

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1995 — N. 216

**AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO
ATUALIZAÇÃO LEGISLATIVA*****1. INTRODUÇÃO**

Durante o 2º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis¹, apresentamos modesto ensaio introdutório a respeito da aquisição de imóvel rural por estrangeiro, publicado na *Revista de Direito Imobiliário* n. 16, pp. 22-37. Com o advento da nova Constituição Federal (CF-88) e em especial da Lei 8.629, de 25.2.93, mister se faz, ao menos, atualizá-lo legislativamente.

2. A NORMA CONSTITUCIONAL

Dispõe o art. 190 da Constituição: "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".

As novidades são a inclusão do ARRENDAMENTO e AUTORIZAÇÃO DO CONGRESSO NACIONAL.

Não tendo a Constituição incluído a PARCERIA e não cabendo aqui a interpretação extensiva, não se aplicam a esta as restrições previstas na legislação infraconstitucional.

De acordo com a doutrina clássica, geralmente aceita, costuma-se dividir as normas constitucionais, quanto à sua aplicabilidade, em: a) NORMAS IMEDIATAMENTE EXEQUÍVEIS ou BASTANTES EM SI (*self-executing*); b) NORMAS NÃO EXEQUÍVEIS POR SI MESMAS ou NÃO BASTANTES EM SI (*not self-executing*).

A doutrina clássica teve como seu grande teórico Rui Barbosa, que, baseando-se em Thomas

Cooley, dissertou sobre o assunto. PONTES DE MIRANDA assim se manifestou sobre o assunto:

"Quando uma regra se basta, por si mesma, para sua incidência, diz-se bastante em si, *self-executing, self-acting, self-enforcing*. Quando, porém, precisam as regras jurídicas de regulamentação, porque sem a criação de novas regras jurídicas, que as completem ou suplementem, não poderiam incidir e, pois, ser aplicadas, dizem-se não-bastantes em si"².

Utilizando-se a Constituição da expressão "a lei regulará e limitará", deixa claro que a norma contida no art. 190 não é auto-executável. A regulamentação foi feita pelo art. 23 da Lei 8.629/93³.

Por força do fenômeno da recepção legislativa, a Lei 5.709/71 continuou a ser aplicada à aquisição de imóvel rural por estrangeiro.

2.1 FENÔMENO DA RECEPÇÃO LEGISLATIVA

O Prof. CELSO RIBEIRO BASTOS, em seu *Curso de Direito Constitucional*, de forma didática, explica:

"Uma Constituição nova instaura um novo ordenamento jurídico. Observa-se, porém, que a legislação ordinária comum continua a ser aplicada, como se nenhuma transformação houvesse, com exceção das leis contrárias à nova Constituição. Costuma-se dizer que as leis anteriores continuam válidas ou em vigor. Muitas vezes isto é previsto

2. *Comentários à Constituição de 1967*, vol. I, p. 126.

3. Não é nosso propósito dissertar sobre as modernas divisões das normas constitucionais. Para uma visão mais detalhada, consultar Paulo Bonavides, *Direito Constitucional*, 3ª ed., pp. 196-219; J.H. Meirelles Teixeira, *Curso de Direito Constitucional*, p. 285 e segs.; Luís Roberto Barroso, *O Direito Constitucional e a Efetividade de suas Normas*, Ed. Renovar etc.

(Continua na página seguinte)

* Contribuição aos estudos do 13º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Natal-RN, no período de 24 a 26 de março de 1995.

1. Ponta Porã-MS, de 17 a 19 de janeiro de 1985.

na Constituição nova, mas, ainda que o texto seja omissivo, ninguém contesta o princípio. Como explicar a concordância, se afinal de contas o princípio parece contradizer a verdade jurídica segundo a qual todas as leis ordinárias derivam a sua validade da própria Constituição? Kelsen observa que há imprecisão da linguagem comum, quando diz que as leis ordinárias continuam válidas. De fato, elas perdem o suporte de validade que lhes dava a Constituição anterior. Entretanto, ao mesmo tempo, elas recebem novo suporte, novo apoio, expresso ou tácito, da Constituição nova. Este é o fenômeno da recepção, similar à recepção do direito romano na Europa. Trata-se de um processo abreviado de criação de normas jurídicas, pelo qual a nova Constituição adota as leis já existentes, com ela compatíveis, dando-lhes validade, e assim evita o trabalho quase impossível de elaborar uma nova legislação de um dia para o outro⁴.

Logo a seguir, o ilustre Professor, citando o famoso constitucionalista português Jorge Miranda, esclarece que há uma novação, ou seja, "as normas ordinárias são recepcionadas pela nova ordem constitucional e submetidas a um novo fundamento de validade", apresentando esta novação três corolários principais: a) "todos os princípios gerais de quaisquer ramos do direito passam a ser aqueles constantes da nova Constituição"; b) "todos os demais dados legais e regulamentares têm de ser reinterpretados à luz da nova Constituição, a fim de se porem conformes com as suas normas e princípios", e, c) "as normas contrárias à Constituição não são recepcionadas, mesmo que sejam contrárias apenas a normas programáticas e não ofendam nenhuma preceptiva".

3. A LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL

Como já vimos, somente em fevereiro de 1993, por meio do art. 23 da Lei 8.629, é que se regulamentou o art. 190 da CF-88:

"Art. 23. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971.

§ 1º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da lei referida no *caput* deste artigo.

§ 2º Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração

indefinida".

A Lei 5.709, de 7.10.71, por força do fenômeno da recepção legislativa e disposição expressa da Lei 8.629/93, aplica-se à AQUISIÇÃO e ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL por estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

3.1 AQUISIÇÃO NA FAIXA DE FRONTEIRA

A Constituição de 1988 extinguiu o Conselho de Segurança Nacional, criando o Conselho de Defesa Nacional (CF-88, art. 91). A Lei 8.183, de 11.4.91, tratou da organização e funcionamento do Conselho de Defesa Nacional (CDN), dispondo, no art. 4º, que "cabe à Secretaria de Assuntos Estratégicos, órgão da Presidência da República, executar as atividades permanentes necessárias ao exercício da competência do Conselho de Defesa Nacional (CDN)". A Lei 8.490, de 19.11.92, dispõe, em seu art. 10:

"A Secretaria de Assuntos Estratégicos, com a finalidade de coordenar o planejamento estratégico nacional, promover estudos, elaborar, coordenar e controlar planos, programas e projetos de natureza estratégica, assim caracterizados pelo Presidente da República, inclusive no tocante a informações e ao macrozoneamento geopolítico e econômico, executar as atividades permanentes necessárias ao exercício da competência do Conselho de Defesa Nacional, e coordenar a formulação e acompanhar a execução da política nuclear, tem a seguinte estrutura básica:

"I — Subsecretaria de Planejamento Estratégico;

"II — Subsecretaria de Programas e Projetos Estratégicos;

"III — Subsecretaria de Inteligência;

"IV — Centro de Estudos Estratégicos".

3.2 CONCEITO DE IMÓVEL RURAL — ATUALIZAÇÃO LEGISLATIVA

Para efeitos da Lei 8.629/93, que "dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal", imóvel rural é o "prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial".

Adotou-se o critério da DESTINAÇÃO.

Já a Lei 8.847, de 28.1.94, adotou o critério da LOCALIZAÇÃO, ao dispor em seu art. 1º que "o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural — ITR tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, em

4. Ed. Saraiva, pp. 114-115.

(Conclusão da página anterior)

1º de janeiro de cada exercício, *localizado fora da zona urbana do Município* (sublinhei).

O Estatuto da Terra também adota o critério da destinação ao conceituar o imóvel rural (Lei 4.504/64, art. 4º, I).

Aproveito a referência à Lei 8.847/94 para lembrar que é esta, em seu art. 25, que determinou que "não serão registrados em cartório quaisquer negócios, operações ou transações, de imóveis

rurais, sem a comprovação de quitação do ITR através do DARF ou obtida por certidão negativa expedida pela SRF", e seu parágrafo único diz que "serão responsabilizados como terceiros os adquirentes, tabeliões⁵, escrivães e demais serventuários de ofício que, por omissão, registrem imóveis rurais sem observarem o disposto neste artigo".

GERALDO CEZAR TORRES CARPES

Tableião e Oficial do Registro de Imóveis de
Ponta Porã-MS

5. Sic (correto: "tabeliães").

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

EXPECTATIVA EM TORNO DO ENCONTRO NACIONAL

Fundado na Capital paulista, em 19 de junho de 1974, o IRIB comemora 21 anos de existência, com um evento que promete ser dos mais concorridos: o XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se em Cuiabá-MT, de 7 a 11 de agosto próximo. À sua frente, a registradora Nizete Asvolinsque está dando o melhor de seus esforços.

A Entidade teve início com apenas 73 Associados, e agora chega perto dos 1.500, num exemplo de conscientização da classe registradora, que se une pelo aperfeiçoamento de sua atividade e defesa de seus interesses.

OS ENCONTROS

Trinta e quatro Encontros foram realizados em todos estes anos, dos quais 21 Nacionais e 13 Regionais, além de o IRIB participar, também, dos Congressos Internacionais do CINDER. Esses eventos fazem ainda com que se alicercem laços de amizade entre registradores dos mais longínquos rincões do País, que passam a se conhecer pessoalmente e trocam idéias sobre dificuldades comuns, sempre de modo a ampliar seus conhecimentos, para que nunca falte a seu trabalho diário a credibilidade e a segurança. De certa forma, esses Encontros contribuem, ainda, para que os registradores conheçam melhor o seu próprio País, tão cheio de belezas naturais, assim como os hábitos, a culinária, o artesanato, a história dos Estados onde os eventos se realizam. Além da cultura específica na área registrária, os participantes aumentam seus conhecimentos em todos os sentidos.

Esses eventos também levam sempre a um maior estreitamento de laços familiares, pois muitos registradores comparecem com seus familiares, e já se tornou hábito do IRIB o programa para acompanhan-

tes. São Encontros saudáveis, que desenvolvem os sentimentos de fraternidade e de aproximação entre seus participantes.

A esses Encontros, tanto Nacionais quanto Regionais, além dos Associados do IRIB, vêm acompanhando também figuras altamente representativas do mundo jurídico — Magistrados, Professores, Advogados —, que trazem sua experiência para o convívio da classe registradora. E ainda colaboram, com trabalhos do mais alto nível, no *Boletim do IRIB* e na *Revista de Direito Imobiliário*, o que prova também o acatamento da Entidade, o respeito que soube angariar. Porque no IRIB prevalece o espírito de equipe, os elevados propósitos de cada um em ser útil à classe e à coletividade. E é essa coesão de seus membros que engrandece o Instituto e o coloca na posição de que desfruta hoje em dia.

AS PUBLICAÇÕES DA ENTIDADE

O *Boletim do IRIB*, mensal, vem trazendo a palavra abalizada de importantes colaboradores e matéria atual de interesse de todos os registradores, que são elucidados em muitas de suas dúvidas. Vem sendo feito, também, um "Índice Alfabético e Remissivo dos *Boletins do IRIB*", para facilitar aos leitores a localização de assuntos específicos no momento em que o desejarem. O intuito da Entidade é, agora, tornar esse "Índice" anual. Assim, o *Boletim do IRIB* está em seu n. 216, e o "Índice" foi feito até o n. 211, dezembro de 1994. O do ano passado já está sendo distribuído.

A *Revista de Direito Imobiliário* é outro órgão da Entidade, aberto aos Associados e igualmente a estudiosos que colaboram com a classe registradora. Traz sempre trabalhos de relevância para a elucidação

(Conclui na página seguinte)