ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA

**Ofício-Circular n. 356/2010 – CGJ-E**

Florianópolis, 23 de setembro de 2010.

Senhores(as) Oficiais de Registro de Imóveis e Tabeliães de Notas,

Sirvo-me do presente para, seguindo orientação do Conselho Nacional de Justiça nos termos da decisão que segue, determinar a observância rigorosa dos dispositivos da Lei n. 5.709 de 1971, especialmente quando se apresentarem ou tiverem de lavrar atos de aquisição de terras rurais por empresas brasileiras com participação majoritária de estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, nos termos do art. 1°, § 1° da dita lei. Ainda, para que seja cumprida a remessa trimestral da relação das aquisições, conforme disciplina o art. 11, da legislação em comento e o art. 751, do CNCGJ.

Des. Cesar Abreu
Vice-Corregedor-Geral da Justiça

Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina - Rua Álvaro Millen da Silveira, nº 208, 8º andar
CEP: 88020-901 Florianópolis-SC Fones: (48) 3287-2762 Fax: 3287-2758

Poder Judiciário de Santa Catarina
C.G.J.
Fl. 41

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

**Processo n. CGJ-E 0839/2010**

Florianópolis, 23 de setembro de 2010.

DESPACHO

Trata-se de decisão do Conselho Nacional de Justiça, no Pedido de Providências n. 0002981-80.2010.2.00.0000. Este solicita à Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina imediata adoção de medidas ao exato cumprimento da Lei n. 5.709, de 1971, pelos Oficiais de Registro de Imóveis e Tabeliães de Notas. Diante disso, passo a *opinar:*

I – pela expedição de ofício-circular aos Registradores de Imóveis e Tabeliães de Notas, para que observem a orientação do ilustre Ministro Gilson Dipp no referido pedido de providências;

II – pela digitalização das comunicações de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros constantes no Processo n. CGJ-E 0616/2008 e remessa ao CNJ, conforme solicitado, fl. 08 parte final;

III – pela expedição de ofício ao Conselho Nacional de Justiça informando as medidas adotadas e a perfeita conformidade do nosso Código de Normas com a dita Lei;

IV – pelo arquivamento do presente, após cumpridas as recomendações.

À consideração de Vossa Excelência,

Osmar Mohr
Juiz-Corregedor

01

164212

Poder Judiciário de Santa Catarina
C.G.J.
Fl. 02
7

# Conselho Nacional de Justiça
## Corregedoria

**Ofício-Circular nº 024/CNJ/COR/2010**

Brasília, 12 de julho de 2010.

A Sua Excelência o Senhor
Desembargador **SOLON D'EÇA NEVES**
Corregedor-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina

Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral

Cumprimentando-o/a, encaminho a Vossa Excelência cópia da manifestação desta Corregedoria Nacional de Justiça a propósito de requerimento do Ministério Público Federal – 5ª Câmara de Coordenação e Revisão, aqui protocolado sob o número PP 0002981-80.2010.2.00.0000, para conhecimento e providências.

Encareço a Vossa Excelência, especialmente, a imediata adoção de todas as medidas necessárias ao exato cumprimento da Lei nº 5.709, de 1971 (arts. 10, 11,12 c/c art. 1º § 1º), no que pertine às responsabilidades das serventias encarregadas, editando os normativos correspondentes e determinando a remessa das relações de aquisições conforme o disposto em lei (art. 11).

Para oportuna avaliação e controle, solicito ainda a Vossa Excelência fazer encaminhar, por cópia eletrônica, essas informações assim recebidas por esse órgão local, a esta Corregedoria-Nacional.

Atenciosamente,

**MINISTRO GILSON DIPP**
Corregedor Nacional de Justiça

R.h
Registre-se. Autue-se. Distribua-se para análise.
Em, 29/07/2010.

Osmar Mohr
Juiz-Corregedor

Conselho Nacional de Justiça – CNJ
Anexo I – Supremo Tribunal Federal, Praça dos Três Poderes, s/nº – Brasília/DF (CEP 70.175-900)
(61) 3217-4553/4552 – Fax (61) 3217-4505

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA 16/AGO/2010 15:09 023130

Poder Judiciário de Santa Catarina
C.G.J.
Fl. 03

CNJ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

**Corregedoria**

---

**PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - CORREGEDORIA 0002981-80.2010.2.00.0000**

**Requerente:** Ministério Público Federal - 5ª Câmara de Coordenação e Revisão - Patrimônio Público e Social
**Interessado:** Marcia Neves Pinto
**Requerido:** Conselho Nacional de Justiça

---

**DESPACHO/OFÍCIO_____/2010.**

A Senhora Procuradora Regional da República Coordenadora do GT Bens Públicos e Desapropriação junto à 5ª Câmara de Coordenação e Revisão – Patrimônio Público e Social do Ministério Público Federal, em virtude de elementos coligidos nos autos do PA-PR/DF 08100.003182/94-53 em vista de noticias dando conta da crescente aquisição de terras rurais por pessoa jurídica brasileira com participação estrangeira, suscitou perante o Conselho Nacional de Justiça a questão da normatização jurídico constitucional da matéria com relação aos registros imobiliários.

Sustentou que nesse tema cabia prevalecer a aplicação da Lei nº 5.709 de 1971 pela qual na aquisição de terras por 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, se exige a prova da limitação e da comunicação ou autorização dos órgãos competentes.

Para tanto, afirmou a requerente, ao contrário do que prevalece na administração pública -- ainda sujeita à orientação normativa do Parecer AGU/GQ 181/1997 (Parecer LA-01/97) aprovado pelo Presidente da República que ratificou o Parecer AGU/GQ 22/1994 (Parecer LA-04/94) que concluíram pela não recepção dos dispositivos da lei de modo a prevalecer -- entendimento de que o art. 171 fez por equalizar empresas brasileiras com empresas brasileiras com participação estrangeira, não tem sustentação técnica, ao menos no âmbito do serviço registral.

Nessa linha, reportou a Senhora Procuradora a emissão de Recomendação formal pelo Procurador-Geral da República ao Advogado-Geral no sentido deste último

Santa Catarina
C.G.J.
04

promover a revisão do dito Parecer de modo a reconhecer, tal qual decidiram o Superior Tribunal de Justiça em precedente que discutiu o assunto (EDRMS nº 5831/SP) e o Tribunal de Contas no Acórdão Plenário nº 2.045/2008 que a Lei nº 5.709 de 1971 foi recebida pela Constituição de 1988.

A esse propósito refere a Sra. Procuradora que a Consultoria-Geral da União editou parecer (Parecer CGU/AGU RVJ nº 01/2008) em que argumentou longa e eruditamente pela revisão dos pareceres mencionados ao fundamento da recepção da lei em referência.

Com base nessa constatação reclama a requerente manifestação deste Conselho, sobretudo pela voz da Corregedoria Nacional de Justiça, tendo em vista o não atendimento pelos Cartórios de Ofícios de Registro de Imóveis das determinações legais dos arts. 10 e 11 da lei.

Assim, sugere a recomendação da Corregedoria Nacional para que sejam orientados os Cartórios de Registro de Imóveis a manter cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, tendo por pressuposto necessário a compreensão de que estão sujeitos a esse regime as pessoas jurídicas brasileiras de capital estrangeiro na forma do art. 1º § 1º da dita lei.

Instrui a representação com documentos contidos no CD anexo, devidamente digitalizados (sob a denominação de doc2 a doc144).

A proposição sugere primeiro a discussão da competência do CNJ para exame do caso e, quanto ao conteúdo, a necessária reflexão a respeito da efetiva recepção dos normativos mencionados.

No que respeita ao primeiro ponto, o Conselho Nacional de Justiça e em particular a Corregedoria Nacional de Justiça, a partir do disposto no art. 103-B, § 4º, III c/c § 5º, I e II da Constituição, dispõem de amplos poderes administrativos para orientar e controlar a execução dos serviços extrajudiciais – serviços notariais e de registro – oficializados ou que atuem por delegação do poder público.

Nessa perspectiva, aliás, cabe originariamente ao Corregedor Nacional de Justiça, tanto na atividade de correição geral (inciso I) quanto na de execução das deliberações do colegiado (inciso II), a verificação e/ou apuração das condutas dos respectivos responsáveis sobre o cumprimento da lei e das determinações regimentais e administrativas em geral.

Ademais, resulta dessa atribuição institucional a evidente competência para orientação previa ou preventiva no sentido de atenção e obediência a determinados preceitos legais de aplicação necessária ou obrigatória.

Cuida-se aqui de atuação perfeitamente adequada às competências administrativas do CNJ/Corregedoria Nacional, em virtude do que a apreciação do requerimento endereçado pelo MPF à Corregedoria Nacional encontra pertinência suficiente.

A questão suscitada pela Senhora Procuradora Regional da República, constitui, de fato, grave ponderação a ser enfrentada tanto pela administração em geral

Santa Catarina C.G.J. 05

quanto em particular pelos órgãos responsáveis pela vigilância e controle das terras publicas ou particulares quando objeto de pretensão ou aquisição por estrangeiros ou brasileiros com participação a qualquer título por estrangeiros.

A Lei nº 5.709 de 1971 efetivamente estabelecera esse controle e atribuíra a certos órgãos a respectiva responsabilidade. Sobreveio, no entanto, a Constituição de 1988 e nela estatui-se regras especificas a respeito, levando alguns intérpretes a conclusões no sentido de que teria havido equiparação entre as empresas brasileiras e empresas brasileiras com participação estrangeira de modo a afastar a cautela da lei que assim teria sido considerada revogada pela Constituição.

Com a subseqüente revogação dos parágrafos do art. 171 – justamente os que tratavam desse tema – voltaram os intérpretes e suscitar a mesma questão, agora entendendo não ter havido repristinação das regras da Lei 5.709, o que se tornou de grande relevância pelas previsíveis conseqüências decorrentes.

Ante esse quadro, a Advocacia-Geral da União, então instada pela administração federal, editou parecer concluindo, em resumo, pela não recepção da lei e liberando dos controles dela a aquisição de terras por pessoas ou empresas brasileiras com participação estrangeira.

Foi o Parecer AGU/LA-04/94, adotado pelo Advogado-Geral da União (Parecer GQ-22 de 1994) e que encerrou sua consideração com a seguinte afirmação: "*É de concluir-se, portanto, que não cabe autorização do Congresso Nacional no caso de aquisição ou arrendamento de propriedade rural por empresa brasileira, controlada por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras.*" Esse parecer, entretanto, não foi submetido à aprovação do Presidente da República e a revogação dos parágrafos do art. 171 da Constituição fez reabrir a controvérsia.

Chamada novamente a opinar, a Advocacia-Geral da União editou o Parecer AGU/LA-01/97, igualmente adotado pelo Advogado-Geral da União (Parecer AGU GQ-181), agora sim, aprovado pelo Presidente da República com efeitos vinculantes para a administração pública federal.

Ou seja, passou a prevalecer para os órgãos da administração federal, aí incluído especialmente o INCRA, a interpretação segundo a qual as empresas brasileiras controladas por estrangeiros poderiam adquirir imóveis rurais no Brasil sem qualquer controle oficial, do que resultou a inviabilização do mesmo controle no âmbito dos cartórios de registro de imóveis que até então estavam obrigados a exigir dos adquirentes nessas condições a prova da autorização ou, ao menos, do atendimento as requisitos legais quando exigíveis pela norma da lei 5.709.

Por conta dessa orientação à administração pública os registradores deixaram de promover as medidas que agora a Senhora Procuradora vem sugerir ao CNJ estenda aos ditos cartórios por força do entendimento suscitado no âmbito da 5ª Câmara de Controle e Revisão do MPF e recomendado ao Advogado-Geral da União nos termos da Lei Complementar 75 de 1993 com efeitos jurídicos específicos.

Vale assinalar, por inteiramente pertinente e oportuno, que a Advocacia-Geral

Poder Judiciário
Santa Catarina
C.G.J.
Fl. 06

da União, a despeito do prevalecimento da orientação do Parecer AGU/GQ 188, passou a promover estudos visando a sua revisão, e consumando-o em parte, editou pela Consultoria-Geral da União o Parecer CGU/AGU-001-RVJ, em 03.09.2008, com as seguintes conclusões, que seguem transcritas:

> *"Por todo o exposto, divirjo da NOTA nº AGU-24/2007, e sustento:*
> *a) que o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, seja em sua redação originária, seja após a promulgação da Emenda Constitucional nº 6, de 1995, por força do que dispunha o art. 171, § 1º, II e do que dispõem o art. 13º, II; art. 5º, caput, art. 170, I e IX, art. 172 e art. 190;*
> *b) para que a equiparação de pessoa jurídica brasileira com pessoa jurídica estrangeira prevista no dispositivo legal citado no item anterior ocorra, a fim de que sejam estabelecidos limites e restrições à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais, é necessário que:*
> *I – o estrangeiro, pessoa física, seja não residente ou a pessoa jurídica não possua sede no país;*
> *II – o estrangeiro, pessoa física ou jurídica, descrito no item anterior, participe, a qualquer título, de pessoa jurídica brasileira; e*
> *III – essa participação assegure a seus detentores o poder de conduzir as deliberações da assembléia geral, de eleger a maioria dos administradores da companhia e de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento da companhia.*
> *c) que em face do entendimento contido nos itens anteriores, o Parecer nº GQ-181, de 1998, e o Parecer GQ-22, de 1994, merecem revogação, devendo, para tanto, ser o presente Parecer ser submetido à aprovação do Exmo. Senhor Presidente da República, após aprovação de V. Exª., e posteriormente, publicado no Diário Oficial da União para que, por força do art. 40 da Lei Complementar nº 73, de 1993, produza efeitos vinculantes para toda a administração pública federal;*
> *d) que os efeitos do presente Parecer devem ser produzidos a partir da sua publicação no Diário Oficial da União, consoante o disposto no art. 2º, parágrafo único, inciso XIII da Lei nº 9.784, de 29.01.1999."*

Estas conclusões, assim como o desenvolvimento das razões que as embasaram, foram formalmente aprovadas pelo Advogado-Geral da União, em deliberação de 15 de outubro de 2009, "*nos termos do despacho do Consultor Geral da União*".

Ocorre que o Consultor-Geral fizera ressalva expressa "*de que a posição ali sustentada não é a manifestação final da Advocacia-Geral da União sobre o assunto posto que pendente da aprovação do Advogado-Geral da União*".

Como o dito parecer foi expressamente aprovado pelo Advogado-Geral da União cerca de um ano depois, a ressalva do Consultor-Geral perdeu o significado, de tal modo que o Parecer agora aprovado pelo AGU, mesmo sem a aprovação pelo Senhor Presidente da República, como se impõe para revogar os anteriores, vale como manifestação formal da AGU e, na forma da Lei Complementar nº 73 de 1993, tem efeitos próprios.

Veja-se como estabelece a lei:

> *"Art. 39. É privativo do Presidente da República submeter assuntos ao exame do Advogado-Geral da União, inclusive para seu parecer.*
> *Art. 40. Os pareceres do Advogado-Geral da União são por este submetidos à aprovação do Presidente da República.*
> *§ 1º O parecer aprovado e publicado juntamente com o despacho presidencial vincula a Administração Federal, cujos órgãos e entidades ficam obrigados a lhe dar fiel cumprimento.*
> *§ 2º O parecer aprovado, mas não publicado, obriga apenas as repartições interessadas, a partir do momento em que dele tenham ciência.*
> *Art. 41. Consideram-se, igualmente, pareceres do Advogado-Geral da União, para os efeitos do artigo anterior, aqueles que, emitidos pela Consultoria-Geral da União, sejam por ele aprovados e submetidos ao Presidente da República.*

Poder Judiciário de Santa Catarina C.G.J. Fl. 07

*Art. 42. Os pareceres das Consultorias Jurídicas, aprovados pelo Ministro de Estado, pelo Secretário-Geral e pelos titulares das demais Secretarias da Presidência da República ou pelo Chefe do Estado-Maior das Forças Armadas, obrigam, também, os respectivos órgãos autônomos e entidades vinculadas.*

Ora, revela-se facilmente compreensível que ao aprovar o parecer da Consultoria-Geral o Advogado-Geral não só abonou-lhe os termos de modo institucional como de algum modo autorizou sua veiculação no âmbito das "repartições interessadas", isto é, no caso, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA a quem se encarregara o controle administrativo das aquisições de terras rurais por estrangeiros (art. 11, caput da Lei 5.709/71).

E nem poderia ser diferente posto que ao adotar a orientação da Consultoria-Geral, na qualidade de órgão de assessoramento superior do Advogado-Geral, este formalmente emprestou ao ato o peso de sua legitimidade como única autoridade capaz de produzir manifestação jurídica vinculante para toda a administração pública federal.

A circunstância de não ter ainda sido submetida essa manifestação – que não foi reconsiderada -- ao Senhor Presidente da República indica tão só eventual cuidado político na adoção da postura sugerida, o que, todavia, não diminui em nada a consistência dos argumentos desenvolvidos.

Para os órgãos da administração judiciária, agora compelidos pelo Ministério Público Federal é o quanto basta, pois o CNJ acolhendo tais razões pode sim recomendar os demais órgãos do Judiciário a adoção do entendimento ali esposado já que ao Poder Judiciário tal vinculação não se impõe nos mesmos termos do Executivo. Caberá eventualmente aos demais interessados as providencias que entenderem.

Ao CNJ e aos Cartórios de Registro de Imóveis, assim como as Corregedorias locais, cumpre fazer aplicar a lei diretamente por interpretação que lhes cabe e que ora se propõe por interpretação própria conquanto regularmente apropriada das manifestações da AGU e do TCU acima identificadas.

A partir dessas considerações que tenho por irrecusáveis, tem razão a Procuradoria da República ao ponderar pela sugestão ao CNJ/Corregedoria de recomendar aos Ofícios de Registro de Imóveis que atendam às determinações legais em causa.

Como as empresas brasileiras sujeitam-se a esse controle na forma do art. 11 referido quando a participação majoritária do seu capital social a qualquer título pertencer a pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, deverão elas observar estritamente os dispositivos dos arts. 3º, 5º, 7º e 8º da mesma lei.

E os Cartórios de Registro de Imóveis (art. 11) haverão de remeter às Corregedorias – que por sua vez enviarão de tudo cópia por via eletrônica à Corregedoria Nacional -- e ao INCRA/Ministério do Desenvolvimento Agrário a relação das aquisições de áreas rurais por estrangeiros, aí inclusas as empresas brasileiras com participação estrangeira majoritária, inclusive pessoas físicas quando casadas ou em união estável com estrangeiro em comunhão de bens (Recurso em Mandado de Segurança nº 5.831/SP STJ

Poder Judiciário de Santa Catarina
C.G.J.
Fl. 08

DJ 18.08.1997).

Ademais dessa orientação -- que vem tomando corpo apesar da prevalência formal do Parecer GQ 181 da AGU – também o Tribunal de Contas da União ao examinar representação da SECEX do Amazonas a partir de noticiário da imprensa local em junho de 2007, adotou decisão em 17/09/2008 pela qual

> *"ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão Plenária, diante das razões expostas pelo Relator, em:*
>
> *9.1. conhecer da Representação, com fulcro no art. 237, inciso VI, do Regimento Interno para, no mérito, considerá-la parcialmente procedente;*
>
> *9.2. determinar ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra que:*
>
> *9.2.1. passe a observar a Lei 5.709/71, o Decreto 94.965/74, bem como o art. 23 da Lei 8.629/93, nas aquisições e nos arrendamentos de imóveis rurais por empresas nacionais, com capital majoritariamente estrangeiro;*
>
> *9.2.2. informe aos cartórios de registro de imóveis que passem a observar os arts. 10 e 11 da Lei 5.709/71, bem como os arts. 15 e 16 do Decreto 94.965/74, nas aquisições de imóveis rurais por empresas nacionais, com capital majoritariamente estrangeiro;*
>
> *9.2.3. envide esforços para implementar a fiscalização ambiental dos assentamentos, reiterando determinação feita por meio do Acórdão 557/2004-Plenário, ressaltando que as atividades de fiscalização independem da atuação do órgão ambiental estadual;*
>
> *9.2.4. informe, nas próximas contas, acerca do cumprimento das determinações acima;*
>
> *9.3. encaminhar cópia deste Acórdão, bem como do Relatório e do Voto que o fundamentam à Advocacia-Geral da União, alertando-a acerca da necessidade de rever o Parecer GQ-181, de 17/3/1997, em face do que estabelecem os arts. 172 e 190 da Constituição Federal e os arts. 1º, § 1º, da Lei nº 5.709/71 e 23, § 2º, da Lei nº 8.629/93;*
>
> *9.4. encaminhar cópia deste Acórdão, bem como do Relatório e do Voto que o fundamentam e das fls. 42/44, 57/71, 112/124 e 134/150 dos autos, ao Procurador-Geral da República, ao Presidente do Congresso Nacional e ao Presidente da República;*
>
> *9.5. encaminhar cópia deste Acórdão, bem como do Relatório e do Voto que o fundamentam, ao Presidente da Câmara dos Deputados, ao Presidente da Comissão da Amazônia, Integração Nacional e Desenvolvimento Regional da Câmara dos Deputados, ao Presidente da Comissão de Relações Exteriores e Defesa Nacional da Câmara dos Deputados, ao Presidente da Comissão de Relações Exteriores e Defesa Nacional do Senado Federal e ao Presidente da Comissão de Agricultura e Reforma Agrária do Senado Federal; e*
>
> *9.6. arquivar os autos."*

Ante o exposto, considerando as razões enunciadas pela Procuradoria da República e levando em conta a manifestação do Consultor-Geral devidamente aprovado pelo Advogado-Geral no âmbito da AGU tanto como atento às recomendações do Tribunal de Constas da União, esta Corregedoria Nacional de Justiça em face dos serviços judiciários auxiliares -- nomeadamente os serviços notariais e registrais -- deve recomendar fortemente a imediata adoção pelas Corregedorias locais ou regionais junto aos Tribunais respectivos que determinem aos Cartórios de Registro de Imóveis e Tabelionatos de Notas que façam observar rigorosamente as disposições da Lei nº 5.709 de 1971 quando se apresentarem ou tiverem de lavrar atos de aquisição de terras rurais por empresas brasileiras com participação majoritária de estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas.

Para o atendimento da orientação agora adotada, as Corregedorias locais promoverão em 60 dias a adaptação de suas normas a serem cumpridas pelos Oficiais de Registro, disciplinando também o oportuno envio pelos Cartórios de Registro de Imóveis da relação das aquisições já cadastradas anteriormente na forma da lei referida.

Oficie-se.

Poder Judiciário de Santa Catarina
C.G.J.
Fl. 09

**Min. GILSON DIPP**
**Corregedor Nacional de Justiça**

Esse Documento foi Assinado Eletronicamente em 13 de Julho de 2010 às 12:38:22

O Original deste Documento pode ser Acessado em: https://www.cnj.jus.br/ecnj