



Quinta-Feira, 09 de Junho de 2011

Artigo: A aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica controlada por estrangeiro

Após a publicação do Parecer 01/2007 da Advocacia Geral da União (AGU), a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros residentes no Brasil, por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e por pessoas jurídicas brasileiras que tenham a maioria do seu capital social detido por estrangeiros, passaram a ser questionadas, em especial, diante da equiparação, para fins das restrições impostas pela Lei 5709/71, da pessoa jurídica brasileira que tenha maioria do seu capital social detido por estrangeiros à pessoa jurídica estrangeira.

A Lei 5709/71 impôs as seguintes restrições: a) compra e arrendamento somente daquelas propriedades rurais que tenham de 3 a 50 módulos de exploração indefinidos; b) a soma das áreas rurais pertencentes a estrangeiros não deve ultrapassar um quarto da superfície dos municípios onde se situem e c) pessoas da mesma nacionalidade não podem ser proprietários ou arrendatários de áreas correspondentes a mais de 40% do município onde estejam localizadas as propriedades.

O cenário que existia até 2010 previa a equiparação da pessoa jurídica brasileira que tenha maioria do seu capital social detido por estrangeiros às empresas nacionais. Diversos dispositivos previstos na Constituição de 88 (CF/88) fizeram com que se firmasse entendimento de que o parágrafo 1º do artigo 1º da Lei 5709/71 (que trata da equiparação) não teria sido recepcionado pela Constituição Federal. O principal deles é o artigo 5º da CF/88 que vedou distinções de qualquer natureza entre brasileiros e estrangeiros residentes no País. O artigo 190 da mesma CF permitiu ao legislador ordinário regulamentar apenas a aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, sem restrições para empresas brasileiras. A Emenda Constitucional 06/1995 revogou o então artigo 171 da CF/88 suprimindo os conceitos de empresa brasileira e empresa brasileira de capital nacional (controle por estrangeiros).

Em 1998, a AGU emitiu o Parecer 181 concluindo que o parágrafo 1º do artigo 1º da Lei 5709/71 não teria sido recepcionado pela CF/88, confirmando o entendimento de que aquela lei não poderia ser aplicada às empresas brasileiras controladas por estrangeiros. Isso permitiu a criação de um cenário absolutamente legal para que as pessoas jurídicas constituídas no Brasil, sob o regime das leis brasileiras, pudessem adquirir terras brasileiras sem restrições já que não eram mais consideradas pessoas jurídicas estrangeiras.

O atual parecer da AGU altera profundamente o cenário, ao forçar uma nova interpretação acerca de um assunto que já estava definido e consolidado. Dentre as justificativas utilizadas pela AGU para a alteração da sistemática atualmente vigente, encontram-se argumentos de que o Estado brasileiro "perdera as condições objetivas de proceder ao controle efetivo sobre a aquisição e o arrendamento de terras realizadas por empresas brasileiras cujo controle acionário e de gestão estivesse nas mãos de estrangeiros", que o parecer protege a soberania nacional, evita aquisições ilegais de terras, aumento da grilagem, dentre outros. A realidade é que a mudança de interpretação tem como pano de fundo o

fato do Governo Federal ter decidido frear o avanço dos “estrangeiros” na aquisição de terras.

O que se verifica é que o Governo ao tentar inibir essa aquisição, prejudica uma série de empresas já estabelecidas há muitos anos no País. Imagine-se, por exemplo, aquelas empresas brasileiras com controle estrangeiro que necessitam de áreas rurais para fins de desenvolvimento de experimentos e novas tecnológicas tais como campos de cultivo de sementes e/ou testes de novos produtos. Com essa nova interpretação, a aquisição de terras, acima dos limites impostos pela Lei para essa finalidade, está proibida ou, pelo menos, seria objeto de extensas discussões judiciais.

Para dar andamento aos seus objetivos, a Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) determinou recentemente que os cartórios de notas e os registros de imóveis passem aplicar as restrições previstas na Lei 5709/71, promovendo a adaptação de suas normas. Em março deste ano, a AGU encaminhou ao Ministério da Fazenda e ao Ministério do Desenvolvimento, ofícios de solicitação de providências para cumprimento do Parecer da AGU bem como para que se dê cumprimento à Lei 5709/71 junto às Juntas Comerciais, neste caso para impedir o arquivamento de alterações societárias de empresas proprietárias de área rural que promovam a transferência de controle para pessoas estrangeiras e à Comissão de Valores Mobiliários para que adote nos títulos e contratos de investimentos negociados em bolsa ou balcão as regras previstas na referida Lei e recusar a emissão de valores que não satisfaça aos padrões da Lei.

Acreditamos que a forma de enfrentamento da questão deve ser a democrática. Deve existir debate legislativo e político sobre o tema e, se for o caso, a revisão e alteração da legislação aplicável. A mudança na interpretação não configura meio democrático de regular o tema e afronta a segurança jurídica, uma vez que, se houve uma mudança na Constituição que eliminou a diferença entre empresa de capital nacional e de capital estrangeiro, não podemos concordar com a conclusão desse parecer, que justamente se baseia nessa distinção.

Apesar de ainda não existir nenhuma posição oficial firmada pelos Cartórios de Registros de Imóveis, Juntas Comerciais e CVM, dentre outras, o fato é que se essas determinações forem levadas “ao pé da letra” e, provavelmente serão, as empresas que se sentirem prejudicadas devem recorrer ao Judiciário.

Ellen Carolina Silva Advogada em São Paulo, sócia do escritório **Luchesi Advogados**