

Aquisição de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras com capital estrangeiro

1. O Brasil tem vivenciado, nos últimos anos, um período de indefinição – e, portanto, insegurança – com relação ao tema da aquisição de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras com capital estrangeiro.
2. Com a aprovação presidencial do Parecer LA-01/2010, da Advocacia Geral da União, as pessoas jurídicas brasileiras com capital estrangeiro voltaram a sofrer restrições à aquisição de imóveis rurais. Para que possam praticar tais atos, devem respeitar os limites de área previstos na legislação e obter autorização perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, Congresso Nacional e outros órgãos competentes, conforme o caso.
3. Desde a aprovação do referido parecer, o mercado imobiliário tem aguardado alguma manifestação concreta – e definitiva – sobre o tema por parte do Executivo e do Legislativo Federal. Na data de ontem (05/09/2012), o Congresso Nacional parece ter dado um passo nesse sentido.
4. A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados aprovou o parecer do Deputado Homero Pereira (PSD/MT) relativo ao Projeto de Lei n.º 2.289/2007, que revoga e substitui a Lei n.º 5.709/71.
5. A nova redação proposta pelo relator elimina as restrições para aquisição de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras, ainda que tenham capital estrangeiro. As restrições persistem apenas com relação às seguintes sociedades:
 - a) controladas, ainda que indiretamente, por organização não governamental com sede no exterior ou cujo orçamento anual seja proveniente, na sua maior parte, de uma mesma pessoa física estrangeira ou empresa com sede no exterior; e
 - b) controladas, ainda que indiretamente, por fundos soberanos constituídos por estados estrangeiros.
6. O Projeto de Lei também convalida as aquisições e arrendamentos de imóveis rurais feitos por pessoas jurídicas brasileiras na vigência da Lei n.º 5.709/71.
7. De acordo com o Dep. Homero Pereira, o controle das restrições impostas atualmente às pessoas jurídicas brasileiras com capital estrangeiro é praticamente inviável, considerando a precariedade de alguns cartórios e a falta de comunicação entre os cartórios e as Juntas Comerciais/CVM. Além disso, segundo o relator, o Brasil tem outros instrumentos para controlar eventuais efeitos danosos decorrentes da “estrangeirização das terras”. Cita dois exemplos neste sentido: (i) a possibilidade de majoração de impostos sobre a exportação de alimentos, se for o caso de proteger a segurança alimentar nacional; e (ii) a alternativa de

restringir a concessão de vistos de trabalho para estrangeiros, se houver a necessidade de evitar a imigração de trabalhadores para o país.

8. O referido Projeto de Lei deve agora ser submetido à apreciação da Comissão de Finanças e Tributação e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

9. Vale destacar que, em paralelo, também tramita perante a Câmara dos Deputados, entre outros, o Projeto de Lei n.º 4059/12, que autoriza a aquisição de terras por pessoas jurídicas brasileiras com capital estrangeiro, independentemente de autorização prévia. Este projeto está em análise pela Comissão de Relações Exteriores e de Defesa Nacional e ainda deve ser submetido à aprovação da própria Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural.

10. Estamos acompanhando a tramitação destes projetos e informaremos qualquer novidade.

Estela Lemos Monteiro Soares de Camargo
estela.camargo@lhm.com.br
Thomaz Henrique Monteiro Whately
thomaz.whately@lhm.com.br
Paulo Vitor Paula Santos Zampieri
paulo.zampieri@lhm.com.br

A presente Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstrata, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência adequada, consideradas as circunstâncias do caso concreto.

São Paulo / SP
Av. Brig. Faria Lima, 1744
11º andar | 01451-910
Tel: 55 11 3038 1000
Fax: 55 11 3038 1100

Brasília / DF
SHS, Quadra 06 – Complexo Brasil XXI
Bloco C – Salas 506/507 | 70322-915
Tel: 55 61 3039 8430
Fax: 55 61 3039 8431