

Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro

Limites quantitativos, faixa de fronteira, atuação notarial e registral e
comunicações obrigatórias

Mapa estratégico · Blocos temáticos · Questões comentadas · Quadro-
síntese

BASE NORMATIVA

Lei nº 5.709/1971 · Decreto nº 74.965/1974 · Lei nº 13.986/2020 · IN INCRA nº 88/2017 · Provimento CNJ nº
149/2023 · Código de Normas TJPE (arts. 1.052 a 1.055)

Sumário

COMO USAR ESTE MATERIAL

PARTE I — VISÃO ESTRATÉGICA

- 1 Mapa estratégico — o que mais cai

PARTE II — BLOCOS TEMÁTICOS

- 2 Bloco 1 — Arcabouço normativo
- 3 Bloco 2 — Imóvel rural e estrangeiro: conceitos
- 4 Bloco 3 — Pessoa física estrangeira
- 5 Bloco 4 — Pessoa jurídica estrangeira e equiparada
- 6 Bloco 5 — Limites por município e exceções

PARTE II — BLOCOS TEMÁTICOS (CONT.)

- 7 Bloco 6 — Aspectos notariais e registrais (foco ENAC)
- 8 Bloco 7 — Exceções, garantias, usufruto e usucapião

PARTE III — FIXAÇÃO E REVISÃO

- 9 Questões comentadas (5 questões)
- 10 Quadro-síntese para revisão final

COMO USAR ESTE MATERIAL

1. Comece pelo **MAPA ESTRATÉGICO**. Ele mostra os 4 temas que mais caem no ENAC sobre esse assunto.
2. Estude os **7 blocos temáticos**. Cada um traz só o essencial: lei seca + pegadinhas + macetes.
3. Atenção especial ao **Bloco 6** — tem o Código de Normas do TJPE e o Provimento CNJ 149/2023, que regem diretamente a atuação notarial e registral em PE.
4. Faça as **5 questões finais** sem olhar o gabarito.
5. Releia o **quadro-síntese final** no dia anterior à prova.

Esse tema cai com frequência média na FGV/ENAC, mas é altamente perigoso porque tem MUITO número (3 MEI, 20 MEI, 50 MEI, 100 MEI, 150 km, 30 dias, 15 dias, 1/4, 10%, 30%) e várias hipóteses de exceção. Quem decora os números, gabarita.

PARTE I VISÃO ESTRATÉGICA

1 Mapa estratégico — o que mais cai

O tema da aquisição de imóvel rural por estrangeiro aparece com regularidade em provas da FGV, especialmente em concursos para cartórios. O foco é sempre prático: o que o tabelião e o registrador precisam exigir, quais limites quantitativos se aplicam, quando há necessidade de autorização e o que está na faixa de fronteira.

Pontos campeões (decore tudo)

Tema	Por que cai
Limites quantitativos por MEI (3, 20, 50, 100)	É a essência da matéria. FGV adora misturar os números entre PF e PJ.
Faixa de fronteira e Conselho de Defesa Nacional	150 km — assentimento prévio do CDN. Pegadinha clássica.
Aspectos notariais e registrais (escritura pública obrigatória)	Conexão direta com a atividade cartorária. Caiu na ENAC 2025.
Hipóteses de NÃO aplicação das restrições (Lei 13.986/2020)	Sucessão legítima, garantia real, dação em pagamento. Tema novo e quente.

Pontos com frequência média

Tema	Foco
Pessoa jurídica brasileira equiparada (art. 1º, §1º)	Polêmica recepção pela CF/88 — STF ainda não decidiu mérito.
Limites por município (1/4 e 10%)	E suas exceções (área menor que 3 MEI, filho brasileiro, casamento).
Usufruto e usucapião por estrangeiro	Usufruto NÃO precisa de autorização; usucapião SIM.
Sanção (nulidade + responsabilidade do tabelião e registrador)	Art. 15 da Lei 5.709/71.

Cai pouco (deixe por último)

Tema	Por que pode pular
Detalhes do procedimento administrativo no INCRA	Tema mais operacional, raramente cobrado em prova objetiva.
Loteamentos por empresas particulares de colonização	Tema específico (mínimo 30% para brasileiros) — eventual.
Cidadão português / Estatuto da Igualdade	Cobrado raramente, mas é fácil de decorar a regra.

PARTE II BLOCOS TEMÁTICOS

2 Bloco 1 — Arcabouço normativo

Diferentemente do Estatuto da Cidade, aqui você precisa conhecer um conjunto disperso de normas. A FGV pode cobrar o nome correto da norma aplicável a cada situação.

Hierarquia das fontes

Nível	Norma	Função
Constituição	CF/88, art. 190	Norma matriz: remete à lei ordinária a regulamentação
Constituição	CF/88, art. 20, §2º	Faixa de fronteira (150 km)
Constituição	CF/88, art. 91, §1º, III	Competência do Conselho de Defesa Nacional
Lei	Lei 5.709/1971	DIPLOMA CENTRAL — restrições à aquisição
Lei	Lei 13.986/2020	Alterou Lei 5.709/71 — novas exceções
Lei	Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra)	Conceito de imóvel rural (art. 4º, I)
Lei	Lei 8.629/1993, art. 23	Estende restrições ao arrendamento
Lei	Lei 6.634/1979	Faixa de fronteira
Decreto	Decreto 74.965/1974	Regulamenta a Lei 5.709/71
Infralegal	IN INCRA 88/2017	Procedimento administrativo no INCRA
Infralegal	Provimento CNJ 149/2023	Procedimento nos cartórios (substituiu o Prov. 43/2015)
Estadual (PE)	Código de Normas TJPE, arts. 1.052 a 1.055	Regras práticas para o registrador em PE

ATENÇÃO — CONFUSÃO RECORRENTE EM MATERIAIS DE ESTUDO

Alguns materiais indicam a CF art. 191. **ISSO É UM ERRO MATERIAL** — o art. 191 trata de **USUCAPIÃO RURAL ESPECIAL** (aquele de até 50 hectares por 5 anos). O artigo correto para a aquisição de imóvel rural por estrangeiro é o **art. 190 da CF/88**. Decore o número certo: 190 (com zero no fim, como em "19-Zero" — "política agrária").

CF/88, ART. 190 (DECORE!)

"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."

3 Bloco 2 — Imóvel rural e estrangeiro: conceitos

Conceito de imóvel rural

O critério adotado é o da **DESTINAÇÃO ECONÔMICA**, não o da localização. Esse é um ponto que a FGV cobra.

LEI 4.504/1964 (ESTATUTO DA TERRA), ART. 4º, I

"Imóvel rural é o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada."

PEGADINHA CLÁSSICA

Um imóvel localizado em zona urbana do Município, mas usado para exploração agrícola/pecuária, pode ser considerado RURAL para fins da Lei 5.709/71. O critério é a destinação econômica. O STJ já consolidou esse entendimento (REsp 1.112.646).

Conceito de estrangeiro

Verifica-se *a contrario sensu* pelo art. 12 da CF: estrangeiro é aquele que não é brasileiro nato nem naturalizado.

Situações específicas (pega muita gente)

- **Brasileiro casado com estrangeiro:** aplicam-se as restrições se o regime de bens determinar a comunicação (art. 10, IN 88/2017). Em comunhão universal e parcial, o cônjuge estrangeiro adquire por força do regime — incidem as restrições.
- **Cidadão português:** reciprocidade de tratamento (art. 9º da IN 88/2017). Se ele invocar o Estatuto da Igualdade (Decreto 70.391/1972 e Tratado Brasil-Portugal de 2000) e titularizar direitos civis em igualdade com brasileiros, pode adquirir LIVREMENTE imóveis rurais.
- **Estrangeiro com residência temporária:** NÃO se equipara a residente permanente. O CSM/SP (Apelação 0002071-85.2016) decidiu que residência temporária não preenche o requisito do art. 1º da Lei 5.709/71.

MEI — Módulo de Exploração Indefinida

É a unidade de medida (em hectares) que a Lei 5.709/71 usa para fixar os limites quantitativos. Compete ao INCRA fixar o MEI para cada região (art. 4º do Decreto 74.965/74), variando conforme as condições econômicas e sociais locais.

MACETE

Não confunda **MEI** (Módulo de Exploração Indefinida) com **módulo fiscal**. O módulo fiscal é usado para classificar pequena/média/grande propriedade no Estatuto da Terra. O MEI é específico da Lei 5.709/71 e serve só para limitar a aquisição por estrangeiros.

4 Bloco 3 — Pessoa física estrangeira

Base normativa: art. 3º da Lei 5.709/71, art. 7º do Decreto 74.965/74 e art. 8º da IN INCRA 88/2017.

Requisitos básicos

- **Residência no Brasil** — requisito FUNDAMENTAL. Sem residência permanente, não há direito de adquirir.
- **Documento de identidade** (RNM — Registro Nacional Migratório).
- **Para áreas até 3 MEI:** declaração de que não possui outro imóvel rural (sob as penas da lei).

Faixas de área e exigências (DECORE!)

Área pretendida	O que se exige
Até 3 MEI (UM imóvel)	Aquisição LIVRE (sem autorização do INCRA)
Mais de UM imóvel, mesmo com soma até 3 MEI	Autorização do INCRA (Decreto 74.965/74, §3º)
Entre 3 e 20 MEI	Autorização do INCRA
Entre 20 e 50 MEI	Autorização do INCRA + aprovação de PROJETO DE EXPLORAÇÃO pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário
Mais de 50 MEI	Em regra, INADMISSÍVEL. Excepcionalmente: autorização do PRESIDENTE DA REPÚBLICA

PEGADINHA DO SEGUNDO IMÓVEL

Mesmo que a soma das áreas seja inferior a 3 MEI, se o estrangeiro pretender adquirir MAIS DE UM imóvel, há necessidade de autorização do INCRA (Decreto 74.965/74, §3º). A regra do "até 3 MEI livre" só vale para UM imóvel.

ATENÇÃO — discrepância entre normas: as Normas de Serviço do TJ/SP (Item 69.3 da NSCGJ/SP) dizem que a autorização só é exigida se a SOMA das áreas exceder 3 MEI. Mas o DECRETO FEDERAL prevalece. O CSM/SP (Apelação 1003402-08.2019) decidiu pela aplicação do decreto federal.

Faixa de fronteira (área indispensável à segurança nacional)

CONCEITO LEGAL

Art. 1º da Lei 6.634/1979: faixa interna de **150 km de largura** paralela à linha divisória terrestre do território nacional.

Se o imóvel estiver na faixa de fronteira, é exigido o **ASSENTIMENTO PRÉVIO do Conselho de Defesa Nacional (CDN)**, além dos requisitos comuns. Isso vale para qualquer área — mesmo as menores que 3 MEI.

Exceção — sucessão legítima

LEI 5.709/71, ART. 1º, §2º, I (REDAÇÃO LEI 13.986/2020)

"As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º desta Lei."

Resumo: estrangeiro herdeiro legítimo (cônjuge, descendente, ascendente, colateral) NÃO se sujeita às restrições — exceto se o imóvel estiver em área indispensável à segurança nacional (faixa de fronteira).

CUIDADO

A exceção vale apenas para sucessão **LEGÍTIMA**. Sucessão **TESTAMENTÁRIA** continua submetida às restrições da Lei 5.709/71.

5 Bloco 4 — Pessoa jurídica estrangeira e equiparada

Pessoa jurídica estrangeira

Base normativa: art. 5º da Lei 5.709/71, arts. 11 e 12 do Decreto 74.965/74 e art. 5º da IN INCRA 88/2017.

Requisitos cumulativos

- **Autorização para funcionar no Brasil** — autorização expressa do Governo Brasileiro + registro na Junta Comercial do estado da nova sede ou no RCPJ + CNPJ.
- **Vinculação ao objeto social** — a aquisição deve ser destinada à implantação de projetos AGRÍCOLAS, PECUÁRIOS, FLORESTAIS, INDUSTRIAIS, TURÍSTICOS ou de COLONIZAÇÃO, vinculados aos seus objetivos estatutários ou contratuais.
- **Aprovação dos projetos pelo INCRA.**

Faixas de área (decorar!)

Área pretendida	Exigência
Até 100 MEI	Aprovação de projeto de exploração pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, ouvido o órgão federal competente (art. 5º, §1º, Lei 5.709/71)
Mais de 100 MEI	AUTORIZAÇÃO DO CONGRESSO NACIONAL (art. 23, §2º, da Lei 8.629/93)

MACETE DOS LIMITES — PESSOA FÍSICA x PESSOA JURÍDICA

- Pessoa **FÍSICA** — limite máximo de **50 MEI** (salvo autorização do Presidente da República).
- Pessoa **JURÍDICA** — limite máximo de **100 MEI** (acima disso, só com autorização do Congresso Nacional).

Macete: **PJ pode mais que PF — o dobro.**

Sociedades anônimas

Devem adotar OBRIGATORIAMENTE a forma de **ações nominativas** (art. 19, IV, da IN INCRA 88/2017). Essa regra NÃO se aplica a Autarquias, Fundações Públicas, Empresas Públicas e Sociedades de Economia Mista (art. 5º do Decreto-Lei 200/67).

Pessoa jurídica brasileira EQUIPARADA a estrangeira

Base normativa: art. 1º, §1º, da Lei 5.709/71; art. 1º, §1º, do Decreto 74.965/74; art. 15 da IN INCRA 88/2017.

CONCEITO

Pessoa jurídica brasileira equiparada a estrangeira é aquela constituída segundo as leis brasileiras, com sede no Brasil, mas que possua participação **MAJORITÁRIA**, a qualquer título, de capital estrangeiro, desde que os sócios estrangeiros (PF ou PJ) residam ou tenham sede no exterior.

A controvérsia constitucional

O art. 1º, §1º, da Lei 5.709/71 é alvo de longa controvérsia sobre sua recepção pela CF/88, especialmente após a EC 6/1995 (que revogou o art. 171 da CF). Hoje, o STF analisa o tema na **ADPF 342**, julgada em conjunto com a ACO 2463. Enquanto não houver julgamento de mérito definitivo, prevalece a posição da AGU (Pareceres CQ-181/1998 e LA-01/2010) e do INCRA: as restrições da Lei 5.709/71 **SE APLICAM** às empresas brasileiras controladas por estrangeiros.

PARA A PROVA

Se a questão FGV trazer "a empresa brasileira controlada por estrangeiros NÃO se submete às restrições da Lei 5.709/71" → **ERRADO**. Atualmente, submete-se. A AGU e o INCRA adotam essa posição, e o STF ainda não decidiu o mérito da ADPF 342.

6 Bloco 5 — Limites por município e exceções

Além dos limites quantitativos (MEI), há limites territoriais por Município. Essas duas restrições são **CUMULATIVAS** — incidem ao mesmo tempo.

Limites por Município

Limite	Regra
1/4 (25%) da superfície do Município	Soma das áreas rurais pertencentes a estrangeiros (PF + PJ) não pode ultrapassar
10% da superfície do Município	Por estrangeiros da MESMA NACIONALIDADE
Loteamentos rurais por empresas particulares de colonização	No mínimo 30% da área total deve ser ocupada por brasileiros

Exceções aos limites de 1/4 e 10%

Os limites de 1/4 da superfície do Município e 10% para mesma nacionalidade **NÃO** se aplicam quando:

- A área pretendida é inferior a 3 módulos.
- As transações foram protocoladas no RI e cadastradas no INCRA antes de 1969.
- O adquirente tem filho brasileiro.
- O adquirente é casado com brasileiro em regime que comunique os bens.

AUTORIZAÇÃO PRESIDENCIAL

O Presidente da República, por decreto, pode autorizar a aquisição além dos limites de 1/4 e 10% se o imóvel estiver vinculado a projetos prioritários para o desenvolvimento do País.

Doação de terras públicas

ART. 14 DA LEI 5.709/71

É **VEDADA**, a qualquer título, a doação de terras da União ou dos Estados a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas.

Exceção única: legislação de núcleos coloniais onde se estabeleçam, em lotes rurais, estrangeiros imigrantes como agricultores.

7 Bloco 6 — Aspectos notariais e registrais (FOCO ENAC)

Esta é a parte mais importante para o ENAC. Aqui você precisa saber **o que o tabelião exige na escritura, o que o registrador faz no cartório e quais comunicações são obrigatórias.**

Escritura pública obrigatória

ART. 8º DA LEI 5.709/71

Para a aquisição de imóvel rural por estrangeiro é **INDISPENSÁVEL a escritura pública, independentemente do valor do bem.** É exceção ao art. 108 do CC (que dispensa escritura para imóveis de até 30 salários mínimos).

Conteúdo da escritura — pessoa física estrangeira

- Documento de identidade do adquirente (RNM).
- Prova de residência no território nacional.
- Autorização do órgão competente (INCRA, MDA, CDN, Presidente da República, Congresso Nacional — conforme o caso).
- Para áreas até 3 MEI: declaração de que não possui outro imóvel rural.
- Documentos comuns: CCIR, comprovante de quitação do ITR, certidão de georreferenciamento (se for o caso).

Conteúdo da escritura — pessoa jurídica estrangeira

- TRANSCRIÇÃO do ato que concedeu autorização para a aquisição.
- Documentos comprobatórios da constituição da empresa e da licença para funcionar no Brasil.
- Certidão do Oficial do Registro de Imóveis declarando a soma total das áreas rurais registradas em nome de estrangeiros no Município e a soma por grupos de nacionalidade.

Aspectos registrais — prazos importantes

Prazo	Aplicação
30 dias	Validade da autorização expedida pelo INCRA — dentro desse prazo deve ser lavrada a escritura
15 dias	Da lavratura da escritura, para registro no Cartório de Registro de Imóveis
Trimestral	Comunicação obrigatória do Oficial do RI ao INCRA, à CGJ e (se for o caso) ao Conselho de Defesa Nacional

Livro auxiliar — cadastro especial

Os cartórios de RI com imóveis rurais em sua circunscrição devem manter cadastro especial em registro auxiliar das aquisições por estrangeiros.

CAUIDADO — NÃO DISPENSA O REGISTRO NO LIVRO 2

O lançamento no Livro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro (registro auxiliar) **NÃO DISPENSA** o registro da aquisição na matrícula do imóvel no Livro 2 (Registro Geral). É registro DUPLO.

Código de Normas TJPE — arts. 1.052 a 1.055

Esses dispositivos do Código de Normas de Pernambuco regem diretamente a atuação do registrador pernambucano. A FGV adora cobrar essa interface entre a lei federal e o código estadual.

Art. 1.052 — o que deve constar do cadastro especial

- **I** — Menção do documento de identidade (RNM) das partes ou dos atos de constituição (se PJ), e nacionalidade.
- **II** — Memorial descritivo do imóvel (área, características, limites e confrontações), com georreferenciamento (Lei 10.267/2001).
- **III** — Apresentação do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural).
- **IV** — Transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.

Art. 1.053 — não dispensa o Livro 2

CN-TJPE, ART. 1.053

"O lançamento desse registro auxiliar NÃO DISPENSA a devida escrituração no Livro 2 — Registro Geral e na respectiva ficha de matrícula."

Art. 1.054 — forma do cadastro

Escriturado pelo **SISTEMA DE FICHAS** em programa informatizado, adotados os mesmos elementos de autenticidade das matrículas do Livro 2.

Art. 1.055 — comunicações trimestrais (DECORE!)

PARA QUEM O REGISTRADOR COMUNICA EM PE

- Corregedorias Auxiliares para o Serviço Notarial e Registral
- INCRA (Ministério do Desenvolvimento Agrário — Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária, Brasília-DF)
- Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional — se o imóvel estiver em área indispensável à segurança nacional (faixa de fronteira)

Como envia: pelo MALOTE DIGITAL das Corregedorias Auxiliares dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco (§1º).

Periodicidade: TRIMESTRAL.

Dispensa: se não houver aquisições no período, fica dispensada a relação (§3º).

Provimento CNJ 149/2023 — arrendamento (arts. 433 a 436)

O Provimento 149/2023 (Código Nacional de Normas) substituiu o antigo Provimento 43/2015 e disciplina o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro nos cartórios.

Art. 433 — escritura pública obrigatória no arrendamento

Os contratos de arrendamento de imóvel rural por estrangeiro DEVEM ser formalizados por ESCRITURA PÚBLICA, quando celebrados por:

- Pessoa física estrangeira residente no Brasil.
- Pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.
- Pessoa jurídica brasileira equiparada a estrangeira (controle estrangeiro majoritário).

Art. 434 — autorização do INCRA

Validade: **30 DIAS** — período em que deve ser lavrada a escritura. Em seguida, registro obrigatório na circunscrição do imóvel no prazo de **15 DIAS** da data da lavratura.

Art. 435 — Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros

Os contratos de arrendamento são inscritos no mesmo livro auxiliar de aquisição. Se o imóvel estiver em comarcas/circunscrições limítrofes, o registro é feito em todas elas, com menção da circunstância.

Art. 436 — comunicações trimestrais

À Corregedoria-Geral de Justiça, ao INCRA estadual e (se for o caso) à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

8 Bloco 7 — Exceções, garantias, usufruto e usucapião

Hipóteses em que NÃO se aplicam as restrições

A Lei 13.986/2020 alterou o art. 1º, §2º, da Lei 5.709/71 e ampliou o rol de hipóteses de não aplicação. DECORE essas exceções — caem na prova.

ART. 1º, §2º, LEI 5.709/71 (REDAÇÃO LEI 13.986/2020)

As restrições estabelecidas na Lei 5.709/71 NÃO se aplicam:

- I — Sucessão LEGÍTIMA (ressalvado o disposto no art. 7º — área indispensável à segurança nacional).
- II — Constituição de GARANTIA REAL, inclusive transmissão da propriedade fiduciária, em favor de pessoa jurídica nacional ou estrangeira.
- III — Recebimento de imóvel em LIQUIDAÇÃO de transação com pessoa jurídica nacional ou estrangeira (ou nacional equiparada), por meio de realização de garantia real, DAÇÃO EM PAGAMENTO ou qualquer outra forma.

Usufruto: aplicam-se as restrições?

NÃO. As restrições aos direitos devem ser interpretadas restritivamente e não há previsão legal para exigência de autorização do INCRA na instituição de usufruto. O CSM/SP (Apelação Cível 0009584-92.2012.8.26.0189) firmou esse entendimento — princípio da legalidade estrita.

Usucapião por estrangeiro: aplicam-se as restrições?

SIM. O STJ (REsp 1.641.038/CE) decidiu que as mesmas limitações da Lei 5.709/71 incidem sobre a usucapião — sejam estrangeiros pessoas naturais, jurídicas ou equiparadas. A lógica é evitar que o estrangeiro burle as restrições por via de usucapião.

COMBINAÇÃO CRUEL — USUFRUTO x USUCAPIÃO

- Usufruto por estrangeiro → NÃO precisa de autorização do INCRA.
 - Usucapião por estrangeiro → APLICAM-SE TODAS as restrições da Lei 5.709/71.
- FGV adora inverter os dois. Cuidado.

Arrendamento

O art. 23 da Lei 8.629/93 estabelece que se aplicam ao arrendamento TODOS os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição. O Provimento CNJ 149/2023 (arts. 433 a 436) regulamenta a atuação dos cartórios.

Sanções pela violação da lei

ART. 15 DA LEI 5.709/71

- Aquisição em violação à lei → **NULA DE PLENO DIREITO**
- Tabelião que lavrar a escritura → responde **CIVIL e CRIMINALMENTE** (prevaricação ou falsidade ideológica).
- Oficial que registrar → responde **CIVIL e CRIMINALMENTE**.
- Alienante → obrigado a restituir o preço ao adquirente.

Ressalva (IN 88/2017, art. 26, §1º + Lei 6.015/73, art. 214, §5º): a nulidade não atinge terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições da usucapião.

PARTE III FIXAÇÃO E REVISÃO

9 Questões comentadas (5 questões — alta probabilidade FGV)

As 5 questões a seguir testam os pontos mais frequentemente cobrados pela banca FGV em provas de cartório e magistratura. Faça primeiro SEM olhar o gabarito.

QUESTÃO 1 — Limites quantitativos — pessoa física estrangeira

Hans, alemão, residente permanente no Brasil há 5 anos, pretende adquirir um imóvel rural com área equivalente a 25 módulos de exploração indefinida (MEI), em Município que não está em faixa de fronteira. Sobre a aquisição, à luz da Lei nº 5.709/1971, é correto afirmar:

- (A) a aquisição é livre, dispensada qualquer autorização, por se tratar de pessoa física residente no país.
- (B) a aquisição depende apenas de autorização do INCRA.
- (C) a aquisição depende de autorização do INCRA e de aprovação de projeto de exploração pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário.
- (D) a aquisição depende de autorização do Presidente da República, por se tratar de área superior a 20 MEI.
- (E) a aquisição depende de autorização do Congresso Nacional, por se tratar de pessoa física estrangeira.

GABARITO: C

Comentário: A área entre 20 e 50 MEI exige autorização do INCRA + aprovação de projeto de exploração pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário (art. 3º, Lei 5.709/71 c/c art. 7º, Decreto 74.965/74). A) ERRADO — aquisição livre só vale para áreas até 3 MEI e UM imóvel. B) ERRADO — entre 3 e 20 MEI bastaria autorização do INCRA. Acima de 20 MEI, exige também o projeto de exploração. D) ERRADO — autorização do Presidente da República só é necessária acima de 50 MEI. E) ERRADO — autorização do Congresso Nacional é exigida para PJ acima de 100 MEI (art. 23, §2º, Lei 8.629/93).

QUESTÃO 2 — Escritura pública — aspectos notariais

Sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro perante o tabelião de notas, à luz da Lei nº 5.709/1971 e da legislação correlata, assinale a alternativa CORRETA:

- (A) a escritura pública é dispensável quando o valor do imóvel for inferior a 30 vezes o salário mínimo, aplicando-se o art. 108 do Código Civil.
- (B) para áreas inferiores a 3 MEI, o estrangeiro deve declarar, sob as penas da lei, que não possui outro imóvel rural.
- (C) o tabelião que lavrar escritura em violação à lei responde apenas civilmente, restando afastada a responsabilidade criminal.
- (D) o prazo de validade da autorização do INCRA é de 60 dias, dentro do qual deve ser lavrada a escritura.
- (E) o prazo para registro no Cartório de Registro de Imóveis, após a lavratura da escritura, é de 30 dias.

GABARITO: B

Comentário: A alternativa B reproduz o requisito da declaração para áreas até 3 MEI, exigida no procedimento administrativo do INCRA. A) ERRADO — o art. 8º da Lei 5.709/71 EXIGE escritura pública independentemente do valor do bem. É exceção ao art. 108 do CC. C) ERRADO — art. 15: tabelião e oficial respondem CIVIL e CRIMINALMENTE. D) ERRADO — validade da autorização do INCRA é de 30 dias. E) ERRADO — prazo para registro é de 15 dias da lavratura.

QUESTÃO 3 — Exceções à aplicação das restrições (Lei 13.986/2020)

Sobre as hipóteses em que NÃO se aplicam as restrições da Lei nº 5.709/1971 à aquisição de imóvel rural por estrangeiro, considerando a redação atual do art. 1º, §2º (com alterações da Lei nº 13.986/2020), assinale a alternativa CORRETA:

- (A) as restrições não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ainda que o imóvel esteja em área indispensável à segurança nacional.
- (B) as restrições não se aplicam à constituição de garantia real, inclusive transmissão de propriedade fiduciária, em favor de pessoa jurídica nacional ou estrangeira.
- (C) as restrições não se aplicam aos casos de sucessão testamentária com beneficiário estrangeiro.
- (D) as restrições aplicam-se à instituição de usufruto sobre imóvel rural em favor de estrangeiro, exigindo-se autorização do INCRA.
- (E) as restrições não se aplicam à aquisição feita por pessoa jurídica brasileira controlada por estrangeiros, em razão da revogação tácita do art. 1º, §1º, da Lei 5.709/71 pela CF/88.

GABARITO: B

Comentário: A alternativa B é a literalidade do art. 1º, §2º, II, da Lei 5.709/71, com redação dada pela Lei 13.986/2020. A) ERRADO — a sucessão legítima é exceção, MAS ressalvado o disposto no art. 7º (área indispensável à segurança nacional). Em faixa de fronteira, as restrições continuam a se aplicar. C) ERRADO — a exceção é apenas para sucessão LEGÍTIMA, não testamentária. D) ERRADO — usufruto NÃO exige autorização (CSM/SP, Ap. Civ. 0009584-92.2012). As restrições devem ser interpretadas restritivamente. E) ERRADO — o art. 1º, §1º, é considerado vigente pela AGU e pelo INCRA. O STF ainda não decidiu o mérito da ADPF 342.

QUESTÃO 4 — Aspectos registrais — comunicações trimestrais

Antônio, oficial do Cartório de Registro de Imóveis em Município pernambucano localizado em faixa de fronteira, registrou nos últimos três meses três aquisições de imóveis rurais por estrangeiros. Sobre as comunicações que deve realizar, à luz da Lei nº 5.709/1971 e do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco, assinale a alternativa CORRETA:

- (A) deve comunicar apenas o INCRA, sendo dispensáveis as demais comunicações.
- (B) deve comunicar o INCRA, a Corregedoria Auxiliar dos Serviços Notariais e Registrais e a Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional, em razão da localização do imóvel.
- (C) deve realizar as comunicações com periodicidade mensal.
- (D) o lançamento das aquisições no Livro de Registro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro dispensa o registro na matrícula do imóvel no Livro 2.
- (E) as informações ao INCRA e à Corregedoria devem ser encaminhadas necessariamente em meio físico, sendo vedado o uso de malote digital.

GABARITO: B

Comentário: A alternativa B reproduz o art. 1.055 do Código de Normas TJPE: comunicação trimestral ao INCRA e à Corregedoria Auxiliar; e, em faixa de fronteira, também à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional (§2º). A) ERRADO — as três comunicações são obrigatórias quando o imóvel está em faixa de fronteira. C) ERRADO — periodicidade trimestral (art. 1.055, caput). D) ERRADO — art. 1.053 do Código de Normas TJPE: o lançamento no registro auxiliar NÃO DISPENSA a escrituração no Livro 2. E) ERRADO — art. 1.055, §1º: as informações são encaminhadas pelo MALOTE DIGITAL.

QUESTÃO 5 — Usucapião e usufruto por estrangeiro

Sobre a aplicação das restrições da Lei nº 5.709/1971 às hipóteses de aquisição derivada e originária de direitos reais sobre imóvel rural por estrangeiro, assinale a alternativa CORRETA:

- (A) as restrições da Lei nº 5.709/1971 aplicam-se à instituição de usufruto, exigindo-se autorização do INCRA, mas não se aplicam à usucapião.
- (B) as restrições não se aplicam nem à instituição de usufruto nem à usucapião, por se tratar de modos de aquisição não previstos expressamente na lei.
- (C) as restrições aplicam-se tanto à instituição de usufruto quanto à usucapião, em razão da soberania nacional sobre as terras rurais.
- (D) as restrições aplicam-se à usucapião, por entendimento do STJ, mas não à instituição de usufruto, em razão da interpretação restritiva das limitações ao direito de propriedade.
- (E) as restrições aplicam-se ao arrendamento, mas não à usucapião nem à instituição de usufruto.

GABARITO: D

Comentário: A alternativa D reflete o entendimento atual: USUCAPIÃO: STJ, REsp 1.641.038/CE — as mesmas limitações da Lei 5.709/71 aplicam-se à usucapião por estrangeiros (PF, PJ ou equiparada). USUFRUTO: CSM/SP, Ap. Cív. 0009584-92.2012 — desnecessária a autorização do INCRA, pois as restrições devem ser interpretadas restritivamente e não há previsão legal específica. E) ERRADO sobre arrendamento isoladamente — o art. 23 da Lei 8.629/93 estende as restrições ao arrendamento, e o STJ as estende à usucapião também.

10 Quadro-síntese para revisão final

Os números que você TEM que decorar

Número	Onde aplica
3 MEI	PF estrangeira — aquisição livre (apenas UM imóvel; e fora da faixa de fronteira)
20 MEI	PF — limite a partir do qual exige projeto de exploração além da autorização do INCRA
50 MEI	PF — limite máximo (acima exige autorização do Presidente da República)
100 MEI	PJ — limite máximo (acima exige autorização do CONGRESSO NACIONAL)
150 km	Largura da faixa de fronteira (art. 1º, Lei 6.634/79)
1/4 (25%)	Limite máximo de área do Município nas mãos de estrangeiros (PF + PJ)
10%	Limite máximo do Município nas mãos de estrangeiros da MESMA nacionalidade
30%	Mínimo de área de loteamento rural reservada a brasileiros
30 dias	Validade da autorização do INCRA
15 dias	Da lavratura da escritura para o registro no RI
Trimestral	Comunicação dos cartórios ao INCRA, CGJ e (se for o caso) ao CDN

Quem autoriza o quê

Situação	Quem autoriza
PF: até 3 MEI (UM imóvel)	Aquisição LIVRE — não precisa autorização
PF: mais de UM imóvel, mesmo somando até 3 MEI	INCRA
PF: 3 a 20 MEI	INCRA
PF: 20 a 50 MEI	INCRA + Ministério do Desenvolvimento Agrário (projeto)
PF: mais de 50 MEI	Presidente da República
PJ: até 100 MEI	INCRA + Ministério do Desenvolvimento Agrário
PJ: mais de 100 MEI	CONGRESSO NACIONAL
Qualquer área em faixa de fronteira	Conselho de Defesa Nacional (assentimento prévio)
Acima dos limites de 1/4 ou 10% por município	Presidente da República (decreto)

Os 5 "NÃOs" do tema

DECORE

1. NÃO se aplicam as restrições à sucessão LEGÍTIMA (salvo faixa de fronteira).
2. NÃO se aplicam às garantias reais (incluindo propriedade fiduciária) e à dação em pagamento (Lei 13.986/2020).
3. NÃO se exige autorização do INCRA para INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO (CSM/SP).
4. NÃO é dispensada a escritura pública pelo valor do imóvel (art. 8º — exceção ao art. 108 do CC).
5. NÃO se permite a doação de terras públicas a estrangeiros (art. 14).

Os 5 "SIMs" do tema

DECORE

1. SIM, aplicam-se as restrições à USUCAPIÃO (STJ, REsp 1.641.038/CE).
2. SIM, aplicam-se as restrições ao ARRENDAMENTO (art. 23, Lei 8.629/93).
3. SIM, a empresa BRASILEIRA controlada por estrangeiros se sujeita às restrições (posição AGU/INCRA, ADPF 342 sem julgamento de mérito).
4. SIM, em PE o registrador comunica trimestralmente ao INCRA, à Corregedoria Auxiliar e (faixa de fronteira) ao CDN — pelo malote digital.
5. SIM, o registro no Livro auxiliar NÃO dispensa o registro no Livro 2 (Registro Geral).

ENCERRAMENTO

Este material é orientativo, de estudo e referência, elaborado pela Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém/PE. Suas conclusões não substituem a análise individualizada de cada título, prerrogativa do Tabelião e do Oficial Registrador no exercício da qualificação.