

## **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE: Suas modalidades e efeitos**

Diego de Miranda Lima<sup>1</sup>  
Wenderson Silva Marques de Oliveira<sup>2</sup>

### **RESUMO**

Diante da extensão territorial brasileira, estrangeiros voltam os olhares para o Brasil em busca de propriedades rurais, buscando desenvolverem atividades lucrativas, o que obriga o governo a implantar procedimentos de modo a tornar possível o conhecimento, controle e fiscalização sobre o movimento de compra de terras por estrangeiros. Esta é uma maneira de frear as aquisições e limitar o tamanho das terras compradas por estrangeiros ou empresas brasileiras controladas por estrangeiros e também de assegurar a soberania nacional em área estratégica da economia nacional. Este trabalho pretende apontar quais procedimentos devem ser adotados para que os estrangeiros possam adquirir, bem como usar e explorar os imóveis rurais brasileiros, desde que resguardada a integridade do território e a sobrevivência de seu povo, bem como a soberania nacional, especificando limitações, exceções e liberalidades aquisitivas legalmente determinadas. A limitação imposta aos estrangeiros, com relação à alienação de terras é comum nas Constituições de diversos países, sendo interpretada como desnacionalização, que se funda nas idéias de segurança e soberania nacional, o que deve ser cuidadosamente observado, sob pena de nulidade dos atos praticados e responsabilização nas esferas administrativa, cível e penal.

**Palavras-Chave:** Estrangeiro. Limitação. Imóvel Rural. Aquisição. Uso.

---

<sup>1</sup> Advogado.

<sup>2</sup> Professor do curso de Sistemas de Informação da Faculdade Atenas.

## 1 INTRODUÇÃO

Apesar do ingresso de estrangeiros no Brasil ter contribuído consideravelmente para o seu desenvolvimento, com o objetivo de resguardar a integridade do território, a sobrevivência de seu povo e a soberania nacional, evitando uma invasão estrangeira, foram criadas ao longo dos anos, limitações restringindo este ingresso, através de legislações em nível constitucional ou infraconstitucional.

Este artigo foi elaborado mediante investigação exploratória em fontes documentais e bibliográficas, como doutrinas, legislações e artigos da web, e tem como objetivo apontar quais são os procedimentos a serem adotados para que estrangeiros possam adquirir, usar e explorar os imóveis rurais brasileiros.

Segundo o Sistema Nacional de Cadastro Rural, mantido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA, 2008 *apud* HACKBART, 2011), 5.579.783,67has (cinco milhões, quinhentos e setenta e nove mil, setecentos e oitenta e três hectares e sessenta e sete ares), de terras brasileiras estão nas mãos de pessoas físicas e jurídicas estrangeiras, que investem e exploram no turismo, agricultura e em diversas atividades econômicas.

O sistema é mantido com informações de cartórios de registro de imóveis de todo o Brasil, que conservam cadastro especial em livro auxiliar das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, e periodicamente informam à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura, a relação das aquisições de áreas rurais brasileiras por pessoas de outros países, segundo preceitua o artigo 11 da 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.

De acordo com a legislação brasileira a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, seja física ou jurídica, não poderão ultrapassar a um quarto da superfície de qualquer município, e as pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias em cada município de mais de quarenta por cento desse limite fixado, o que poderá ser comprovado e controlado através de certidão emitida pelo Registro de Imóveis, o que leva a conclusão de que estrangeiro somente poderão adquirir até um quarto de todo o território brasileiro.

Na aquisição e uso de imóvel rural por estrangeiro, muitas são as limitações e procedimentos a serem observados, existindo inclusive exceções à essas limitações, cujas exigências e requisitos legais deverão cuidadosamente ser observados sob pena de nulidade dos atos praticados. Em caso de violação das prescrições legais, o tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever, deverão responder civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilização nas esferas administrativa e penal.

A pesquisa realizada está estruturada em cinco capítulos, no primeiro há a contextualização do tema estudado, no segundo há a identificação normativa sobre as aquisições de imóveis rurais no território brasileiro por estrangeiros, o terceiro discorre sobre o uso de imóveis rurais brasileiros por estrangeiros, o quarto demonstra o que objetiva a legislação brasileira ao limitar a aquisição e o uso de imóveis rurais por estrangeiros e no quinto capítulo há o esclarecimento sobre os procedimentos adotados para aquisição e o uso de imóveis rurais no Brasil por estrangeiros e suas respectivas limitações legais.

## **2 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL NO TERRITÓRIO BRASILEIRO POR ESTRANGEIRO**

Este capítulo tem por objetivo, identificar as normas sobre as aquisições por estrangeiros de imóveis rurais brasileiros, seja pessoa física ou jurídica.

Primeiramente, é importante ressaltar que “imóvel rural” é definido pelo artigo 4º, inciso I, do Estatuto da Terra, Lei nº. 4.504/64, como: “prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”.

Estrangeiro, por sua vez é toda pessoa ou coisa natural ou originária de outro país. Segundo preleciona Paulo e Alexandrino (2008, p. 229): “estrangeiros são todos aqueles que não são tidos por nacionais, em relação a um determinado Estado, isto é, as pessoas a que o Direito do Estado não atribuiu a qualidade de nacionais”.

Portanto, em relação ao Estado brasileiro, são estrangeiros todos aqueles que não são cidadãos natos ou naturalizados.

Com a igualdade de direitos e deveres entre brasileiros e portugueses, desde que preenchidos requisitos como capacidade civil segundo a lei brasileira, residência permanente no território brasileiro e gozo da nacionalidade brasileira, os portugueses equiparam-se aos nacionais brasileiros na aquisição e arrendamento de imóvel rural, em conformidade com o artigo 2º do Decreto nº. 70.436/72, que regulamenta a aquisição pelos portugueses, no Brasil, dos direitos e obrigações previstos no Estatuto da Igualdade. O cidadão português declarado titular de direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros poderá adquirir livremente imóveis rurais, mediante comprovação dessa condição com apresentação da carteira de identidade, consignando-se o fato no título a ser registrado.

Em relação à aquisição de imóveis rurais no território brasileiro por estrangeiro, Diniz (2006) afirma que:

A nossa Constituição Federal proclama o princípio da igualdade civil, por razões de ordem pública e de interesse nacional, sem criar distinções entre brasileiros e estrangeiros, admite restrições ao exercício por estes de certos direitos, exigindo, por exemplo, que, para adquirirem propriedade imobiliária rural, poderão depender de certas limitações legais e de autorização do Congresso Nacional (CF, art.190) e de órgãos públicos voltados à agricultura e à reforma agrária, sendo que compete à Superintendência Nacional do Desenvolvimento Agrário coordenar, normatizar e supervisionar a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros (Dec. Nº. 5.011/2004, art15, II in fine). Contudo tais restrições não implicam desigualdade jurídica entre nacional e estrangeiro. (DINIZ, 2006, p. 545)

Na Carta Magna, em seu artigo 190, dispõe o seguinte: “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”.

Pela norma civilista, verifica-se que a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou mesmo por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, nos termos dos artigos 1.123 a 1.125 e 1.134 a 1.141 do Código Civil, está regulada pela 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, regulamentada por sua vez, pelo Decreto nº. 74.965, de 26 de Novembro de 1974.

Conforme se verifica, os referidos diplomas legais buscam conter a dominação estrangeira, através da aquisição de propriedade de terras cultiváveis brasileiras, vez que o elevado índice de ocupação de grandes áreas rurais por pessoas não nacionais, aqui não domiciliadas, alteraria a estrutura fundiária relativa ao direito de propriedade acarretando, ainda, o risco da formação de quistos étnicos, em que os imigrantes se mostrariam resistentes à assimilação de nossa cultura, agravando a dependência econômica do País.

## 2.1 CONSEQUÊNCIAS NORMATIVAS

Ressalte-se, a proibição a que estrangeiro residente no exterior, ou a que pessoa jurídica estrangeira não autorizada a funcionar no Brasil, ou a que pessoa jurídica brasileira com maioria do seu capital social pertencente a estrangeiro residente ou mesmo com sede no exterior, possa aqui adquirir propriedade imobiliária, só diz respeito a imóvel rural, entendido aquele como o agricultável. Dessa forma, a aquisição de prédio, com fins urbanos, não sofrerá as limitações da Lei nº. 5.709/71.

Ademais, conforme artigo 14 da lei supracitada, vedada está, também, a estrangeiro, bem assim pessoa física ou jurídica, a doação de terras da União ou dos Estados, exceto nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais, onde se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores estrangeiros imigrantes.

Observa-se que as normas do Decreto nº. 74.965/74, nos termos do seu artigo 20 e parágrafo único, aplicar-se-ão a qualquer alienação de imóvel rural a estrangeiro, pessoa física ou jurídica, em casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira. Assim, o oficial de Registro de Imóveis somente promoverá o assento de documentos relativos a esses negócios, se neles houver a reprodução das autorizações correspondentes.

Segundo dispõe a Lei nº. 5.709/71 e Decreto nº. 74.965/74, “o tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever, responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade”.

Ainda, o mesmo dispositivo, determina que será nula de pleno direito qualquer aquisição de imóvel rural por estrangeiro que venha a violar a Lei nº. 5.709/71 e o seu

Regulamento, o que acarretará, ao alienante o dever de restituir o preço pago pelo adquirente ou as quantias recebidas a este título, como parte de pagamento.

Referida devolução possui o condão de restaurar o status quo ante, pelo valor devidamente atualizado por meio da correção monetária, porém, já se tem decidido que o alienante não terá legitimação para pleitear em juízo a nulidade do negócio, ante o princípio de que “um dos litigantes não pode ser ouvido, alegando a própria torpeza, nem mesmo quando ambas as partes litigantes tenham procedido com dolo”. (CAHALI, 1983 *apud* DINIZ, 2006, p. 547)

Importantes funções desempenham os oficiais dos Registros de Imóveis, ao manterem referidos controles, e remeterem à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura, a relação das aquisições de áreas rurais adquiridas por estrangeiros, pois segundo preleciona o artigo 12 da Lei nº. 5.709/71: “A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de imóveis”.

Ressalta-se ainda que, segundo o §1º do artigo anteriormente citado: “As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado”.

## **2.1 RELATIVO A SEGURANÇA NACIONAL E FAIXA DE FRONTEIRA**

O artigo 11 da Lei nº. 5.709/71, no seu parágrafo único, estabelece que: “Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional”.

Na faixa de fronteira, envolvendo pessoa física estrangeira residente no Brasil, pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no país, ou pessoa jurídica brasileira, da qual participe, a qualquer título, detendo a maioria de seu capital social, pessoa física estrangeira aqui não residente ou pessoa jurídica estrangeira sediada no exterior, os negócios jurídicos que envolvam a obtenção de posse, do domínio ou de qualquer outro direito real sobre o imóvel rural, dependerão, após início do processo no INCRA, da autorização prévia do Conselho de Defesa Nacional, e o que dispõe o artigo 29 do Decreto nº. 85.064/80.

A autorização do Conselho de Defesa Nacional, antiga Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional, é exigível nas áreas de fronteira- faixa de fronteira de 150 Km ao longo da divisa do, país, ou ainda em uma faixa de 100 Km ao longo de rodovias federais.

Com efeito, o artigo 33 do Decreto nº. 85.064/80 estabelece que: “os processos para transação de imóveis rurais com estrangeiros, na Faixa de Fronteira, serão remetidos pelo INCRA à SG/CSN, com o respectivo parecer, sendo restituídos àquela autarquia após apreciados”.

A pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e a pessoa física brasileira da qual participe pessoa física estrangeira aqui não residente ou sediada no exterior, somente estarão autorizadas a atuar na faixa de fronteira, quando o imóvel rural se destinar a implantação de projeto agrícola, pecuário, industrial ou de colonização, em consonância com seus estatutos, segundo dispõe o artigo 30 do decreto anteriormente citado.

Os Serviços de Notas e de Registro de Imóveis exigirão prova do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional, conforme o artigo 46 do Decreto nº. 85.064/80, que preceitua que:

Os Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis exigirão prova do assentimento prévio do CSN para as transações com imóveis rurais, envolvendo estrangeiros, de que trata o



Capítulo VI e obedecidas as prescrições da legislação que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

Assim, tendo em vista o exposto sobre a aquisição de imóveis rurais brasileiros por estrangeiros, tanto por pessoas jurídicas estrangeiras, quanto pessoas físicas residentes no Brasil, necessário se faz a abordagem sobre o uso, ou seja, o arrendamento por estrangeiros de imóveis rurais brasileiros.

### **3 DO USO DE IMÓVEIS RURAIS BRASILEIROS POR ESTRANGEIROS**

Este capítulo tem como objetivo principal, abordar sobre o uso de imóveis rurais por estrangeiros, dispondo sobre o arrendamento de imóveis rurais por não nacionais, englobando pessoas jurídicas estrangeiras e pessoas físicas residentes no Brasil.

Conforme o artigo 3º do Decreto nº. 59.566/66, trata-se o arrendamento rural de um contrato agrário pelo qual o arrendador se obriga a ceder ao arrendatário o uso e gozo de imóvel rural, podendo incluir outros bens, para a prática de atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, seja por tempo determinado ou não e por certa retribuição ou aluguel. Vale lembrar que o §2º do artigo 3º do citado decreto, “chama-se Arrendador o que cede o imóvel rural ou o aluga; e Arrendatário a pessoa ou conjunto familiar, representado pelo seu chefe que o recebe ou toma por aluguel”.

Referido decreto em seu artigo 1º dispõe que o arrendamento e a parceria são contratos agrários reconhecidos legalmente, para o fim de posse ou uso por determinado tempo da terra, entre o proprietário do imóvel, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural a ser arrendado, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista.

Parceria rural, segundo preceitua o artigo 4º ainda do referido decreto é o contrato agrário pelo qual uma pessoa, denominada parceiro outorgante se obriga a ceder à outra, denominada de parceira outorgada, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista, e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem.

Na Carta Magna em seu artigo 190, dispõe o seguinte: “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”.

O artigo 23 e seguintes da Lei nº. 8.629/93, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária que, o estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei nº. 5.709/71.

O arrendamento rural está enquadrado, conforme a Constituição Federal, no rol das limitações impostas às pessoas físicas e jurídicas estrangeiras, aplicando-se, por analogia, as regras da Lei nº. 5.709/71.

A Lei nº. 8.629/93, que disciplina a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária em seu artigo 23, estabelece que, o não nacional residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei nº. 5.709/71, devendo ser aplicando ao arrendamento rural todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da Lei nº. 5.709/71, que regula a aquisição de imóvel rural por não nacionais.

Assim, tendo em vista o exposto sobre o uso, correspondente ao o arrendamento de imóveis rurais brasileiros por estrangeiros, bem como a dispensa de observar regulamentos, necessário se faz a abordagem sobre os objetivos pretendidos ao limitar a aquisição e o uso desses imóveis por não nacionais.

#### **4 OBJETIVOS DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA AO LIMITAR A AQUISIÇÃO E O USO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS**

Este capítulo pretende determinar o objetivo da legislação brasileira diante das limitações impostas pelo texto da Constituição Federal de 1988, à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros, que repise-se, dão lastro à recepção da multicitada norma da Lei nº. 5.709/71.

O Excelentíssimo Consultor-Geral da União, Sr. Ronaldo Jorge Araújo Vieira Júnior, após reunião na Casa Civil da Presidência da República em 15 de junho de 2007, que tinha como tema a aquisição de terras por estrangeiros, bem como o objetivo de aperfeiçoar a legislação nacional relacionada ao assunto, elaborou o Parecer nº. CGU/AGU nº. 01/2008 datado de 03 de Setembro de 2008, com o condão de alterar o Parecer nº. GQ-181 da Advocacia-Geral da União de 1998, conduzindo ao estabelecimento de limites e restrições à aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras, cuja maioria de seu capital social estivesse em mãos de estrangeiros não residentes no Brasil ou de empresas estrangeiras não sediadas no território brasileiro.

O assunto do parecer é relacionado à aquisição de terras por estrangeiros, revisão do Parecer GQ-181, de 1988, publicado no Diário Oficial em 22 de Janeiro de 1999 e principalmente quanto a equiparação de empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras.

O procedimento implantado pelo governo visa tornar possível o conhecimento, controle e fiscalização sobre o movimento de compra de terras por não nacionais. Esta é uma maneira de frear a quantidade e limitar o tamanho das terras compradas por estrangeiros ou empresas brasileiras controladas por estrangeiros e também de assegurar a soberania nacional em área estratégica da economia nacional.

Se o comprador não cumprir condições específicas, o contrato de compra e venda, que deve obrigatoriamente ser feito pela forma pública independentemente do valor do imóvel, conforme dispõe o artigo 8º da Lei nº. 5.709/71, por exemplo, será ineficaz e o comprador não poderá adquirir a propriedade do bem.

Referida devolução possui o condão de restaurar o status quo ante, pelo valor devidamente atualizado por meio da correção monetária, porém, já se tem decidido que o alienante não terá legitimação para pleitear em juízo a nulidade do negócio, ante o princípio de que “um dos litigantes não pode ser ouvido, alegando a própria torpeza, nem mesmo quando ambas as partes litigantes tenham procedido com dolo”. (CAHALI, 1983 *apud* DINIZ, 2006, p. 547)

Assim sendo, o investidor estrangeiro deverá, antes de concretizar qualquer negócio, estar atento às disposições legais e, para isso, torna-se imprescindível o acompanhamento por profissional qualificado para que todo o investimento seja bem sucedido.

As limitações impostas diante da alienação de terras a não nacionais, é comum nas Constituições de diversos países, sendo interpretada como desnacionalização, que se funda nas idéias de segurança e soberania nacional.

Devido o Brasil possuir um vasto território, possuir variações geográficas, imensas planícies, clima propício, abundância em sol e água, têm sucesso com o desenvolvimento econômico, e por isso propicia a grande atratividade pela exploração da terra.

O território nacional apresenta excelentes oportunidades por toda a sua extensão, e necessita de investidores estrangeiros, inclusive na zona rural, para manter o equilíbrio da balança comercial, dependendo significativamente das exportações advindas do meio rural, tanto agricultura como pecuária, esta fundamental à exportação de carne.

Segundo Josie Jerônimo (2011):

Brasília – Em busca de terras baratas para investir em negócios de turismo e agricultura, estrangeiros avançam sobre o Brasil e já são donos de área equivalente ao estado do Rio de Janeiro. Mas os 4,3 milhões de hectares de terras brasileiras que estão nas mãos de empresas e pessoas físicas de outros países representam apenas a parcela oficial de registros do Sistema Nacional de Cadastro Rural, mantido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

O sistema é mantido com informações de cartórios de todo o Brasil, mas a atualização não ocorre no mesmo ritmo da compra e venda dos imóveis e várias brechas impedem que o governo tenha controle estatístico da aquisição de terras por estrangeiros explica o deputado Beto Faro (PT-PA), integrante da Comissão de Agricultura e Pecuária da Câmara e autor de requerimento que deu origem à subcomissão que examinará a compra de áreas rurais por empresários de outros países. (JERÔNIMO, 2011, p. 04)

Antes de tratarmos das pessoas jurídicas, duas situações merecem ser destacadas. A primeira refere-se à aquisição de imóveis rurais por portugueses. Os estrangeiros de origem Portuguesa, com previsão constitucional, são equiparados aos brasileiros, ou seja, os requisitos exigidos aos brasileiros, são os mesmo para eles, sendo: capacidade civil segundo a lei brasileira e apenas a residência permanente no território brasileiro.

Desse modo, tendo em vista o exposto sobre os objetivos da legislação brasileira em limitar a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros, inclusive constitucionalmente, adiante será relatado o procedimento legal a ser adotado pelo não nacional interessado em adquirir ou arrendar imóveis rurais brasileiros.

## **5 PROCEDIMENTO ADOTADO PARA A AQUISIÇÃO E O USO DE IMÓVEIS RURAIS NO BRASIL POR ESTRANGEIROS E SUAS LIMITAÇÕES LEGAIS**

Pretende-se neste capítulo, pretende-se identificar o procedimento a ser adotado para a aquisição e o legal uso do solo brasileiro por estrangeiros, bem como apontar importantes determinações contidas na legislação existente e apresentar as exigências, limitações e requisitos legais que deverão ser cuidadosamente observados, sob pena de nulidade dos atos praticados e responsabilização nas esferas administrativa, cível e penal.

Primeiramente, frente ao novo entendimento dado ao §1º do artigo 1º da Lei nº. 5.709/71, pelo Parecer nº. CGU/AGU nº. 01/2008 datado de 03 de Setembro de 2008 e aprovado em 19 de Agosto de 2010, é válido ressaltar que as pessoas jurídicas brasileiras com a maioria do capital social detida por estrangeiros, pessoas físicas, residentes no exterior, ou jurídicas, com sede no exterior, devem observar as limitações contidas na legislação mencionada.

Quanto às empresas com maioria do capital social nas mãos de brasileiros que, no entanto, atuam como ‘laranjas’, ou seja, prepostos de estrangeiros residentes no exterior ou de pessoas jurídicas, com sede no exterior, é caracterizada a fraude ao negócio jurídico, devendo ser apurada e comprovada pelos órgãos competentes, o que acarretará a anulação do ato, conforme previsão nos artigos 166 e 167 da Lei nº. 10.406/02 (Código Civil Brasileiro).

A empresa estrangeira para que possa funcionar no Brasil, dependerá de autorização do Poder Executivo, conforme dispõe o artigo 1.134 do Código Civil Brasileiro: “A sociedade estrangeira, qualquer que seja o seu objeto, não pode, sem autorização do Poder Executivo, funcionar no País, ainda que por estabelecimentos subordinados, podendo, todavia, ressalvados os casos expressos em lei, ser acionista de sociedade anônima brasileira”.

Com efeito, o requerimento de instalação da pessoa jurídica estrangeira no território brasileiro, deverá observar as normas civilistas. Conforme dispõe o artigo 1.135 do Código Civil Brasileiro, para a concessão da autorização é facultado ao Poder Executivo

estabelecer condições convenientes à defesa dos interesses da nação, devendo referida autorização ser publicada no prazo de 30 (trinta) dias, no órgão oficial da União, sendo que o exemplar representará prova para inscrição, no registro próprio, dos atos constitutivos da sociedade, conforme preceitua o parágrafo único do artigo citado e o artigo 1.131 do mesmo diploma legal.

A sociedade estrangeira poderá nacionalizar-se, observado o disposto no artigo 1.141 do Código Civil Brasileiro, que por sua vez estabelece que: “Mediante autorização do Poder Executivo, a sociedade estrangeira admitida a funcionar no País pode nacionalizar-se, transferindo sua sede para o Brasil”.

Dessa forma, tendo em vista o exposto sobre o procedimento adotado para aquisição e uso de imóveis rurais no Brasil por estrangeiros, bem como as limitações a que são expostos, o investidor estrangeiro deverá, antes de concretizar qualquer negócio, estar atento às disposições legais e, para isso, torna-se imprescindível o acompanhamento por profissional qualificado para que todo o investimento seja bem sucedido.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A ação direta de inconstitucionalidade, compreendendo as suas modalidades de controle, exerce um papel de fundamental importância para o ordenamento jurídico do país. Assegura a sociedade brasileira maior eficácia quanto às leis vigentes no Brasil, no qual se comportarão de maneira a se adequarem as normas legais e atos normativos emanados do Estado.

É importante perceber que, quando da decisão do controle concentrado de constitucionalidade pela ADIN, os seus efeitos garantem segurança jurídica não somente as

partes envolvidas no processo objetivo que ensejou a ação, mas abrangendo a todos, independentemente de terem participado do mesmo.

Esta peculiaridade é garantida por lei, caso em que, não se admite a intervenção de terceiros no processo da ação direta, mas, devido a sua importância e significativa expressão da jurisdição do Supremo Tribunal Federal, torna os efeitos da decisão *erga omnes*.

Ressalta-se a dúplici função da ação direta de inconstitucionalidade. O fato é que, sendo o pedido deferido, ou seja, alegando a inconstitucionalidade de uma lei ou ato normativo, estes serão extirpados do rol de legislação do Brasil. A contrário senso, sendo indeferido o pedido pretendido na exordial, a legislação contestada será dada como constitucional, não existindo mais dúvidas quanto a sua vigência.

Vislumbra a força vinculante que tal modalidade de controle de constitucionalidade possui. Dado a inviabilidade das legislações contestadas perante o Supremo Tribunal Federal por sua decisão, esta faz com que toda a Administração do Poder Judiciário e do Poder Executivo estarão condicionados a seguirem a disposição adotada pela Corte Suprema.

O Poder Legislativo por sua vez, não está diretamente ligado as decisões tomadas em ação direta de inconstitucionalidade, não surtindo sobre ele os efeitos. O que se percebe a inadequação de se elaborar leis com os mesmos fundamentos que foram dados como inconvenientes no ordenamento jurídico.

Outra preocupação que se tem quanto aos efeitos da direta inconstitucional, é a possibilidade de modulação dos mesmos. Nessa característica o Pretório Excelso poderá determinar que os efeitos da ação se produzam a partir de um momento posterior, que condicionará a eficácia da mesma. Ou seja, haverá a condição de se dar outros efeitos a decisão tomada que não seja aquela específica em lei. Isto tudo previsto em legislação.

Ressalvas que foram levantadas e apresentadas nesse trabalho acadêmico de conclusão de curso, que contribuirão para maiores elucidações quanto ao tema proposto.



### **ABSTRACT**

*The areas of information technology are constantly evolving and with tools that support educational institutions, all that allows students, teachers, engineers, and others participate in an educational environment in a different way. Observing the constant contribution of technological resources, studies were performed in Athens College and the processes by which students manage their complementary activities. The present work shows the design and development of a control system in the validation of complementary activities (CompTime) in order to allow those involved in such processes can manage them in an objective and automated. The aim is thus expediting and facilitating the way in which academics hold the controls.*

**Keywords:** *Time Control. Automation and enrichment activities.*

### **REFERÊNCIAS**

BRASIL. Lei nº. 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 30 de nov. 1964. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L4504compilada.htm>>. Acesso em: 01 jul. 2011.

BRASIL. Decreto nº. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 14 de nov. 1966. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm)>. Acesso em: 28 set. 2011.

BRASIL. Lei nº. 5.709, de 07 de outubro de 1971. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 07 de out. 1971. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L5709.htm>>. Acesso em: 10 jul. 2011.

BRASIL. Decreto nº. 70.436, de 18 de abril de 1972. Regulamenta a aquisição pelos portugueses, no Brasil, dos direitos e obrigações previstos no Estatuto da Igualdade e da outras providências. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 18 de abr. 1972. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D70436.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D70436.htm)>. Acesso em: 10 jul. 2011.

BRASIL. Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 31 de dez. 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015.htm)>. Acesso em: 03 set 2011.

BRASIL. Decreto nº. 74.965, de 26 de novembro de 1974. Regulamenta a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 26 de nov. 1974. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1970-1979/D74965.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm)>. Acesso em: 03 ago. 2011.

BRASIL. Lei nº. 6.634, de 02 de maio de 1979. Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Decreto-lei nº 1.135, de 3 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 02 de maio 1979. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6634.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6634.htm)>. Acesso em: 01 set. 2011.

BRASIL. Lei nº. 6.815, de 19 de agosto de 1980. Define a situação jurídica do estrangeiro no Brasil, cria o Conselho Nacional de Imigração. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 19 de ago. 1980. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6815.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6815.htm)>. Acesso em: 03 ago 2011.

BRASIL. Decreto nº. 85.064, de 26 de agosto de 1980. Regulamenta a Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, que dispõe sobre a Faixa de Fronteira. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 26 de ago. 1980. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D85064.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D85064.htm)>. Acesso em: 10 set. 2011.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 05 de out. 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 10 jul. 2011.

BRASIL. Lei nº. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos,

Brasília, DF, 25 de fev 1993. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8629.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8629.htm)>. Acesso em: 01 jul. 2011.

BRASIL. Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o código civil. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 10 de jan 2002. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 24 set. 2011.

DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registros de Imóveis. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006.

HACKBART, Rolf. Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros. mar. 2008. Disponível em:<[http://www.senado.gov.br/sf/comissoes/cma/ap/AP\\_20080305\\_INCRA\\_InvestimentosEstrangeiros.pdf](http://www.senado.gov.br/sf/comissoes/cma/ap/AP_20080305_INCRA_InvestimentosEstrangeiros.pdf)>. Acesso em: 10 abr. 2011.

JERONIMO, Josie. Atenção com terras de gringos. Estado de Minas, Belo Horizonte, 09 abr. 2011. Política. p. 04.

PAULO, Vicente; ALEXANDRINO, Marcelo. Direito Constitucional Descomplicado. 3. ed. ver. e atual. Rio de Janeiro: Método, 2008.