

Estrangeiros no mercado imobiliário: limitações e oportunidades

Entre os tantos aspectos do Brasil que atraem estrangeiros, a possibilidade de aquisição de imóveis no país, seja para exploração, seja para uso próprio, é indubitavelmente um dos mais marcantes e que apresenta debates contínuos sob a ótica jurídica, dadas as limitações legais.

Essas limitações, de fato, não são recentes nem estáticas, se renovando principalmente à medida que surgem novas regras, posicionamentos de órgãos como a Advocacia Geral da União (AGU), ou instruções normativas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra). Além disso, o interesse em adquirir imóveis no Brasil é similar para investidores estrangeiros pessoas físicas e jurídicas, da mesma forma que as limitações previstas na legislação são aplicadas de modo praticamente indistinto aos indivíduos e às empresas.

Thandy Yung/Unsplash



Importante notar, inclusive, que as limitações se aplicam também à pessoa jurídica brasileira — que fica equiparada à pessoa jurídica estrangeira — que seja controlada por estrangeiro.

Já em relação ao tipo de imóvel, se, por um lado, a aquisição de imóvel urbano por estrangeiro praticamente não apresenta limitações específicas (fica excetuada a aquisição de imóvel da União, nas hipóteses dos artigos [100 e 205 do Decreto-lei nº 9.760/46, para o que é exigido dos estrangeiros a autorização do presidente da República](#)), diversas restrições são impostas à aquisição de imóveis rurais.

A Constituição determina que a lei regulará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por estrangeiro e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso. De acordo com a Lei nº 5.709/71 (que foi recepcionada pela Constituição posteriormente promulgada, de acordo com o último entendimento proferido pela AGU), regulamentada pelo Decreto nº 74.965/74, a aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira sempre dependerá da comprovação de autorização para funcionar no Brasil.



Além disso, cada estrangeiro (pessoa física) não poderá adquirir área superior a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua. Em se tratando de pessoa jurídica, o limite passa a ser de cem módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, sendo certo que em qualquer caso que supere estes limites, a aquisição passa a depender da autorização do Congresso Nacional. A dimensão do módulo de exploração indefinida varia entre 5 e 100 hectares, de acordo com a Zona Típica de Módulo (ZTM) do município de localização do imóvel rural.

Outra restrição importante é que a soma das áreas rurais pertencentes a estrangeiros não pode ultrapassar um quarto da área daquele município, e pessoas — ou sociedades — da mesma nacionalidade poderão ser proprietárias, em um determinado município, do correspondente a até 10% da área do município.

Restrições mais severas são aplicáveis às áreas localizadas em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional, onde a aquisição depende do assentimento prévio da Secretaria Executiva do Conselho de Defesa Nacional.

As restrições não são absolutas, já que a legislação prevê como exceções para a necessidade de autorização do Incra as hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica, nacional ou estrangeira e ao recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica, inclusive quando realizada por meio de realização de garantia real ou de dação em pagamento.

Vale lembrar que, para adquirir um imóvel no Brasil, o estrangeiro precisa ter inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), conforme o caso, o que se aplica à aquisição de quaisquer outros ativos nacionais.

Em conclusão, a aquisição de imóveis por estrangeiros no Brasil é um assunto complexo e dinâmico. Por isso, o ideal é que ela seja precedida por uma análise cuidadosa das normas — e restrições — aplicáveis, o mesmo se aplicando aos instrumentos de aquisição.

Meta Fields