

Resumo Executivo - [PL nº 2963 de 2020](#)

Autor: Senado Federal - Irajá - PSD/TO

Apresentação: 22/12/2020

Ementa: Regulamenta o art. 190 da Constituição Federal para dispor sobre a aquisição e o exercício de qualquer modalidade de posse, inclusive o arrendamento, de propriedades rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras.

Orientação da FPA: Favorável ao projeto

Principais pontos

- O Projeto de Lei 2963/19 facilita a compra, a posse e o arrendamento de propriedades rurais no Brasil por pessoas físicas ou empresas estrangeiras.
- Em análise na Câmara dos Deputados, a proposta dispensa a necessidade de autorização ou licença para aquisição e posse por estrangeiros, quando se tratar de imóveis rurais com áreas não superiores a 15 módulos fiscais (no Brasil, o valor do módulo fiscal é fixado pelo Incra e varia de 5 a 110 hectares, dependendo do município).
- A soma das áreas rurais pertencentes e arrendadas a pessoas de outros países não poderá, no entanto, ultrapassar 25% da superfície dos municípios onde se situarem. No caso de sociedades formadas por cidadãos e empresas de mesma nacionalidade, esse percentual será mais rigoroso: 10%.
- O texto, que já foi aprovado no Senado, atribui competência ao Congresso Nacional para autorizar, mediante decreto legislativo, a aquisição de imóvel por estrangeiros, além dos limites fixados em lei, quando se tratar da implantação de projetos julgados prioritários, em face dos planos de desenvolvimento do País, mediante manifestação prévia do Poder Executivo.
- Os imóveis rurais adquiridos por sociedade estrangeira no Brasil também deverão obedecer aos princípios da função social da propriedade previstos na Constituição, como o aproveitamento racional e a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente.

Justificativa

- Pela proposta, os estrangeiros deverão obrigatoriamente lavrar escritura pública para aquisição do imóvel, e os cartórios de registro de imóveis terão de manter registro especial, em livro auxiliar, das aquisições de imóveis rurais pelas pessoas físicas e jurídicas estrangeiras.
- A identificação do adquirente do imóvel será acompanhada, no caso de pessoa jurídica, de informações relativas à estrutura empresarial no Brasil e no exterior, declaradas sob pena de falsidade ideológica, conforme previsto no [Código Penal](#).

- O projeto altera a [Lei 5.868/72](#), que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), para estabelecer que os cadastros serão informatizados e, ressalvadas as informações protegidas por sigilo fiscal, serão publicados na internet, garantida a emissão gratuita de certidões das suas informações com autenticação digital.
- O SNCR terá sua base de dados atualizada com as informações prestadas pelos contribuintes no Documento de Informação e Atualização Cadastral (DIAC), a que se refere a [Lei 9.393/96](#), que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) e sobre pagamento da dívida representada por títulos da dívida agrária.
- O texto também muda a legislação para rever a obrigatoriedade da prestação de informações cadastrais quanto aos imóveis rurais adquiridos ou utilizados por pessoas jurídicas estrangeiras.
- Conforme o projeto, um regulamento próprio deverá unificar o SNCR, criado pela Lei 5.868/72, e o previsto na Lei 9.393/96. A informatização e a gestão desse cadastro unificado deverão ter também uma plataforma única, integrada com a base de dados das juntas comerciais e demais órgãos que disponham de informações sobre a aquisição de direitos reais por estrangeiros ou por pessoas físicas ou jurídicas brasileiras constituídas ou controladas por pessoas privadas, físicas ou jurídicas estrangeiras.

Limites

- De acordo com a proposta, estarão sujeitas a aprovação do Conselho de Defesa Nacional (CDN) a aquisição de imóveis rurais ou de qualquer modalidade de posse quando as pessoas jurídicas forem organizações não governamentais, fundos soberanos, fundações e outras pessoas jurídicas com sede no exterior.
- Também terão de passar pelo conselho pessoas jurídicas brasileiras constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas, físicas ou jurídicas, estrangeiras, quando o imóvel rural se situar no Bioma Amazônia e sujeitar-se a reserva legal igual ou superior a 80%.
- As aquisições por estrangeiros de imóveis situados em área indispensável à segurança nacional também deverão obter o consentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.
- Ficam vedados a estrangeiros: qualquer modalidade de posse por tempo indeterminado, arrendamento ou subarrendamento parcial ou total por tempo indeterminado e habilitação à concessão de florestas públicas destinadas à produção sustentável. Essa concessão, no entanto, é permitida para pessoa jurídica brasileira constituída ou controlada direta ou indiretamente por pessoa física ou jurídica estrangeira.
- Essas proibições não se aplicam quando a aquisição de imóvel rural se destinar à execução ou exploração de concessão, permissão ou autorização de serviço público, inclusive das atividades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica ou de concessão ou autorização de bem público da União.

Capital estrangeiro

- O texto modifica a [Lei 4.131/62](#), que disciplina a aplicação do capital estrangeiro e as

remessas de valores para o exterior. Conforme o projeto, os recursos financeiros ou monetários introduzidos no Brasil por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras, ou quando objeto de reinvestimento para a aplicação em atividades econômicas que envolvam a aquisição e o arrendamento de áreas rurais em território nacional, estarão sujeitos à legislação que regula a aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras.

Revogação

- A proposta revoga a [Lei 5.709/71](#), que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Por outro lado, convalida as aquisições e os arrendamentos de imóveis rurais celebrados por pessoas físicas ou jurídicas brasileiras constituídas ou controladas, direta ou indiretamente, por pessoas privadas, físicas ou jurídicas, estrangeiras, durante a vigência dessa lei.

Fonte: Agência Câmara de Notícias