

Dispõe sobre a aquisição e o 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 e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso VII do art. 21 da Estrutura Regimental do INCRA, aprovada pelo Decreto nº 8.955, de 11 de janeiro de 2017, e pelos incisos II e V do art. 121 do Regimento Interno da entidade, aprovado pela Portaria/INCRA/P/nº 49, de 31 de janeiro de 2017, publicada no Diário Oficial da União Nº 23, da quarta-feira, 1 de fevereiro de 2017, resolve:

#### **CAPÍTULO I** *DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL*

Art. 1º Esta Instrução Normativa tem como fundamento os seguintes diplomas legais:

- I - Constituição Federal de 1988, arts. 12, § 1º; 170, I, II e III; e 190;
- II - Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País, ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil<sup>1</sup> 2;
- III - Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, que regulamenta a Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971;
- IV - Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;
- V - Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, que dispõe sobre a Faixa de Fronteira, regulamentada pelo Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980;
- VI - Decreto-lei nº 2.375, de 24 de novembro de 1987, Decreto-lei nº 1.243, de 30 de outubro de 1972, e Lei nº 5.917, de 10 de setembro de 1973 – que, dentre outros assuntos, dispõem sobre as áreas indispensáveis à Segurança Nacional;
- VII - Decreto nº 87.040, de 17 de março de 1982, que especifica as áreas indispensáveis à segurança nacional, insuscetíveis de usucapião especial, e dá outras providências;
- VIII - Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 (art. 23), que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal;

<sup>1</sup> Aquisições anteriores a Lei nº 5.709/1971 eram regulamentadas pelo Decreto-Lei nº 494, de 10 de março de 1969.

<sup>2</sup> Esta Lei também regula o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro, por força do fixado no art. 23 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

IX - Decreto nº 3.927, de 19 de setembro de 2001; Decreto nº 70.391, de 12 de abril de 1972, art. 5º; Decreto nº 70.436, de 18 de abril de 1972, art. 14, V e arts. 15 e 16; que trata de igualdade de direitos entre brasileiros e portugueses;

X - Decreto-Lei nº 2.627, de 26 de setembro de 1940, que dispõe sobre as sociedades por ações;

XI - Decreto-lei nº 2.236, de 23 de janeiro de 1985, que trata, no parágrafo único de seu art. 2º, da dispensa do recadastramento do RNE;

XII - Decreto-Lei nº 4.657, de 04 de setembro de 1942, art. 11, §1º, Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro;

XIII - Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), arts. 1.039 a 1.092; 1.123 a 1.141 e art. 1.150;

XIV - Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra);

XV - Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos e alterações;

XVI - Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, que regulamenta os contratos de arrendamento e de parceria agrícola;

XVII - Lei nº 6.815, de 19 de agosto de 1980, que define a situação jurídica do estrangeiro no Brasil, cria o Conselho Nacional de Imigração, e dá outras providências;

XVIII - Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, que regulamenta o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal;

XIX - Lei nº 10.267, de 28 de agosto 2001, que altera o art. 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e os art. 1º, 2º e 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

XX - Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, que regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, arts. 43 a 46 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), e Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005, que dá nova redação aos dispositivos do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA;

XXI - Decreto 55.891, de 31 de março de 1965, que regulamenta os Zoneamentos e Cadastros, da determinação da área dos módulos e sua aplicação; e

XXII - Decreto nº 8.803, de 6 de julho de 2016, que trata da competência para autorização de funcionamento de sociedade estrangeira;

XXIII - Instrução Especial/INCRA/ nº 5-a, de 06 de junho de 1973;

XXIV - Instrução Especial/INCRA/nº 50, de 26 de agosto de 1997, que estabelece as Zonas Típicas de Módulo - ZTM e estende a Fração Mínima de Parcelamento - FMP, prevista para as capitais dos estados e para outros Municípios;

XXV - Parecer AGU/LA – 01, de 19 de agosto de 2010, que aprovou o Parecer CGU/AGU nº 01/2008-RVJ, publicado no D.O.U., Seção 1, de 23 de agosto de 2010;

XXVI - Portaria Interministerial AGU/MDA nº 4, de 25 de fevereiro de 2014, que regulamenta a aplicação do Parecer GQ-22, de 1994 e do Parecer nº GQ-181, de 1998, às situações jurídicas aperfeiçoadas antes da publicação do Parecer AGU/LA – 01/2010;

XXVII - Instrução Normativa Conjunta MDA/MAPA/MDIC/MTU/INCRA nº 1, de 27 de setembro de 2012, que estabelece procedimento administrativo para processamento de requerimentos de autorização para aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa estrangeira submetida ao regime da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971;

XXVIII - Decreto nº 8.955, de 11 de janeiro de 2017, que aprova a Estrutura Regimental do INCRA, art. 19º, VIII e art. 13, V;

XXIX - Regimento Interno do INCRA, aprovado pela PORTARIA/INCRA/PRES nº 49, de 31 de janeiro de 2017, arts. 2º, I, alínea 'i'; 12, VIII; 50, III; 67; 68; 70, VI; 71, VI; 114, I, alínea '1'; e 126, V.

## **CAPÍTULO II** **DOS REQUISITOS ESSENCIAIS**

Art. 2º São requisitos essenciais para a concessão pelo INCRA de autorização para aquisição ou arrendamento de imóveis rurais por pessoa natural estrangeira residente no País, por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e 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 ser inscrito no Registro Nacional de Estrangeiro – RNE, na condição de Permanente, com prazo de validade vigente ou indeterminado, quando houver previsão legal;

IV - apresentar, em se tratando de 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.

### **CAPÍTULO III** **DA LIMITAÇÃO DE ÁREA**

Art. 3º Compete ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, fixar, para cada região, o módulo de exploração indefinida, podendo modificá-lo sempre que houver alteração das condições econômicas e sociais da região.

Art. 4º A pessoa natural estrangeira só poderá adquirir ou arrendar área superior a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, mediante autorização do Congresso Nacional;

Art. 5º A aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira equiparada a ela equiparada, só poderá exceder a 100 (cem) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, mediante autorização do Congresso Nacional, nos termos do art. 23 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

Art. 6º A soma das áreas pertencentes ou arrendadas a pessoa estrangeira, natural ou jurídicas, ou a pessoas jurídicas brasileiras equiparadas à pessoa jurídica estrangeira, não poderão ultrapassar 25% (vinte e cinco por cento) da superfície territorial do Município de localização do imóvel pretendido, devendo ser tal limite percentual comprovado por certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro Auxiliar de que trata o art. 15, do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

§ 1º As pessoas de mesma nacionalidade, não poderão ser proprietárias ou arrendatárias, em cada Município, de mais de 10% (dez por cento) de sua superfície territorial.

§ 2º Ficam excluídos das restrições fixadas no art. 12 da Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, as aquisições e os arrendamentos de áreas rurais envolvendo pessoa natural estrangeira:

I - inferiores a 3 (três) módulos de exploração indefinida;

II - que tenha filho brasileiro ou que for casada com brasileiro sob o regime de comunhão de bens.

Art. 7º Ficam excluídos das restrições desta norma, as aquisições e os arrendamentos de imóveis rurais **por sucessão legítima**, exceto quando a área do imóvel estiver situada em faixa de fronteira, que dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

Parágrafo único. A sucessão legítima de que trata este artigo só se aplica às pessoas naturais estrangeiras **residentes no Brasil**.

**CAPÍTULO IV**  
**DA AQUISIÇÃO OU ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL POR PESSOA NATURAL**  
**ESTRANGEIRA**

Art. 8º A aquisição ou o arrendamento de imóvel rural com área contínua ou descontínua, compreendida entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, por pessoa natural estrangeira residente no Brasil, dependerá de autorização do INCRA.

§ 1º Quando se tratar de imóvel rural com área de até 3 (três) módulos de exploração indefinida, a aquisição ou o arrendamento por pessoa natural será livre, independentemente de autorização ou licença do INCRA.

I - A aquisição ou arrendamento de que trata o § 1º deste artigo é indispensável ter:

- a) residência no Brasil; e
- b) assentimento prévio do conselho de defesa nacional, se o imóvel localizar-se em faixa de fronteira ou em área indispensável à segurança nacional.

§ 2º As aquisições e os arrendamentos de que trata este artigo e § 1º deverão ser monitorados pelo INCRA, com vistas ao controle e gerenciamento dos limites percentuais fixados no art. 6º caput e § 1º.

§ 3º Dependerá também de autorização do INCRA, a aquisição ou o arrendamento de mais de um imóvel rural, com área de até 3 (três) módulos de exploração indefinida.

§ 4º A autorização para aquisição ou arrendamento, por pessoa natural estrangeira, de imóvel rural com área superior a 20 (vinte) módulos de exploração indefinida, condicionar-se-á a aprovação de projeto de exploração, conforme procedimentos da Instrução Normativa Conjunta nº 1, de 27 de setembro de 2012.

§ 5º - O Congresso Nacional, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá autorizar a aquisição ou arrendamento de área superior ao limite fixado art. 6º caput e § 1º.

§ 6º Se o imóvel estiver localizado em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional, é obrigatório o assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, independentemente da extensão de sua área.

Art. 9º A pessoa natural de nacionalidade portuguesa que pretender adquirir ou arrendar imóvel rural e que apresentar certificado de reciprocidade, nos termos do § 1º do art. 12 da Constituição Federal de 1988 e dos Decretos nºs. 3.927, de 19 de setembro de 2001, e o Decreto nº 70.391, de 12 de abril de 1972, não se submeterá às exigências da Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, e desta Instrução Normativa.

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.

Art. 11 É vedada, a qualquer título, a doação de terras da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios à pessoa estrangeira, salvo nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais onde estrangeiros pessoas físicas se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores, estrangeiros imigrantes (art. 14 da Lei nº 5.709/1971).

## **CAPÍTULO V**

### *DA DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOA NATURAL ESTRANGEIRA*

Art. 12 Os documentos obrigatórios para autorização de aquisição ou de arrendamento de imóvel rural por pessoa natural estrangeira deverão ser apresentados em seus originais, ou por meio de cópia autenticada por tabelião ou por servidor do INCRA, mediante a apresentação do documento original.

§ 1º O pedido formulado pelo estrangeiro, com a devida documentação comprobatória, deverá ser apresentado na Superintendência Regional do INCRA de abrangência da localização do imóvel rural, conforme a seguir discriminado:

I - requerimento dirigido ao Superintendente Regional do INCRA de abrangência da localização do imóvel, requerendo autorização da autarquia para a aquisição ou o arrendamento do imóvel rural nele descrito, constando ainda:

a) nome completo do requerente, nacionalidade, profissão, estado civil, endereço residencial e endereço para o envio de correspondência, telefone e e-mail para contato. Se for casado, deverá também constar do requerimento o regime de bens do casamento, o nome, a nacionalidade, e, se casados em regime de comunhão de bens, a assinatura do cônjuge;

b) identificação do transmitente e do seu cônjuge, se casado. Caso o transmitente for estrangeiro (ou algum dos coproprietários do imóvel for estrangeiro, em caso de condomínio), deverá também constar do requerimento a nacionalidade e o estado civil; se o(s) transmitente(s) for(em) brasileiro(s), a naturalidade e o estado civil (para pessoa física), ou os registros respectivos, em se tratando de pessoa jurídica;

c) identificação do imóvel rural (conforme matrícula), com o respectivo código de imóvel constante do Sistema Nacional de Cadastro rural – SNCR do INCRA;

d) descrição da destinação a ser dada ao imóvel rural, com obrigatória apresentação de projeto de exploração se a área for superior a 20 (vinte) módulos de exploração indefinida, conforme previsto na Instrução Normativa Conjunta/MDA/MAPA/MTUR/INCRA nº 1, de 27 de setembro de 2012;

e) local e data; e

f) assinatura do requerente ou de seu procurador e se casado em regime de comunhão de bens, assinatura do cônjuge ou de seu procurador.

II - declaração do requerente e de seu cônjuge (se casado) informando:

a) se é proprietário ou arrendatário de outros imóveis rurais no Brasil; e

b) caso possua outro(s) imóvel(is) rural(is), informar se com a nova aquisição ou arrendamento, o somatório das áreas de suas propriedades não excederá a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida.

III - cópia autenticada (em cartório ou por servidor do INCRA) do Registro Nacional de Estrangeiro – RNE, com classificação permanente e prazo de validade em vigor ou indeterminado;

IV - se casado em regime de comunhão de bens com estrangeiro, cópia autenticada (em cartório ou por servidor do INCRA) do Registro Nacional de Estrangeiro – RNE do cônjuge, com classificação permanente e prazo de validade em vigor ou indeterminado; se o cônjuge for brasileiro, cópia autenticada (em cartório ou por servidor do INCRA) da Carteira de Identidade;

V - cópia autenticada (em cartório ou por servidor do INCRA) do Cadastro de Pessoa Natural – CPF, do requerente e do cônjuge, se casado;

VI - comprovante de residência no território nacional, ou declaração do local de residência no Brasil devidamente assinada;

**VII - se o imóvel rural objeto do requerimento estiver localizado em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional**, declaração do requerente e, se casado com estrangeiro, de seu cônjuge, afirmando que não está(ão) respondendo à ação penal ou a inquérito penal e que não foi(ram) condenado(s) pela Justiça de seu País ou do Brasil; apresentando também Certidões negativas criminais das Polícias Federal e civil do Estado onde reside(m) e do Poder Judiciário Federal e Estadual de sua residência;

VIII - cópia da certidão de nascimento do filho brasileiro, quando for o caso;

IX - cópia da certidão de casamento com pessoa brasileira, especificando o regime de bens, quando for o caso;

X - procuração, particular ou pública, outorgada com poderes para representá-lo perante as repartições públicas, quando for o caso, acompanhado de cópia de documento pessoal do procurador (se advogado, com referência o número de inscrição da OAB); e

XI - certidão atualizada do Serviço de Registro de Imóveis ou cópia autenticada (em cartório ou por servidor do INCRA), em nome do transmitente, contemplando a respectiva cadeia dominial sucessória:

a) até o destaque do patrimônio público para o privado, com as respectivas áreas inerentes a todos os registros/transcrições citados, **se o imóvel situar-se em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional**; e

b) Certidão atualizada, se o imóvel rural **situar-se fora da faixa** ou em área considerada indispensável à segurança nacional.

XII - cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, quitado referente ao exercício em vigor, em nome do transmitente;

XIII - cópia do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, referente ao exercício em vigor, ressalvadas as hipóteses de isenção e imunidade tributária prevista em lei, acompanhado da certidão negativa do imóvel;

XIV - planta e memorial descritivo do imóvel rural, georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, constando denominação, localização geográfica, área total, limites e confrontações, devendo ser disponibilizados em meio eletrônico e estarem certificados, quando as áreas forem abrangidas pelos prazos contidos no Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e suas alterações;

XV - certidão do Oficial do Registro de Imóveis, lavrada com base no Livro Auxiliar, nos termos do art. 15 do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, declarando a soma total das áreas rurais registradas/matriculadas em nome de estrangeiros no Município de localização do imóvel objeto do requerimento e a soma das áreas por grupos de nacionalidade (não há necessidade da apresentação deste documento para estrangeiros casados com brasileiros e/ou que possuam filhos brasileiros);

XVI - Projeto de Exploração, quando a área a ser adquirida ou arrendada por pessoa natural for superior a 20 (vinte) módulos de exploração indefinida; e

XVII - certidão atualizada, ou cópia autenticada (em cartório ou por servidor do INCRA), do Registro de Imóvel dos demais imóveis rurais pertencentes ao estrangeiro interessado na autorização, quando for o caso.

XVIII - Certidão extraída pelo servidor analista no site do IBGE ([www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)) para comprovação da área de superfície do Município de localização do imóvel rural.

§ 2º – Os documentos oriundos do exterior deverão ser autenticados ou visados por autoridade consular brasileira, conforme o caso, no país de origem, devendo tais documentos ser acompanhados de tradução efetuada por tradutor matriculado em qualquer Junta Comercial, exceto o documento de identidade, de acordo com o Art. 18, do Decreto 13.609, de 21 de outubro de 1943.

## **CAPÍTULO VI**

### ***DA AQUISIÇÃO OU ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL POR PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA OU POR PESSOA JURÍDICA BRASILEIRA A ELA EQUIPARADA***

Art. 13 A pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira a ela equiparada, nos termos do § 1º do art. 1º, da Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971,



e do Parecer AGU nº LA-01/2010, só poderá adquirir ou arrendar imóvel rural destinado à implantação de projetos agrícolas, pecuários, florestais, industriais, turísticos ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários ou sociais.

Parágrafo único. A autorização para aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira, ou pessoa jurídica brasileira a ela equiparada, dependerá da aprovação do projeto de exploração referido no *caput*.

Art. 14 O requerente que pretender aprovação do projeto de exploração deverá apresentá-lo, junto com o requerimento na Superintendência Regional do INCRA de abrangência da localização do imóvel rural, elaborado conforme na Instrução Normativa Conjunta/MDA/MAPA/MTUR/INCRA nº 1, de 27 de setembro de 2012, contemplando os seguintes elementos informativos mínimos:

I - justificativa de proporcionalidade entre o quantitativo de terras visado e a dimensão do projeto;

II - cronograma físico e financeiro do investimento e custo de implementação;

III - eventual utilização de crédito oficial no financiamento parcial ou total do empreendimento;

IV - viabilidade logística de sua execução, e, no caso de projeto industrial, demonstração da compatibilidade entre o(s) local(is) da(s) planta(s) industrial(is) e a localização geográfica das terras; e

V - demonstração de compatibilidade com os critérios para o Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil – ZEE, referentes à localidade do imóvel, quando houver.

Art. 15 Conceitua-se a pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira aquela constituída segundo as leis brasileiras, com sede no Brasil, e que possua participação majoritária, a qualquer título, de capital estrangeiro, e desde que o(s) sócio(s) pessoa(s) natural(is) ou jurídica(s) estrangeira(s), respectivamente, resida(m) ou tenha(m) sede no exterior.

§ 1º Para que ocorra a equiparação de pessoa jurídica brasileira à pessoa jurídica estrangeira, é necessário que seu(s) sócio(s) estrangeiro(s), na forma descrita no *caput*, detenha(m) a maioria do capital social, ou que sua participação acionária lhe(s) assegure o poder de conduzir as deliberações da assembleia geral, de eleger a maioria dos administradores, de dirigir as atividades sociais e de orientar o funcionamento dos órgãos da empresa, nos termos do § 1º, do art. 1º da Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, e item 273 do Parecer LA CGU/AGU Nº 01/2008, publicado no D.O.U, de 23 de agosto de 2010.

§ 2º a pessoa jurídica brasileira equiparada à empresa estrangeira, que por ato ou contrato firmado entre 07/06/1994 e 22/08/2010 tenha adquirido ou arrendado imóvel rural, poderá cadastrar ou recadastrar, sem nenhuma sanção, seu imóvel rural no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, nos termos do art. 10 da Instrução Normativa Conjunta/MDA/MAPA/MTUR/INCRA nº 1,

de 27 de setembro de 2012.

Art. 16 As Sociedades Anônimas que se dedicarem à atividade de loteamento rural, que explorarem diretamente áreas rurais ou que forem proprietárias de imóveis rurais não vinculados as suas atividades estatutárias adotarão, obrigatoriamente, as suas ações na forma nominativa (art. 16 da Lei nº 5.709/1971).

Parágrafo único. O *caput* deste artigo não se aplica às Autarquias, Fundações Públicas, Empresas Públicas e Sociedades de Economia Mista, mencionadas, no art. 5º do Decreto-Lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 900, de 29 de setembro de 1969.

Art. 17 Esta Instrução Normativa aplica-se a qualquer alienação ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou à pessoa jurídica brasileira equiparada, inclusive em casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração de seu controle acionário, ou de transformação de pessoa jurídica brasileira para pessoa jurídica estrangeira, bem como, aos casos de aquisição(ões) ou arrendamento(s) indireto(s), por meio de participações de quotas sociais ou de ações de empresa(s) detentora(s) de imóvel(is) rural(is), nos termos do art. 20 do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

Parágrafo único. Ao registrar os atos relativos aos negócios de que trata este artigo, o oficial registrador deverá mencionar obrigatoriamente as autorizações do INCRA correspondentes, sob pena de incorrer no art. 15 da Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, e no art. 19 do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

Art. 18 Para os efeitos da legislação vigente, consideram-se empresas particulares de colonização, aquelas que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição de terras, das quais participem pessoas naturais, brasileiras ou estrangeiras, residentes ou domiciliadas no Brasil, ou jurídicas constituídas e sediadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição de terras.

§ 1º Nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e a ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total, serão feitas obrigatoriamente por brasileiros.

§ 2º A empresa colonizadora é responsável pelo encaminhamento, à Superintendência Regional do INCRA de abrangência do local de execução de seu programa de valorização de área ou distribuição de terras, dos processos referentes à aquisição de imóvel rural por estrangeiro, observadas as disposições da legislação vigente, até que seja lavrada a escritura pública.

§ 3º Semestralmente, a empresa colonizadora deverá encaminhar, à Superintendência Regional do INCRA de abrangência do local de execução de seu programa de valorização de área ou distribuição de terras, relação dos adquirentes de parcelas do loteamento, mencionando a percentagem atualizada das áreas rurais pertencentes a estrangeiros, indicando as respectivas nacionalidades.

**CAPÍTULO VII**  
**DA DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA OU**  
**BRASILEIRA A ELA EQUIPARADA**

Art. 19 Os documentos obrigatórios, para autorização de aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou por pessoa jurídica brasileira a ela equiparada, nos termos do §1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, e do Parecer AGU nº LA-01/2010, publicado no DOU de 23/08/2010, deverão ser apresentados em seus originais, ou por meio de cópia autenticada em cartório ou por servidor do INCRA.

§ 1º O pedido formulado pelo estrangeiro, com a devida documentação comprobatória, deverá ser apresentado na Superintendência Regional do INCRA, de abrangência da localização do imóvel rural, conforme a seguir discriminado:

I - requerimento dirigido ao Superintendente Regional do INCRA de abrangência da localização do imóvel, requerendo autorização da autarquia para a aquisição ou o arrendamento do imóvel rural nele descrito, constando ainda:

a) nome empresarial, país de origem, tipo de sociedade e endereço do domicílio da sede da pessoa jurídica, CNPJ, inclusive telefone e e-mail para contato;

b) identificação do acionista controlador, ou de seu representante legal, constando nome, documento de identidade, CPF, nacionalidade, estado civil, profissão e residência, em se tratando de sociedade anônima;

c) identificação da administração responsável pela pessoa jurídica, constando o nome, documento de identidade, CPF, nacionalidade, estado civil, profissão e endereço de residência;

d) identificação do transmitente e do seu cônjuge, se casado. Caso o transmitente for estrangeiro (ou algum dos coproprietários do imóvel for estrangeiro, em caso de condomínio), deverá também constar do requerimento a nacionalidade e o estado civil, ou, em se tratando de transmitente pessoa jurídica, os registros respectivos; se o(s) transmitente(s) for(em) brasileiro(s), a naturalidade e o estado civil (para pessoa física), ou os registros respectivos (se pessoa jurídica);

e) identificação do imóvel rural (conforme matrícula), com o respectivo código de imóvel constante do Sistema Nacional de Cadastro rural – SNCR do INCRA;

f) descrição da destinação a ser dada ao imóvel rural, com obrigatória apresentação de projeto de exploração (agrícola, pecuário, industrial, ou de colonização) vinculado aos seus objetivos estatutários ou sociais e aprovado, conforme o caso, pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área, ou pelo Ministério da Indústria e Comércio;

g) local e data; e

h) assinatura do representante legal ou do procurador do requerente.

II - cópia: do Ato Constitutivo; do ato Constitutivo; do Estatuto ou do Contrato Social da Pessoa Jurídica, com todas as suas alterações, emitidas e registradas pela Junta Comercial do Estado ou do Distrito Federal ou pelo Cartório de Registro de Pessoa Jurídica; e das atas de eleição dos seus órgãos deliberativos e das três últimas assembleias, quando for o caso;

III - certidão simplificada atualizada expedida pela Junta Comercial da Unidade Federativa de localização da sede da empresa, com a respectiva distribuição do capital social;

IV - certidão do Registro de Comércio relativa à adoção da forma nominativa de suas ações para as Sociedades Anônimas, nas hipóteses previstas no art. 13 do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974;

V - relação nominal dos sócios estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, participantes a qualquer título, que tenham residência ou sede no exterior, constando: a respectiva nacionalidade, o número e o percentual de ações ou de quotas subscritas em relação aos demais participantes brasileiros e o País de seu domicílio ou de sua sede no exterior, quando se tratar de pessoa jurídica brasileira equiparada à pessoa estrangeira, definida nos termos do §1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971;

VI - cópia da autorização para a empresa funcionar no Brasil, expedida pelo Poder Executivo, conforme previsto no art. 1.134 e seguintes do Código Civil; e dos respectivos atos das Assembleias Gerais de Eleição da Diretoria e/ou de alteração da denominação social da empresa, se for o caso, em se tratando de pessoa jurídica estrangeira;

VII - prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

VIII - prova de inscrição do Cadastro de Contribuinte Estadual e/ou Municipal, quando for o caso;

IX - cópia do Alvará ou da Autorização de Funcionamento da empresa;

X - declaração do representante legal ou do procurador da empresa informando:

a) se ela é proprietária ou arrendatária de outros imóveis rurais no Brasil; e

b) caso possua outro(s) imóvel(is) rural(is), quais são eles, por meio da apresentação da(s) respectiva(s) Certidão(ões) Imobiliária(s) atualizada(s); e

c) caso possua outro(s) imóvel(is) rural(is), informar se com a nova aquisição ou arrendamento o somatório de todas as áreas, contínuas ou descontínuas, não ultrapassará a 100 MEIs.

XI - certidão atualizada do Serviço de Registro de Imóveis, em nome do transmitente, contemplando a respectiva cadeia dominial sucessória:

a) até o destaque do patrimônio público para o privado, com as respectivas áreas inerentes a todos os registros/transcrições citados, **se o imóvel situar-se em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional; e**

b) Certidão atualizada, se o imóvel rural **situar-se fora da faixa** ou em área considerada indispensável à segurança nacional.

XII - cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR quitado, referente ao exercício em vigor, em nome do transmitente;

XIII - cópia do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, quitado, referente ao exercício em vigor, em nome do transmitente;

XIV - planta e Memorial Descritivo do imóvel rural, georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, constando: a denominação, a localização geográfica, a área total, os limites e as confrontações, disponibilizados em meio eletrônico e certificadas, quando as áreas forem abrangidas pelos prazos contidos no Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e suas alterações;

XV - certidão do Oficial do Registro de Imóveis, com base no Livro Auxiliar, lavrada com base no Livro Auxiliar, nos termos do art. 15 do Decreto nº 74.965, de 1974, declarando a soma das áreas rurais registradas em nome de estrangeiros, no Município, e a soma das áreas por grupos de nacionalidade;

XVI - Projeto de Exploração, quando a área a ser adquirida, qualquer dimensão, elaborado conforme Instrução Normativa Conjunta nº 1, de 27 de setembro de 2012, por profissional habilitado, devidamente registrado em seu Conselho de Classe;

XVI - instrumento Público de Procuração constituindo representante no Brasil investido dos necessários poderes de representação, quando for o caso; e

XVII - Certidão extraída pelo servidor analista no site do IBGE ([www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)) para comprovação da área de superfície do Município de localização do imóvel rural.

§ 2º - Os documentos oriundos do exterior deverão ser autenticados ou visados por autoridade consular brasileira, conforme o caso, no país de origem, devendo tais documentos ser acompanhados de tradução efetuada por tradutor matriculado em qualquer Junta Comercial, exceto o documento de identidade, de acordo com o Art. 18, do Decreto nº 13.609, de 21 de outubro de 1943.

## **CAPÍTULO VIII** **DA ANÁLISE E JULGAMENTO DO PEDIDO**

Art. 20 A Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária – SR(00)F, por meio do Setor de

Cadastro/Fiscalização Cadastral, formalizará o competente procedimento administrativo e providenciará:

I - a análise da documentação comprobatória, verificando os limites, as restrições e as condições estabelecidas na legislação que rege a matéria;

II - a elaboração do extrato de cadeia dominial de acordo com cada caso;

III - o cálculo do número de módulos de exploração indefinida do imóvel;

IV - o encaminhamento do processo ao Setor de Cartografia da SR(00)F para análise e manifestação sobre as peças técnicas (planta e memorial descritivo), na qual deverá constar a denominação, a localização geográfica, a área total (em hectares), os limites e as confrontações do imóvel rural; bem como sobre eventual sobreposição de área do imóvel em terras de domínio público ou particular, em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional. Deverão ser observadas, ainda, as exigências para georreferenciamento e certificação, previstos na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e no Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e suas alterações;

V - a elaboração, após retorno do processo ao Setor de Cadastro/Fiscalização, de manifestação conclusiva sobre os aspectos cadastrais que envolvem o imóvel;

VI - o encaminhamento compulsório do processo, em caso do imóvel estar localizado em faixa de fronteira ou em área indispensável à segurança nacional, à Procuradoria Regional do INCRA - SR(00)PFE/R, bem como em caso de outras dúvidas jurídicas; e

VII - a inclusão, caso o imóvel não esteja cadastrado no SNCR, das informações relacionadas ao pedido de aquisição ou arrendamento, bem como dos demais dados que constarem dos autos, no módulo SISNATE/SNCR, atualizando os trâmites do processo administrativo no sistema.

Art. 21 Estando devidamente instruído o processo administrativo, o Superintendente Regional o encaminhará à Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária - DF, que, após a análise técnica pertinente, após manifestação Procuradoria Federal Especializada - PFE Regional, o remeterá à Presidência do INCRA, para remessa à Casa Civil da Presidência da República, com vistas às seguintes providências:

I - apreciação prévia do Conselho de Defesa Nacional, para fins de assentimento, se for o caso, quando o imóvel rural estiver localizado em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional;

II - apreciação prévia do Congresso Nacional, para a devida autorização nos casos em que a área do imóvel rural exceda os limites fixados na legislação que rege a matéria; e

III - apreciação técnica prévia pelos órgãos mencionados na Instrução Normativa Conjunta MDA/MAPA/MDIC/MTU/INCRA nº 1, de 2012, do Projeto de Exploração, quando o imóvel rural,

objeto de aquisição ou arrendamento por pessoa natural estrangeira, exceda a 20 (vinte) Módulos de Exploração Indefinida ou para imóvel de qualquer dimensão no caso de pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira equiparada à pessoa jurídica estrangeira, nos termos do art. 5º da Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971.

Art. 22 Uma vez concluídas as providências do art. 21, a Casa Civil da Presidência da República devolverá os autos ao INCRA para prosseguimento.

Parágrafo único. Recebidos os autos no INCRA, o processo será submetido à apreciação de seu Conselho Diretor - CD, para decisão, conforme estabelecido no inciso VIII do art. 19 da Estrutura Regimental do INCRA, aprovada pelo Decreto nº 8.955, de 11 de janeiro de 2017, c/c o inciso o VIII do art. 12 do Regimento Interno da entidade, aprovado pela Portaria/INCRA/P/nº 49, de 31 de janeiro de 2017, publicada no Diário Oficial da União Nº 23, da quarta-feira, 1 de fevereiro de 2017.

Art. 23 Autorizada a aquisição ou o arrendamento do imóvel rural pelo Conselho Diretor – CD, a Divisão de Apoio Técnico Administrativo – GABT-2 providenciará o agendamento da publicação da Resolução do CD e da Portaria de autorização do Presidente do INCRA no Diário Oficial da União, com prazo de 40 (trinta) dias. Em seguida, o processo deverá ser encaminhado à Divisão de Fiscalização e de Controle de Aquisições por Estrangeiros - DFC-2, contendo os respectivos valores para emissão da Guia de Recolhimento da União – GRU, relativa ao pagamento das despesas de publicação dos atos, consoante determinam os arts. 9º, inciso II, e 10, do Decreto nº 4.520, de 16 de dezembro de 2002.

Art. 24 A Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária – DF, por meio da Divisão de Fiscalização e de Controle de Aquisições por Estrangeiro - DFC-2, devolverá o processo a Superintendência Regional - SR(00)F de origem, a fim de que sejam adotados os seguintes procedimentos:

I - notificação do requerente, via ofício com aviso de recebimento - AR, para que, no prazo legal e improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da publicação da Portaria de autorização, promova a lavratura da escritura pública de compra e venda ou de arrendamento do imóvel e, no prazo de 15 (quinze) dias, contado do término do prazo para lavratura da escritura pública, leve-a a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme Parágrafo Único, do art. 10, do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974; devendo, ainda, após efetuado o registro do negócio jurídico imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis, requerer junto ao INCRA a atualização cadastral do imóvel rural no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR;

II - registro do deferimento ou indeferimento da aquisição ou arredamento do imóvel rural no módulo SISNATE/SNCR; e

III - sobrestamento do processo até que o requerente providencie o registro e requeira a atualização cadastral no SNCR, nos casos de deferimento do pedido; e

IV - atualização cadastral do imóvel, caso requerido pelo interessado, juntando aos autos cópia do espelho do cadastro, encerrando o processo e, ato seguido, providenciando seu

arquivamento.

Art. 25 Em caso de indeferimento, o requerente poderá interpor recurso administrativo dirigido ao Superintendente Regional, que, se não reconsiderar a decisão no prazo máximo de cinco dias, o encaminhará ao Comitê de Decisão Regional – CDR, que terá o prazo máximo de trinta dias para decisão. Indeferido o recurso, o requerente poderá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, recorrer para a Coordenação Geral de Cadastro Rural - DFC, que deverá julgá-lo no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º Os prazos referidos no *caput* começam a correr a partir da data da cientificação oficial, excluindo-se da contagem o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

§ 2º Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em dia em que não houver expediente ou este for encerrado antes da hora normal.

## **CAPÍTULO IX** **DO ATO NULO**

Art. 26 As aquisições ou os arrendamentos de imóveis rurais por estrangeiros realizados sem a observância do disposto na Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, e legislação correlata, são atos nulos de pleno direito, conforme determina o art. 15 da referida lei.

§ 1º A nulidade referida no *caput* é excepcionada pela regra prevista no § 5º do art. 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, incluído pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, **que determinou que a nulidade de pleno direito do registro não será decretada se atingir terceiro de boa-fé, que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel;**

§ 2º A competência para decretação (em processo administrativo) ou declaração (em processo judicial) de nulidade dos registros das aquisições ou dos arrendamentos de imóveis rurais é da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado – CGJ/TJ ou do Juízo de Direito da Comarca onde o imóvel se localiza, conforme fixado nos arts. 214 e 216 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 3º Não serão registrados no **SISNATE** os casos enquadrados na norma do *caput* quando:

I - o estrangeiro proprietário ou arrendatário do imóvel rural obtiver, posteriormente ao negócio jurídico realizado em desacordo com as prescrições legais, a nacionalidade brasileira, por naturalização;

II - o estrangeiro de nacionalidade portuguesa, proprietário ou arrendatário do imóvel rural que obtiver, posteriormente ao negócio jurídico realizado em desacordo com as prescrições legais, o Certificado de Igualdade e Direitos, nos termos do § 1º do art. 12 da Constituição Federal de 1988 e legislação correlata;

Art. 27 Em cumprimento ao determinado no art. 1º da Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de



1979, em todos os casos de aquisições ou arrendamentos de imóveis rurais por estrangeiros realizados em desacordo com o disposto na Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, o INCRA requererá ao Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel rural a declaração de inexistência e o cancelamento da matrícula ou do registro respectivo, bem como, comunicando, obrigatoriamente ao Ministério Público Estadual.

Art. 28 As aquisições ou os arrendamentos de imóvel rural por pessoa estrangeira, realizados em desconformidade com a Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, até a data da publicação desta Instrução Normativa poderão ser regularizados nas seguintes hipóteses:

I - quando o(a) estrangeiro(a) for casado(a) com brasileira(o) e que tenha filhos brasileiros ou estrangeiros residentes no Brasil;

II - após análise, com base nos parâmetros deste diploma normativo constatando a plausibilidade e juridicidade do pedido, em havendo requerimento junto ao INCRA e autuação de processo.

## **CAPÍTULO X** *DAS DISPOSIÇÕES FINAIS*

Art. 29 Em se tratando de imóvel localizado em faixa de fronteira ou em área indispensável à segurança nacional, assim como nos casos em que o somatório das áreas arrendadas ou adquiridas por estrangeiro, pessoa física exceder 50 (cinquenta) MEI ou por pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira a ela equiparada 100 (cem) MEI, a sua aquisição ou o seu arrendamento por estrangeiro ficam condicionados, respectivamente, à autorização pelo Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, ou pelo Congresso Nacional.

§ 1º A autorização de que trata este artigo, assim como a aprovação do projeto de exploração, comporão os mesmos autos do processo de solicitação de autorização para aquisição ou arrendamento de imóvel rural por estrangeiro.

§ 2º O processo será encaminhado à Secretaria-Executiva do Conselho de Defesa Nacional para fins de assentimento prévio, depois de analisado pelas áreas técnica e jurídica do Incra, nos termos dos arts. 21 e 22 desta Instrução Normativa;

§ 3º Caso o Conselho de Defesa Nacional não assinta com o requerimento do estrangeiro interessado, o INCRA não expedirá a autorização para a aquisição ou o arrendamento do imóvel rural.

Art. 30 Para o cumprimento desta Instrução Normativa, o INCRA poderá, a qualquer tempo, proceder a diligências, requerer documentos ou solicitar informações junto aos Serviços Notariais e Registros de Imóveis, e às Corregedorias de Justiça Estaduais ou a qualquer outro Órgão ou Instituição da Administração Pública, no intuito de obter esclarecimentos acerca de eventuais processos ou procedimentos administrativos ou judiciais, que possam auxiliá-lo no controle do atendimento à legislação de regência das aquisições e arrendamentos de imóveis rurais

por estrangeiros; podendo, ainda, realizar vistoria *in loco* nos imóveis rurais para averiguar a fidedignidade das informações prestadas pelos administrados em cada caso concreto.

Art. 31 Constatada, a qualquer tempo, a falsificação de firma ou de cópia de documento público ou particular dentre o documental apresentado pelo estrangeiro requerente, bem como a omissão dolosa de fato ou documento essencial à análise do pedido, o INCRA considerará não satisfeita a exigência documental respectiva, indeferindo o pedido de autorização para aquisição ou arrendamento de imóvel rural e, no prazo de até cinco dias, dará conhecimento do fato à autoridade competente para adoção das providências administrativas, civis e penais cabíveis.

Parágrafo único. Compete à Procuradoria Federal Especializada do INCRA – SR(00)PFE/R,-junto à respectiva Superintendência Regional, a adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis, assim como, se for o caso, o encaminhamento de notícia-crime à autoridade policial competente e ao Ministério Público Federal.

Art. 32 O imóvel rural cadastrado no SNCR em nome do requerente estrangeiro, não deve ser incluído no SISNATE.

Art. 33 Fica a Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária do INCRA autorizada a editar, aprovar e publicar os atos necessários à instituição do Manual de Orientação para Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro.

Art. 34 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 35 Revoga-se a Instrução Normativa/INCRA/Nº 76, de 23 de agosto de 2013.

  
LEONARDO GOES SILVA