

## LEGAL ALERT

### **INCRA EDITA NOVA INSTRUÇÃO NORMATIVA DISPONDO SOBRE A AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO**

Foi publicada no Diário Oficial da União de 27 de dezembro de 2018, a Instrução Normativa do INCRA Nº 94, de 17 de dezembro de 2018, que 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 pessoal jurídica brasileira equiparada à estrangeira.

A IN 94, que entrou em vigor na data de sua publicação, revoga expressamente a Instrução Normativa Nº 76, de 2013, que já tratava do tema, praticamente utilizando esta última como base, mas com ajustes de redação, pequenas alterações nos procedimentos administrativos dos pedidos formulados e ainda detalhamento quanto aos documentos a serem apresentados pelos interessados na aquisição ou arrendamento de imóvel rural.

A norma deixa claro que o novo regramento deve ser observado não só para os casos de aquisição como também o casos de arrendamento de imóveis rurais, inclusive determinando que no caso de concedida a autorização de arrendamento, o requerente deverá ser notificado pela Superintendência Regional do INCRA para que, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contados da publicação da Portaria autorizativa, promova a lavratura de escritura de arrendamento do imóvel rural (formalidade contratual essa não exigida pela legislação federal específica).

Ajustes pontuais na redação foram bem introduzidos para eliminar dúvidas entre os requisitos e procedimentos, a exemplo da inclusão de previsão (i) de não obrigatoriedade do prévio cadastramento do imóvel rural no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR nos casos de aquisição por usucapião; (ii) de possibilidade do estrangeiro pessoa natural apresentar seu pedido acompanhado do Registro Nacional de Estrangeiro – RNE com prazo de validade indeterminado quando houver previsão legal; (iii) de autenticação de cópias de documentos pelos próprios servidores do INCRA quando permitida a apresentação de documentos e certificados em cópias; (iv) de apresentação de planta e memorial descritivo georreferenciado e certificado pelo INCRA apenas quando as áreas já tiverem tal obrigatoriedade de acordo com os prazos do Decreto Nº 4.449/2002 e suas alterações; ou ainda (v) requerente ser representado por procuração particular.

No que se refere particularmente a aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou por pessoa jurídica brasileira a ela equiparada, o texto da IN 94 tratou de conceituar a pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira, em observância do Parecer LA CGU/AGU Nº 01/2008 publicado no DOU de 23 de agosto de 2010, estabelecendo ainda que nos atos de registro de alienação ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou à pessoa jurídica brasileira equiparada (incluindo-se as hipóteses de fusão ou incorporação de empresas, de alteração de seu controle acionário, de aquisição ou arrendamento indireto por meio de participações societárias em empresa detentora de imóvel rural), o oficial registrador deverá obrigatoriamente mencionar as autorizações do INCRA sob pena de não só responder civilmente pelos danos que causar aos contratantes como especialmente ser responsabilizado criminalmente por prevaricação ou falsidade ideológica.

Ao final, ao tratar das análises e julgamentos dos pedidos de aquisição e arrendamento, a IN 94 estabelece que a Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária do INCRA elaborará a manifestação conclusiva acerca dos aspectos cadastrais que envolvem o imóvel tão somente após o encaminhamento do processo administrativo ao Setor de Cartografia para análise e manifestação sobre as plantas e memoriais descritivos (a revogada IN 76 previa o inverso) e, caso devidamente instruído o processo administrativo, o remeterá à Presidência do INCRA para endereçamento à Casa Civil da Presidência da República, facilitando e agilizando assim a apreciação pelo Conselho de Defesa Nacional - CDN (para imóveis localizados em faixa de fronteira) e Congresso Nacional (para imóveis que excedam os limites fixados).

Por fim, a IN 94 estabelece o regramento dos recursos em caso de indeferimento de pedidos de aquisição e arrendamento e, a despeito da nulidade das aquisições e arrendamentos realizadas em desrespeito aos termos da Lei 5.709/71, prevê a possibilidade de regularização das aquisições e arrendamentos nulos quando formalizados por pessoa natural estrangeira até a data da publicação da IN, incluindo-se dentre elas a transferência do domínio do imóvel rural para brasileiro ou na hipótese de aquisição anterior a 7 de outubro de 1972.

Para maiores informações, contate a equipe imobiliária de Gasparini, De Cresci e Nogueira de Lima Advogados.