

---

## Arrendamento de imóvel deve ter planejamento estratégico

O ingresso de capital estrangeiro no Brasil nos últimos tempos coloca o país na vitrine mundial como promissor e futuro pólo de investimentos em diversos setores da economia. Grandes grupos e investidores estrangeiros inclusive pessoas físicas com enorme potencial de investimento, despertaram o interesse na compra e arrendamento de terras no país, tendo em vista os potenciais mercados de agronegócios e imobiliário.

A corrida e o sucesso dos investimentos estrangeiros no Brasil se justificam pela riqueza em recursos naturais cuja demanda mundial tem crescido constantemente. Além disso, o setor agrícola brasileiro vem sendo considerado por muitos como um dos mais eficientes do mundo emergente.

É fato que diversos grupos estrangeiros detentores de capital internacional e investidores anônimos vêm praticando seus investimentos de forma significativa na aquisição de terras e imóveis rurais, impulsionando cada vez mais a economia interna.

Os investimentos em etanol ganham grande destaque, uma vez que o Brasil preenche todos os requisitos para se transformar futuramente no grande pólo mundial do setor. Especialistas afirmam que os biocombustíveis já são considerados o novo paradigma do setor de energia.

Podemos afirmar que os setores de gás e imobiliário acompanham esta tendência conforme explicitaremos a seguir:

Existem incentivos para exploração de gás, com projetos idealizados pelo governo do estado do Rio Grande do Norte, no recente “programa de apoio ao desenvolvimento industrial (Proadi) pelo incentivo do gás natural”, que tem por objetivo assegurar a concessão de financiamento a empresas industriais, quando da instalação de unidade industrial, sob a forma de contrato de mútuo de execução periódica, através de banco oficial credenciado pelo governo do estado, de acordo com a Lei 7.075/97 e Decreto 13.723/97 que regulamenta tal programa.

No que diz respeito ao setor imobiliário verifica-se grandes investimentos em grandes centros urbanos e no litoral nordestino.

Cumpramos destacar que em decorrência da flexibilização de regras para aplicação nos Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), recentemente introduzida pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) através da Instrução Normativa 450/2007, grupos estrangeiros deste setor identificaram oportunidades de investimentos no mercado brasileiro em aquisições, desenvolvimento de escritórios e condomínios residenciais nas principais cidades brasileiras.

No litoral nordestino, por exemplo, ocorrem fortes investimentos em empreendimentos de construção pesada e ligadas ao setor de Turismo notadamente no que diz respeito à aquisições de terras para implantação de hotéis, campos de golfe e resorts, tendo em vista ser considerada a única região tropical do planeta que não é afetada por terrorismo ou desastres naturais, possuindo mais de 3.300 quilômetros de praias tropicais com cerca de 300 dias de sol por ano, possuindo preços extremamente atraentes no

---

mercado imobiliário e baixo custo de vida, especialmente comparados com a Europa.

A título de ilustração, há informações e dados da imprensa Britânica que colocam o Brasil em 11º lugar na popularidade dos compradores Britânicos e Irlandeses, indicando como fatores a cobertura na mídia, o crescimento econômico e retorno de investimentos, aliados ao baixo custo de vida e ao fácil processo de compra como os responsáveis para que o Brasil se tornasse foco para oportunidades de investimento.

Diante desse cenário, para a efetiva aquisição de imóvel rural, faz-se necessário que os investidores estrangeiros atendam as determinações expostas pela Constituição Federal de 1988, Legislações competentes, regulação editada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incrá), Advocacia Geral da União (AGU) e procedimentos internos dos Cartórios de Registros de Imóveis.

Entretanto, em vista do crescimento e interesse desses investidores, o Governo promete ampliar a restrição legal para a compra e arrendamento de terras no país, buscando preencher lacunas deixadas pela Lei e a defesa da soberania nacional.

Nesta perspectiva, é de suma importância que as mudanças, projetos e propostas em desenvolvimento, criem elementos práticos e seguros a viabilizar tais investimentos na aquisição de imóveis rurais. A principal Lei e Decreto que estabelece regras, procedimentos e requisitos para obtenção desta propriedade, datam do ano de 1971 e 1974, respectivamente.

As mudanças devem acompanhar a evolução da sociedade e da tecnologia, criando mecanismos hábeis de controle, afastando a burocratização operacional inerente nesta forma de aquisição. É necessário estabelecer regras claras e definidas como forma de controle, em harmonia com o crescimento econômico, afastando quaisquer tipos de fraudes e desvios de finalidades.

Em linhas diretas, cabe destacar que os Portugueses equiparam-se aos nacionais brasileiros na aquisição e arrendamento de imóveis rurais, desde que preenchidos os requisitos determinados pelo Artigo 12, §2º, da Constituição Federal de 1988.

Sob o enfoque da regulamentação atual acerca da aquisição e uso de imóvel rural por investidores estrangeiros no Brasil, importante destacar a obrigatoriedade do cumprimento de exigências impostas pela legislação vigente.

A legislação atual regulamenta e estabelece restrições. Partindo de uma análise inicial, somente os estrangeiros residentes no país e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, podem adquirir imóvel rural.

Em conformidade com o artigo 170, incisos I, II e III; artigos 172 e 190 da Constituição Federal; Lei 5.709/71 e Decreto 74.965/74 que regulamenta a forma de obtenção do imóvel rural, o Incra funciona como órgão regulador desse sistema tendo entre seus objetivos “manter o cadastro nacional de imóveis rurais e administrar as terras públicas da União”.

Em uma primeira fase, para aquisição do imóvel rural por estrangeiros, é necessário preencher diversos requisitos junto ao Incra. Atendendo e cumprindo as formalidades legais e operacionais exigidas por

deste órgão, passa-se para uma fase posterior, que podemos denominar como “registral”, de competência dos Cartórios de Registros de Imóveis, que exige o cumprimento de diversas formalidades, sendo os legítimos responsáveis pela lavratura da escritura e fiscalização sobre a situação atual e real do imóvel, atendendo as prescrições legais das referidas leis que disciplinam a forma de aquisição de terras por estrangeiros e Lei 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos.

Em suma, no que diz respeito a operacionalização da aquisição de imóvel rural por estrangeiros, para que o investidor (pessoa física ou jurídica) se torne proprietário de imóvel situado no território nacional, deve se submeter à procedimento administrativo “regulatório”, devendo atender uma série de requisitos legais os quais estamos aptos a apresentar a todos os interessados.

Após o cumprimento de tais requisitos, tanto pela pessoa física como jurídica, passa-se para o registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, sendo obrigatória comprovação de quitação dos tributos incidentes, apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Em determinados casos, é exigido apresentação do documento denominado georreferenciamento do imóvel, que defini a sua forma, dimensão e localização, através de métodos de levantamento topográfico.

Desta forma, atualmente para aquisição e arrendamento de imóvel rural por investidores estrangeiros, concomitantemente às determinações legais, é necessário a elaboração de um planejamento estratégico, visando assegurar resultados úteis e seguros do ponto de vista econômico e jurídico.

**Date Created**

14/06/2008