por brasileiros casados ou que mantenham união estável com estrangeiro sob o regime da comunhão de bens. São lançados no referido livro também os seguintes dados pessoais do cônjuge ou companheiro estrangeiro: (i) documento de identidade, (ii) nacionalidade e (iii) número do Registro Nacional do Estrangeiro:

Art. 793. O Livro de Registro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro servirá para o cadastro especial das aquisições de terras rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras e deverá conter:

[...]

§ 1º. As aquisições de imóveis rurais por estrangeiros a que se refere este artigo incluem aquelas referentes à pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas que detenham a maioria do seu capital social, bem

como aquelas relativas à pessoa natural brasileira casada ou em união estável com estrangeiro sob o regime da comunhão de bens.

§ 2º. Na hipótese de tratar-se de **pessoa natural brasileira casada ou em união estável com estrangeiro sob o regime da comunhão de bens, serão informados os dados referidos nos incisos I, II e III do caput deste artigo relativo ao cônjuge ou companheiro estrangeiro** (grifo nosso).

Interessante notar que, no Estado do Pará, os dados do cônjuge ou do companheiro de brasileiro adquirente de área rural cujo regime da união seja o da comunhão de bens serão lançados no Livro de Registro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro, procedimento este não previsto no Decreto 74.965/74 e na Lei 5.709/71.

### 2.3.3.6 PIAUÍ

O Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí, instituído pelo Provimento 17/2013, reproduz alguns dispositivos do regramento federal. Entretanto, o parágrafo único de seu artigo 144 aparentemente contraria o parágrafo primeiro do artigo 1º da Lei 5.709/71 e o do Decreto 74.965/74:

#### Lei 5.709/71

[...]

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** (grifo nosso).

#### Decreto 74.965/74

[...]

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 neste regulamento.

§ 1º **Fica também sujeita ao regime estabelecido por este regulamento 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** (grifo nosso).

#### Provimento 17/2013-CGJ

[...]

Art. 144 A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, somente poderá adquirir imóveis rurais, seja qual for a extensão, mediante a aprovação do Ministério da Agricultura.

Parágrafo único. **A pessoa jurídica brasileira de capital estrangeiro poderá adquirir livremente imóveis rurais** (grifo nosso).

O parágrafo único do artigo 144 do Código de Normas piauiense parece não ter aplicabilidade. Desafia frontalmente o disposto na Lei 5.709/71 e no Decreto 74.965/74, pois autoriza a pessoa jurídica brasileira de capital estrangeiro a adquirir livremente imóveis rurais, em aparente contrariedade às normas federais.

### 2.3.3.7 RONDÔNIA

As Diretrizes Gerais Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Rondônia, instituídas pelo Provimento 018/2015-CG, embora recentes, estão desatualizadas ao considerar como “indispensáveis à segurança nacional” as terras públicas devolutas de cem quilômetros

às margens de algumas rodovias da Amazônia Legal, conforme previsto no revogado Decreto-Lei 1.164/71. Isso porque tais áreas deixaram de ser consideradas indispensáveis à segurança nacional com a publicação do Decreto-Lei 2.375/87:

**Provimento 018/2015-CG**

[...]

Art. 378. A pessoa física estrangeira somente poderá adquirir imóvel rural que não exceda a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua (art. 3º da Lei nº 5.709/71).

§ 1º A aquisição será livre, independente de qualquer autorização ou licença, se o imóvel contiver área não superior a 3 (três) módulos, ressalvados, no entanto, os imóveis situados em área considerada indispensável à segurança nacional, que dependerão de assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional (arts. 3º, §§ 1º e 2º da Lei nº 5.709/71; Faixa de Fronteira: art. 1º da Lei nº 6.634/79; **e de cem quilômetros às margens das BRs, objeto do Decreto-lei nº 2.375/87**) (grifo nosso).

**Decreto-Lei 1.164/71 (revogado pelo Decreto-lei 2.375/87)**

[...]

Art. 1º São declaradas indispensáveis à segurança e ao desenvolvimento nacionais, na região da Amazônia Legal, definida no artigo 2º, da Lei nº 5.173, de 27 de outubro de 1966, as terras devolutas situadas na faixa de cem quilômetros de largura, em cada lado do eixo das seguintes rodovias já construídas, em construção ou projetadas: [...].

**Decreto-Lei 2.375/87**

[...]

Art. 1º **Deixam de ser consideradas indispensáveis à segurança e ao desenvolvimento nacionais as atuais terras públicas devolutas situadas nas faixas, de cem quilômetros de largura, em cada lado do eixo das rodovias, já construídas, em construção ou projetadas, a que se refere o Decreto-lei nº 1.164, de 1º de abril de 1971, observado o disposto neste artigo** (grifo nosso).

Assim, deixa-se a sugestão de atualização normativa para a colenda Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Rondônia.

### 2.3.3.8 SÃO PAULO

As Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, Tomo II, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, instituídas pelo Provimento 58/89, estabelecem expressamente duas exceções às restrições da Lei 5.709/71: nos casos de transmissão *causa mortis* e de doações que importem adiantamento da legítima, salvo se o bem imóvel rural estiver em faixa de fronteira:

**CAPÍTULO XIV  
DO TABELIONATO DE NOTAS**

[...]

67. 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 bem 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 bem imóvel rural estiver localizado em área considerada indispensável à segurança do território nacional, e às aquisições por usucapião, em quaisquer de suas espécies.

Interessante notar que a segunda exceção elencada não está expressamente prevista na Lei 5.709/71 e no Decreto 74.965/74, mas, como o adiantamento da legítima tem por objeto a transmissão de patrimônio futuramente partilhável em razão da morte do autor da herança, trata-se do mesmo fenômeno jurídico, embora de forma antecipada.

Já o item 68.2 utiliza uma interpretação criativa para dispensar a necessidade de autorização do Incra no caso de o estrangeiro adquirir um segundo imóvel rural:

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

O texto do Decreto 74.965/74, no artigo 7º, § 3º, determina:

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.

[...]

§ 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 (grifo nosso).**

A condição apresentada pelo decreto é explícita quanto à necessidade de autorização do Incra para aquisição de um segundo imóvel rural por estrangeiro, independentemente do resultado da soma de áreas. Portanto, as normas paulistas parecem violar o estabelecido no decreto ao permitirem a aquisição de uma segunda área por estrangeiro sem autorização do Instituto, caso a soma de áreas seja de até 3 módulos.

#### » 2.3.4 A COMPETÊNCIA DA ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO E A EMISSÃO DE PARECERES INTERPRETATIVOS

A Lei Complementar 73/1993 concede à Advocacia-Geral da União (AGU), por meio das consultorias jurídicas, fixar interpretação da Constituição, das leis, dos tratados e dos demais atos normativos, quando relacionados às suas áreas de atuação e coordenação, salvo quando existente orientação normativa do Advogado-Geral da União.

A AGU aprovou e publicou três pareceres sobre a aquisição de terras por estrangeiros. Posicionou-se ora pela não recepção pela CRFB do parágrafo primeiro do artigo primeiro da Lei 5.709/71, ora pela constitucionalidade das restrições nele inseridas. Trata-se da aplicabilidade (ou não) das limitações impostas aos estrangeiros para aquisição de terras às empresas brasileiras de capital estrangeiro.

Embora os dois pareceres primeiramente emitidos – GQ-22/1994 (apud BRASIL, 2010b) e GQ-181/1998 – tenham sido expressamente revogados pelo CGU/AGU 01/2008-RVJ, entendeu-se importante abordar seus conteúdos, pois demonstram a mudança de entendimento do Governo Federal sobre o tema.

##### 2.3.4.1 O PARECER INTERPRETATIVO Nº GQ-22/1994

A Advocacia-Geral da União, em 1994, foi consultada pelo Ministério da Agricultura, Abastecimento e Reforma Agrária sobre a recepção da norma expressa no artigo 1º, § 1º, da Lei 5.709/71 pela Constituição de 1988. O intuito era saber o posicionamento do Poder Executivo Federal sobre a aquisição de terras brasileiras por empresas nacionais cujo controle acionário pertencesse a estrangeiros não residentes ou a empresas estrangeiras não sediadas no Brasil.

Em atendimento à consulta, a AGU emitiu o Parecer nº LA-04/1994 (anexo ao Parecer GQ-22) (apud BRASIL, 2010b), no qual opinou pela não recepção e, portanto, pela não aplicação das restrições da Lei 5.709/1971 às empresas brasileiras controladas por estrangeiros, de modo que todos os registros de imóveis adquiridos por essas empresas pudessem ser feitos normalmente. Resumidamente, o órgão entendeu existir incompatibilidade material da lei com a redação dos arts. 171 e 190 da CRFB, na medida em que não seriam admitidas restrições à empresa brasileira, ainda que controladas por pessoas estrangeiras. Este parecer não foi publicado e não gerou efeitos vinculantes.

#### 2.3.4.2 O PARECER INTERPRETATIVO Nº GQ-181/1998

A Emenda Constitucional 6, de 1995, revogou o artigo 171 do texto constitucional. Este fato levou o Ministério da Agricultura e do Abastecimento a solicitar ao Presidente da República nova avaliação do Governo Federal, por meio da AGU, sobre a recepção pela CRFB do § 1º do artigo 1º da Lei 5.709/71.

Por meio do Parecer AGU/LA-01/1997 (apud BRASIL, 2010b) (anexo do Parecer GQ-181/1998), a AGU manteve seu posicionamento anterior e opinou pela não recepção do dispositivo acima, além de, diante da revogação do artigo 171 da CRFB, não haver mais impedimento para que a legislação ordinária restringisse, em certos casos, a aplicação do capital estrangeiro no Brasil.

O texto deste parecer foi aprovado pelo então Presidente da República e publicado no Diário Oficial da União em 22 de janeiro de 1999 e gerou efeitos vinculantes para toda a Administração Pública Federal.

#### 2.3.4.3 O PARECER CGU/AGU 01/2008-RVJ

Após reunião na Casa Civil da Presidência da República ocorrida em 15 de junho de 2007, cujo tema era a aquisição de terras por estrangeiros e o aperfeiçoamento da legislação nacional sobre o assunto, iniciou-se uma série de tratativas entre o Poder Executivo e o Poder Legislativo.

Entendeu-se, no âmbito da AGU, que havia necessidade de revisão do Parecer GQ-181/1998 por meio de subsídios a serem prestados por um grupo de trabalho (apud, BRASIL, 2010b), o qual foi instituído pela Portaria 1.282, de 27 de setembro de 2007.

Concomitantemente, a Comissão de Agricultura e Reforma Agrária do Senado Federal, por intermédio do Ofício 117/2008-CRA, de 3 de julho de 2008 (apud BRASIL, 2010b), solicitou a célere conclusão da revisão do Parecer GQ-181/1998.

O grupo de trabalho concluiu pela necessidade de revisão do Parecer então vigente, de modo a dotar o Estado brasileiro de melhores condições de fiscalização sobre a compra de terras realizada por empresas brasileiras controladas por estrangeiros.

Como resultado do trabalho, a Consultoria-Geral da União emitiu o Parecer CGU/AGU 01/2008-RVJ, que, aprovado pelo Advogado-Geral da União por meio do Parecer LA 01/2010 (BRASIL, 2010b),

concluiu: (i) pela recepção do texto do parágrafo 1º do artigo 1º da Lei 5.709/71; (ii) pela equiparação de pessoa jurídica brasileira com pessoa jurídica estrangeira, atribuindo-lhe limites e restrições à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais, caso: (a) o estrangeiro, pessoa física, seja não residente ou a pessoa jurídica não possua sede no País; (b) o estrangeiro, pessoa física ou jurídica, descrito no item anterior, participe, a qualquer título, de pessoa jurídica brasileira; e (c) essa participação assegure aos detentores o poder de conduzir as deliberações da assembleia-geral, eleger a maioria dos administradores, dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia.

Observa-se, portanto, que a Advocacia-Geral da União ofereceu uma interpretação teleológica dos dispositivos constitucionais. Defendeu não ter havido revogação do parágrafo 1º do artigo 1º da Lei 5.709/71 em virtude de se tratar de hipótese prevista pelo artigo 190 da Constituição Federal, o qual deveria ser interpretado de maneira abrangente e sistêmica.

Esse parecer, após publicação no Diário Oficial da União, em 23 de agosto de 2010, passou a ter força vinculante para toda a Administração Federal, revogando expressamente o parecer vinculante anterior (Parecer GQ-181/1998).

### 3 A AQUISIÇÃO DE TERRAS EM ÁREAS DE FRONTEIRA

A concepção de faixa de fronteira ocorreu ante a vigência da Lei de Terras (Lei 601/1850), a qual foi regulamentada pelo Decreto 1.318/1854. Estabeleceu-se a dimensão de cerca de 66 quilômetros:

#### **Decreto 1.318/1854**

[...]

Art. 85. Os Emprezaños, que pretenderem fazer povoar quaesquer terras devolutas comprehendidas na zona de dez leguas nos limites do Imperio com Paizes estrangeiros, importando para ellas, á sua custa, colonos nacionaes ou estrangeiros, deverão dirigir suas propostas ao Governo Imperial, por intermedio do Director Geral das Terras Publicas, sob as bases: 1ª da concessão aos ditos Emprezaños de dez leguas em quadro ou o seu equivalente para cada Colonia de mil e seiscentas almas, sendo as terras de cultura, e quatrocentas sendo campos proprios para criação de animaes: 2ª de hum subsidio para ajuda da empreza, que será regulado segundo as difficuldades que ella offerecer.

Considerando que 1 légua antiga equivale a 6.660 metros (COSTA, 1994), as 10 léguas indicadas pelo artigo 85 do referido decreto correspondem a aproximados 66,60 quilômetros.

A Constituição de 1934 criou uma faixa de segurança de 100 quilômetros desde a linha de fronteira, positivou o conceito de segurança nacional e gerou a organização do Conselho de Defesa Nacional (Decreto 23.873/1934) – hoje o Conselho de Segurança Nacional –, com a necessidade de prévia oitiva para alienações e concessões de terras, abertura de vias de comunicação e instalação de indústrias na referida área:

#### **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934)**

[...]

Art 166 - Dentro de uma faixa de cem quilômetros ao longo das fronteiras, nenhuma concessão de terras ou de vias de comunicação e a abertura destas se efetuarão sem audiência do Conselho Superior da Segurança Nacional, estabelecendo este o predomínio de capitais e trabalhadores nacionais e determinando as ligações interiores necessárias à defesa das zonas servidas pelas estradas de penetração.

§ 1º - Proceder-se-á do mesmo modo em relação ao estabelecimento, nessa faixa, de indústrias, inclusive de transportes, que interessem à segurança nacional.



§ 2º - O Conselho Superior da Segurança Nacional organizará a relação das indústrias acima referidas, que revistam esse caráter podendo em todo tempo rever e modificar a mesma relação, que deverá ser por ele comunicada aos governos locais interessados.

§ 3º - O Poder Executivo, tendo em vista as necessidades de ordem sanitária, aduaneira e da defesa nacional, regulamentará a utilização das terras públicas, em região de fronteira pela União e pelos Estados ficando subordinada à aprovação do Poder Legislativo a sua alienação.

Octavio Mello Alvarenga (1985, p. 94), citando Messias Junqueira, explica:

na primeira [faixa de segurança de 100 km], cogita-se de medidas cautelárias de defesa nacional. Na segunda [faixa de fronteira de 66km], dava-se ênfase ao direito dominial da União sobre as terras devolutas integrantes da faixa de fronteira.

A faixa de segurança foi ampliada para 150 quilômetros com o advento da Constituição de 1937, embora as terras devolutas situadas na faixa de fronteira tenham permanecido com 66 quilômetros:

**Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937**  
[...]

Art 165 - Dentro de uma faixa de cento e cinquenta quilômetros ao longo das fronteiras, nenhuma concessão de terras ou de vias de comunicação poderá efetivar-se sem audiência do Conselho Superior de Segurança Nacional, e a lei providenciará para que nas indústrias situadas no interior da referida faixa predominem os capitais e trabalhadores de origem nacional.

Parágrafo único - As indústrias que interessem à segurança nacional só poderão estabelecer-se na faixa de cento e cinquenta quilômetros ao longo das fronteiras, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, que organizará a relação das mesmas, podendo a todo tempo revê-la e modificá-la.

A Constituição de 1946 unificou tais áreas e atribuiu-lhes 150 quilômetros de extensão:

**Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de setembro de 1946)**  
[...]

Art 34 - incluem-se entre os bens da União:

[...]

II - a porção de terras devolutas indispensável à defesa das fronteiras, às fortificações, construções militares e estradas de ferro.

Em 1979, a Lei 6.634 passou a dispor sobre a faixa de fronteira e manteve os mesmos 150 quilômetros:

Art. 1º. - É considerada área indispensável à Segurança Nacional a faixa interna de 150 Km (cento e cinquenta quilômetros) de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, que será designada como Faixa de Fronteira.

Com a promulgação da vigente Constituição da República, em 1988, a largura de 150 quilômetros da faixa foi ratificada na Carta Política:

Art. 20. São bens da União:

[...]

II - as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei;

[...]

§ 2º A faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres, designada como **faixa de fronteira**, é considerada fundamental para defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização serão reguladas em lei (grifo nosso).

Assim, atualmente, considera-se faixa de fronteira a área de proteção do território nacional que contém 150 quilômetros ao longo das fronteiras terrestres.

### 3.1 O CONCEITO DE FAIXA DE FRONTEIRA

A faixa de fronteira é regulada pela Lei 6.634/79 e pelo Decreto 85.064/80, uma vez que a referida lei foi recepcionada pela atual Constituição. A Carta Magna define tal instituto como “a faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres”.

Não obstante, o artigo primeiro da referida lei estabelece:

Art. 1º. - É considerada área indispensável à Segurança Nacional a faixa interna de 150 Km (cento e cinquenta quilômetros) de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, que será designada como Faixa de Fronteira.

De semelhante modo, o Decreto 85.064/80 utiliza uma terceira definição do instituto:

Art 1º - Este regulamento estabelece procedimentos a serem seguidos para a prática de atos que necessitem de assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional (CSN), na Faixa de Fronteira, considerada área indispensável à segurança nacional e definida pela Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, como a faixa interna de cento e cinquenta (150) quilômetros de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional.

Para Igor Tenório (1984, p. 40), trata-se de “a porção de terras [...] que separa o Brasil dos países que com ele confinam”. Para José Cretella Júnior (1991, p. 74), a faixa ou zona de fronteira é “o segmento de terra contíguo aos limites terrestres do Brasil com países da América do Sul”.

Lembra Arnaldo Rizzardo (2014, p. 404) que a tal faixa abrange onze estados brasileiros, possui 15.719 quilômetros de comprimento e faz limites com dez países da América do Sul.

### 3.2 AS LIMITAÇÕES PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS NA FAIXA DE FRONTEIRA PARA BRASILEIROS

A Constituição da República de 1988 estabelece como direito fundamental a propriedade privada, porém condiciona, na forma da lei, tal direito quando trata de estrangeiros. Embora as Leis 5.709/71 e 6.634/79 não restrinjam a aquisição de imóveis rurais para brasileiros, mesmo na faixa de fronteira, salvo por pessoa jurídica brasileira de capital estrangeiro, a Instrução Normativa 88, de 13 de dezembro de 2017, do Incra estabelece condições para alguns nacionais.

#### » 3.2.1 LIMITAÇÕES LEGAIS

A legislação em vigor, mormente a Lei 6.634/79, não estabelece qualquer restrição à aquisição de terras dentro da faixa de fronteira por pessoas naturais brasileiras. Ressalta-se que a presente análise restringe-se à aquisição do domínio da terra. Excluiu-se de seu escopo o estudo de possíveis atividades ou de instalação de benfeitorias sobre a terra nua.

No tocante às pessoas jurídicas, há limitação imposta pelo Parecer AGU/LA-01/97, que entendeu aplicáveis as restrições previstas na Lei 5.709/71 às pessoas jurídicas brasileiras de capital estrangeiro. Contudo, cabe destacar que tais impedimentos são aplicáveis a todos os imóveis rurais brasileiros, independentemente de estarem ou não localizados na faixa de fronteira.

### » 3.2.2 LIMITAÇÕES INFRALEGAIS

O Decreto 85.064/80, que regulamenta a Lei 6.634/79, nada dispõe sobre eventual restrição à aquisição de terras situadas na faixa de fronteira por pessoas naturais brasileiras. Entretanto, os artigos 29 e 30 aplicam as mesmas restrições dos estrangeiros à pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa física estrangeira aqui não residente ou pessoa jurídica estrangeira sediada no exterior (a chamada pessoa jurídica brasileira de capital estrangeiro), que detenha a maioria do seu capital social:

Art 29. - Os negócios jurídicos que, direta ou indiretamente, implicarem obtenção da posse, do domínio ou de qualquer outro direito real sobre imóvel rural situado na Faixa de Fronteira, dependerão do assentimento prévio do CSN e o processo terá início no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando adquirente de titularidade daqueles direitos:

[...]

III - pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, detendo a maioria de seu capital social, pessoa física estrangeira aqui não residente ou pessoa jurídica estrangeira sediada no exterior.

Art 30. - As pessoas jurídicas referidas nos itens II e III do artigo anterior somente poderão obter o assentimento prévio quando o imóvel rural pretendido se destinar a implantação de projeto agrícola, pecuário, industrial ou de colonização, vinculado aos seus objetivos estatutários (grifo nosso).

Embora não previstas na Lei 6.634/79 e no Decreto 85.064/80, a IN 88/2017 do Incra impõe a brasileiros casados com estrangeiros, sob algum regime de bens que implique a comunicação de bens, as restrições atribuídas aos não nacionais residentes no Brasil:

Art. 10 Aplicam-se os dispositivos desta Instrução Normativa às aquisições ou arrendamentos de imóvel rural por pessoa natural brasileira casada com pessoa natural estrangeira, se o regime de bens do casamento determinar a comunicação do Direito de propriedade.

Assim, pode-se dizer que os brasileiros que tenham as características acima apontadas são equiparados a estrangeiros para fins da referida Instrução Normativa.

## 3.3 AS LIMITAÇÕES PARA A AQUISIÇÃO DE TERRAS NA FAIXA DE FRONTEIRA POR ESTRANGEIROS

A aquisição de terras brasileiras encontra limitações inseridas em dispositivos legais e infralegais, conforme demonstra-se abaixo.

### » 3.3.1 LIMITAÇÕES LEGAIS

O parágrafo segundo do artigo 20 da Carta Magna é regulado pelas Leis 5.709/71 e 6.634/79. Esta última dispõe sobre a faixa de fronteira e veda a prática de qualquer transação relativa a imóveis rurais que impliquem a obtenção por estrangeiro do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel, ou que culmine na participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica que seja titular de direito real sobre imóvel rural, sem o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional.

### » 3.3.2 LIMITAÇÕES INFRALEGAIS

O regramento legal que impõe limites aos estrangeiros para a aquisição de imóveis rurais é complementado por instrumentos infralegais. A Lei de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro (Lei 5.709/71) foi regulamentada pelo Decreto 74.965/74, assim como a Lei de Faixa de Fronteira (Lei 6.634/79) foi regulamentada pelo Decreto 85.064/80.

#### 3.3.2.1 O DECRETO 85.064/80

O Decreto em voga estabelece os procedimentos a serem seguidos para a prática de atos na faixa de fronteira, que necessitem de assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional – CSN.

Dentre os atos nele elencados, destacam-se as transações com imóveis rurais que envolvam estrangeiros.

Conforme disposto no artigo 29, os negócios jurídicos que implicarem, direta ou indiretamente, a obtenção da posse, do domínio ou de qualquer outro direito real sobre imóvel rural situado na faixa de fronteira dependerão do assentimento prévio do CSN, e o processo terá início no Incra. Sujeitam-se a esse procedimento (i) as pessoas físicas estrangeiras residentes no Brasil, (ii) as pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no País e (iii) as pessoas jurídicas brasileiras das quais participe, a qualquer título, com detenção da maioria de seu capital social, pessoa física estrangeira aqui não residente ou pessoa jurídica estrangeira sediada no exterior.

#### 3.3.2.2 NORMAS ESTADUAIS DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Os tribunais de justiça, embora tenham competência para regulamentar normas legais e infralegais, assim como para estabelecer procedimentos para os cartórios extrajudiciais que fiscalizam, nem sempre criam regras específicas sobre a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, como visto anteriormente. Ainda menor é a existência de normativos que versem sobre tais aquisições dentro da faixa de fronteira, motivo pelo qual se elencam apenas as unidades da federação que tenham disciplinado a matéria de forma diferente da prevista no regramento federal.

##### 3.3.2.2.1 CEARÁ

A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Ceará restringe a aquisição de terras em área de fronteira não só para estrangeiros mas também para brasileiros, caso estes sejam casados ou mantenham união estável com estrangeiro sob o regime diverso da completa separação de bens:

**Art. 859 – O brasileiro ou a brasileira casada, ou em união estável, com estrangeiro ou estrangeira, em regime diverso ao da completa separação de bens, submeter-se-á às mesmas restrições quanto à aquisição de imóvel rural.**

Parágrafo único. Na aplicação do disposto neste artigo, será considerada a localização do imóvel rural, incidindo a ressalva prevista no § único do artigo antecedente se o imóvel situar-se em área considerada indispensável à segurança nacional (grifo nosso).

Tal limitação não possui fundamentação legal, em especial a parte relacionada à união estável; assim, é possível que o TJ cearense tenha extrapolado sua competência normativa, restringindo, sem a exigida autorização legislativa, o direito dos brasileiros de livremente adquirirem bens imóveis, muito embora haja previsão semelhante na Instrução Normativa 88/2017 do Incra.

### 3.3.2.2.2 MARANHÃO

Não obstante o artigo 617 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Maranhão determine o cumprimento de normas legais pelo Registrador, o parágrafo único do artigo 620 do mesmo diploma exige meramente a comunicação do ato de aquisição de imóvel rural à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional, mantendo-se silente quanto à exigência de assentimento deste órgão:

Art. 617. O oficial observará as restrições legais relativas à aquisição de imóvel por pessoa física ou jurídica estrangeira.

[...]

Art. 620. Na forma da lei que regula a espécie, os oficiais de Registro de Imóveis remeterão, obrigatoriamente, à Corregedoria Geral da Justiça, ao Ministério da Agricultura e à Superintendência Regional do Maranhão do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, os dados concernentes aos registros das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras.

Parágrafo único. Quando o imóvel adquirido por estrangeiro for em área indispensável à segurança nacional, além das comunicações do parágrafo anterior, o registrador comunicará também à Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Além da omissão acima, o mesmo artigo impõe somente ao oficial a obrigação de comunicação ao CSN sobre a aquisição de imóvel rural inserido na faixa de fronteira. Não inclui qualquer obrigatoriedade ao tabelião de notas (Notário) quando do ato de lavratura da escritura pública.

## CONCLUSÃO

O presente trabalho procurou identificar quais são os entraves jurídicos enfrentados por estrangeiros, ao tentarem adquirir terras no Brasil. Primeiramente, foram apresentados aspectos introdutórios, como uma breve contextualização do tema, e os conceitos dos elementos-chave. Em seguida, o estudo trouxe os conceitos de pessoas brasileira e estrangeira assim como as análises dos elementos legais e normativos que limitam o exercício do direito de propriedade pelas pessoas não nacionais. Por derradeiro, a pesquisa identificou as barreiras legislativas e infralegais que impedem brasileiros e adventícios de adquirirem terras que estejam inseridas na faixa de fronteira, considerada indispensável à segurança nacional.

Ao longo do estudo, descobriu-se que diversos são os obstáculos impostos pela legislação e por normas infralegais a ádvenas que desejem comprar imóveis rurais. Percebeu-se, também, que as medidas limitadoras variam conforme o contexto político-social no qual são criadas regras e proferidas interpretações mais ou menos restritivas.

Tem-se, portanto, como atingidos os objetivos específicos propostos, ao conceituar propriedade, bens imóveis e terra; ao descrever as formas de aquisição de imóveis rurais no Brasil; ao identificar os

entranças impostos pelo ordenamento jurídico pátrio para a aquisição de terras por estrangeiros em áreas externas à região de fronteira; e ao identificar os entraves impostos a brasileiros e a estrangeiros pelo ordenamento jurídico nacional para a aquisição de terras que estejam localizadas em áreas de fronteira.

## REFERÊNCIAS

ACRE. Tribunal de Justiça do Estado do Acre. Corregedoria-Geral de Justiça. Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Acre. Provimento nº 10, de 7 de março de 2016. Atualiza e revisa o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Acre. **Diário de Justiça do Estado do Acre**. Rio Branco, AC, 2016. Disponível em: [https://www.tjac.jus.br/wp-content/uploads/2016/03/Provimento\\_COGER\\_TJAC\\_10\\_2016.pdf](https://www.tjac.jus.br/wp-content/uploads/2016/03/Provimento_COGER_TJAC_10_2016.pdf). Acesso em: 1 jul. 2019.

ALVARENGA, Octavio Mello. **Manual de direito agrário**. Rio de Janeiro: Forense, 1985.

BRASIL. Advocacia-Geral da União. Parecer GQ nº 181, de 17 de março de 1997. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1997. Disponível em: <http://www.agu.gov.br/page/atos/detalhe/idato/8360>. Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Advocacia-Geral da União. Parecer CGU/AGU nº 1/2008 – RVJ. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 2010a. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/CCIVIL\\_03/AGU/PRC-LA01-2010.htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/AGU/PRC-LA01-2010.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Advocacia-Geral da União. Parecer LA nº 1, de 19 de agosto de 2010. Aquisição de terras por estrangeiros. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 2010b. Disponível em: <http://www.agu.gov.br/atos/detalhe/258351>. Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Advocacia-Geral da União. Portaria nº 1.282, de 27 de setembro de 2007. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 2007. Disponível em: <http://www.agu.gov.br/page/atos/detalhe/idato/24589>. Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Ato Complementar nº 45, de 30 de janeiro de 1969. Dispõe sobre a aquisição de propriedade rural no território nacional. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1969. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ACP/acp-45-69.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ACP/acp-45-69.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro, RJ, 1934. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro, RJ, 1937. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao37.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de setembro de 1946. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro, RJ, 1946. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao46.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Decreto de 25 de novembro de 1808. Permite a concessão de sesmarias aos estrangeiros residentes no Brasil. **Gazeta do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, RJ, 1808. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/DIM-25-11-1808.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM-25-11-1808.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. **Diário do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, RJ, 1854. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Historicos/DIM/DIM1318.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Historicos/DIM/DIM1318.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Decreto nº 23.873, de 15 de fevereiro de 1934. Dá organização ao Conselho de Defesa Nacional. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro, RJ, 1934. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-23873-15-fevereiro-1934-501550-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974. Regulamenta a Lei 5.709, de 7 de outubro de 1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1974. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1970-1979/D74965.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980. Regulamenta a Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, que dispõe sobre a Faixa de Fronteira. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1980. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D85064.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D85064.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Decreto-Lei nº 2.375, de 24 de novembro de 1987. Revoga o Decreto-Lei nº 1.164, de 1º de abril de 1971, dispõe sobre terras públicas, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1987. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Decreto-Lei/Del2375.htm#art11](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del2375.htm#art11). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Decreto-Lei nº 1.164, de 1 de abril de 1971 (revogado pelo Decreto-Lei nº 2.357/97). Declara indispensáveis à segurança a ao desenvolvimento nacionais terras devolutas situadas na faixa de cem quilômetros de largura em cada lado do eixo de rodovias na Amazônia Legal, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1971. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Decreto-Lei/Del1164.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del1164.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Instrução Normativa nº 11, de 4 de abril de 2003. Estabelece diretrizes para fixação do Módulo Fiscal de Cada Município de que trata o Decreto nº 84.685, de 6 de maio de 1980 [...]. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 2003. Disponível em: [https://web.archive.org/web/20181102042920/http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/institucional/legislacao--/atos-internos/instrucoes/in11\\_040403.pdf](https://web.archive.org/web/20181102042920/http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/institucional/legislacao--/atos-internos/instrucoes/in11_040403.pdf). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Instrução Normativa nº 88, de 13 de dezembro de 2017. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 2017. Disponível em: [http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/aquisicao-e-arrendamento-de-terras-por-estrangeiro/instrucao\\_normativa\\_88\\_de\\_2017\\_com\\_alteracao.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/aquisicao-e-arrendamento-de-terras-por-estrangeiro/instrucao_normativa_88_de_2017_com_alteracao.pdf). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. **Diário do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, RJ, 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1971. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1993. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8629.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8629.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979. Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Decreto-Lei nº 1.135, de 3 de dezembro de 1970, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6634.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6634.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Lei Complementar nº 73, de 10 de fevereiro de 1993. Institui a Lei Orgânica da Advocacia-Geral da União e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 1993. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LCP/Lcp73.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp73.htm). Acesso em: 1 jul. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 342. Relator: Ministro Marco Aurélio. **Diário de Justiça Eletrônico**. Brasília, DF, [2015]. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4756470>. Acesso em: 1 jul. 2019.

CARVALHO, Edson Ferreira de. **Manual didático de direito agrário**. Curitiba: Juruá, 2010.

CASSETTARI, Christiano. **Direito agrário**. São Paulo: Atlas, 2012.

CEARÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará. Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará. Consolidação Normativa Notarial e Registral no Estado do Ceará. Provimento nº 8/2014, de 10 de novembro de 2014. **Diário de Justiça do Estado do Ceará**. Fortaleza, CE, 2014. Disponível em: <https://corregedoria.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2018/10/CNNR-atual-19.8.19-%C3%BAltima-vers%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 1 nov. 2019.

COSTA, Iraci del Nero da. **Pesos e medidas no período colonial brasileiro**: denominações e relações. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1994. Disponível em: <http://www.ipeadata.gov.br/doc/Pesos%20e%20medidas%20no%20periodo%20colonial%20brasileiro.pdf>. Acesso em: 27 jul. 2019.

CRETELLA JÚNIOR, José. **Comentários à Constituição Brasileira de 1988**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1991. v. 3.

FARIAS, Cristiano Chaves de; Rosendal, Nelson. **Curso de direito civil**: direitos reais. 8. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2012. v. 5.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de direito constitucional**. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

GOIÁS. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás. Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial. **Diário de Justiça do Estado de Goiás**. Goiânia, GO, 2014. Disponível em: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br/C%3%B3digo%20de%20Normas%20e%20Procedimentos%20do%20Foro%20Extrajudicial.pdf>. Acesso em: 1 jul. 2019.

GOMES, Orlando; FACHIN, Luiz Edson (atualizador). **Direitos reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 5.

MARANHÃO. Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Maranhão. Código de Normas. **Diário de Justiça do Estado do Maranhão**. São Luís, MA, 2013. Disponível em: [https://www.trib.org.br/files/obra/Cdigo\\_de\\_Normas\\_TJ\\_MA.pdf](https://www.trib.org.br/files/obra/Cdigo_de_Normas_TJ_MA.pdf). Acesso em: 1 jul. 2019.

MOTTA, Sérgio; DOUGLAS, William. **Direito constitucional**. Rio de Janeiro: Oficina do Autor, 1996.

NEVES, Gustavo Kloh Muller. **Direito de propriedade**. Fundação Getúlio Vargas. 2014. Disponível em: [https://diretorio.fgv.br/sites/diretorio.fgv.br/files/u100/direito\\_de\\_propriedade\\_2014-1.pdf](https://diretorio.fgv.br/sites/diretorio.fgv.br/files/u100/direito_de_propriedade_2014-1.pdf). Acesso em: 8 jul. 2019.

PARÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Pará. Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Pará, de 26 de janeiro de 2015. **Diário de Justiça do Estado do Pará**. Belém, PA, 2015. Disponível em: <http://www.tjpa.jus.br/CMSPortal/VisualizarArquivo?idArquivo=13679>. Acesso em: 1 jul. 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1971. v. 4.

PIAUI. Tribunal de Justiça do Estado do Piauí. Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Piauí. Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí. Provimento nº 9, de 17 de abril de 2013. Dispõe sobre o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí. **Diário de Justiça do Estado do Piauí**. Teresina, PI, 2013. Disponível em: [https://www.trib.org.br/files/obra/Cdigo\\_de\\_Normas\\_TJ\\_PI.pdf](https://www.trib.org.br/files/obra/Cdigo_de_Normas_TJ_PI.pdf). Acesso em: 1 jul. 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de direito agrário**. 3. ed. rev., atual., ampl., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 16. v. 5.

RONDÔNIA. Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Rondônia. Diretrizes Gerais Extrajudiciais. Provimento 18, de 14 de setembro de 2015. Dispõe sobre a revogação do Provimento 026/2013-CG, e republicação das Diretrizes Gerais Extrajudiciais. **Diário de Justiça do Estado de Rondônia**. Porto Velho, RO, 2015. Disponível em: [https://www.tjro.jus.br/corregedoria/images/diretrizes\\_extra\\_judiciais/diretrizes\\_gerais\\_extrajudiciais\\_11-2016.pdf](https://www.tjro.jus.br/corregedoria/images/diretrizes_extra_judiciais/diretrizes_gerais_extrajudiciais_11-2016.pdf). Acesso em: 1 jul. 2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Corregedoria Geral da Justiça. Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais – Tomo II. Provimento nº 59, de 28 de novembro de 1989. **Diário de Justiça do Estado de São Paulo**. São Paulo, SP, 1989. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=115085>. Acesso em: 1 jul. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 9. ed. rev., atual. e ampl., Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4.

TENÓRIO, Igor. **Curso de direito agrário brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 1984.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Terras particulares**: demarcação, divisão, tapumes. 6. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

WOLFF, Martin. **Derecho de Cosas**. 3. ed. Barcelona: Bosch, 1971. v. 1.