



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

**PROVIMENTO Nº 14/2011**

*Dispõe sobre as diretrizes e observância a serem feitas pelas Serventias Extrajudiciais de Imóveis, preconizadas pela Lei nº 5.709/71, que dispõe sobre o registro de imóveis rurais por pessoa física estrangeira ou por pessoa jurídica estrangeira, ou a ela equiparada.*

A Excelentíssima Senhora **Desembargadora Eulália Maria Ribeiro Gonçalves Nascimento Pinheiro**, Corregedora-Geral da Justiça do Estado do Piauí, no uso das atribuições legais, que lhe conferem os artigos 96 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, 3º, inciso VI, do Código de Normas da Corregedoria,

**CONSIDERANDO** que a Corregedoria Geral de Justiça é órgão de fiscalização, controle e orientação dos serviços auxiliares do Poder Judiciário, em especial das atividades notariais, registrais e de títulos e documentos;

**CONSIDERANDO**, também, a observância da decisão tomada nos autos do Pedido de Providência nº 0002981-80.2010.2.00.0000 do Conselho Nacional de Justiça, requerido pelo Ministério Público Federal-5ª Câmara de Coordenação e Revisão-Patrimônio Público e Social;

**CONSIDERANDO** que a decisão reconheceu aplicável o disposto no art.1º, § 1º da Lei 5.709/71, no que tange à equiparação da pessoa jurídica brasileira, de que participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria de seu capital social e residam ou tenham sede no exterior;

**CONSIDERANDO**, ainda, que a Lei Federal nº 5.709/71 foi regulamentada pelo Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974;

**CONSIDERANDO** o decidido no Pedido de Providência nº 518/2010(Protocolo 0000471-63.2010.8.18.0139).

**RESOLVE:**

Art.1º.Os notários ao lavrarem escrituras públicas de aquisição de imóveis rurais adquiridos por pessoa física estrangeira residente no País, por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e, ainda, por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa física, ou pessoa jurídica estrangeira que tenham a maioria do seu capital social e resida ou tenha sede no exterior; e os registradores, quando do registro dessas escrituras no Serviço de Registro de Imóveis respectivo, observarão o disposto na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, regulamentada pelo Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

§ 1º A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, a que se refere o art. 1º, § 1º da Lei nº 5.709/71, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinarem à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

§ 2º A aquisição por pessoa física de imóvel rural de área superior a 20 (vinte) módulos fica condicionada à prévia aprovação do projeto de exploração correspondente.

§ 3º Na aquisição de imóvel rural por qualquer das pessoas a que se refere o *caput* deste artigo, é da essência do ato a escritura pública.

§ 4º Além dos documentos e certidões exigidos na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986, no § 6º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, incluído pela Lei nº 10.267, de 28.08.2001, no § 2º do art. 3º do Decreto-lei nº 2.398, de 21.12.1987, com a redação dada pela Lei nº 9.636, de 15.05.1998, e em outras leis, o notário consignará na escritura:

I – a apresentação da cédula de identidade das partes e do seu cadastro na Receita Federal;

II - a transcrição do memorial descritivo do imóvel, com área, denominação, características, localização, limites e confrontações, exigível também quando se tratar de área desmembrada de imóvel de maiores proporções, assinado por profissional habilitado, inscrito no CREA, observada sempre a fração mínima de parcelamento, e da autorização, quando for o caso;

III - no caso de pessoa física estrangeira, a apresentação do documento comprobatório da prova de residência no território nacional;

IV – o certificado de cadastro de imóvel rural — CCIR — emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), acompanhado da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, e;

V - a aprovação do Projeto de Exploração, no caso de tratar-se de aquisição de imóvel rural com área superior a 20 módulos de exploração indefinida.

§ 5º Se o adquirente for pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, ou, ainda, for pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas, ou jurídicas, que tenham a maioria do capital social e residam ou tenham sede no exterior, além das exigências a que se refere o parágrafo anterior que lhe forem aplicáveis, o notário transcreverá:

I) os documentos comprobatórios de sua constituição e da licença para seu funcionamento, aplicando-se tais requisitos aos casos de fusão ou incorporação de empresa, de alteração do controle acionário da sociedade, ou transferência de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira;

II) a aprovação do projeto de exploração pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, e;

III) a prova de adoção da forma nominativa de suas ações, no caso de o adquirente ser sociedade anônima brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoas estrangeiras, naturais, ou jurídicas, que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

§ 6º Obriga-se o notário a manter, em cartório, os documentos e certidões de que tratam os parágrafos anteriores, no original ou em cópias autenticadas, na forma da lei.

§ 7º Os serviços registrais manterão no livro auxiliar de que trata o parágrafo único, do art. 15, do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, cadastro especial das aquisições, no qual deverá constar:

I) menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;

II) memorial descritivo do imóvel, com área, denominação, características, localização, limites e confrontações, exigível também quando se tratar de área desmembrada de imóvel de maiores proporções, assinado por profissional habilitado, inscrito no CREA;

III) transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso; e

IV) quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a primeira aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, contudo, o Oficial deverá fazer constar, no livro auxiliar, os itens I e II acima, bem como o assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, quando o imóvel rural localizar-se em faixa de fronteira.

Art. 2º. Trimestralmente, os serviços de registro de imóveis remeterão, sob pena de perda da delegação, da designação em caráter precário, ou do cargo, na hipótese de serviços oficializados, à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Piauí, ao Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento e ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constarão os dados mencionados no § 7º, do artigo antecedente.

§ 1º Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional (faixa de fronteira), a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também ao Conselho de Defesa Nacional.

§ 2º Ainda que não haja registro de escritura, o serviço de registro de imóveis comunicará, trimestralmente, o fato aos órgãos a que se refere o *caput* deste artigo e o seu § 1º.

Art. 3º. A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a 1/4 (um quarto) da superfície dos municípios onde se situem, comprovada por certidão do registro de imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o § 7º, do art. 1º.

§ 1º As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.

§ 2º A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 3º A aquisição por pessoa física de imóvel rural entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos e por pessoa jurídica entre 3 e 100 módulos, ambos de exploração indefinida, dependerá de autorização do INCRA, ressalvada a hipótese de o imóvel situar-se em área de segurança nacional, quando necessitará da autorização da Secretaria-Executiva do Conselho de Defesa Nacional.

§ 4º Dependerá também de autorização a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por pessoa física.

§ 5º Ficam excluídas das restrições impostas no art. 3º as aquisições de áreas rurais por pessoa física estrangeira:

I-inferiores a 3 (três) módulos;

II-que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no registro competente, e que tiverem sido cadastradas no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969; bem como os atos de aquisição por escritura pública praticados durante a vigência do Parecer nº GQ-181/1998 e do Parecer GQ-22/1994, revogados pelo despacho presidencial publicado no DOU, de 23 de agosto de 2010;

III-quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão universal de bens;

IV-Que comprovar ser beneficiária do instituto da igualdade com os nacionais, sem perda da nacionalidade originária, mediante exibição do Certificado de Reciprocidade expedido pelo Ministério da Justiça.

Art. 4º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, pessoa física ou jurídica, constantes da Lei nº 5.709, de 1971, e do Decreto nº 74.965, de 1974.

Art. 5º É nula de pleno direito a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições legais.

§ 1º O Notário que lavrar a escritura pública e o Oficial de Registro que a registrar, responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica; e o alienante ficará obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel, ou as quantias recebidas a este título, como parte do pagamento.

Art. 6º. Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Publique-se. Registre-se e Cumpra-se.**

GABINETE DA CORREGEDORA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ, em Teresina, 08 de Novembro de 2011.

**EULÁLIA MARIA RIBEIRO GONÇALVES NASCIMENTO PINHEIRO**  
**Desembargadora Corregedora**