



161
8

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Proc. n.º 2010/00083224

(133/2015-E)

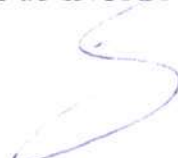
CGJ



PROVIMENTO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – EXTENSÃO AOS ARRENDAMENTOS DAS NORMAS SOBRE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO – NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA, NO ÂMBITO DESTA CORREGEDORIA, DO ENTENDIMENTO QUE VEM PREVALECENDO EM RELAÇÃO À AQUISIÇÃO POR PESSOAS JURÍDICAS BRASILEIRAS COM CAPITAL ESTRANGEIRO – EDIÇÃO DE COMUNICADO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O Conselho Nacional de Justiça, a partir de pedido de providências formulado pelo Ministério Público Federal, editou o Provimento nº 43, de 17 de abril de 2015, pelo qual determina, dentre outras exigências: que os contratos de arrendamento de imóvel rural sejam necessariamente formalizados por escritura pública quando celebrados por pessoa física estrangeira residente no Brasil, pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil ou pessoa jurídica brasileira da qual participe pessoa jurídica estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social; que os Cartórios de Registro de Imóveis inscrevam os referidos contratos de arrendamento no Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Ruis por Estrangeiro; que os Oficiais de Registro remetam trimestralmente às Corregedorias a que estiverem subordinados e à repartição estadual do INCRA as informações relativas a tais arrendamentos (fls. 656/659).





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Proc. n.º 2010/00083224

Antes da tomada de decisão e edição do Provimento, o Conselho Nacional de Justiça consultou esta Corregedoria acerca do tema, o que respondemos nos termos do parecer de fls. 608/620, aprovado por Vossa Excelência.

É o relatório.

OPINO.

Como já havíamos ressaltado em nosso parecer anterior, a Lei nº 5.709/71 determina que os cartórios de registro de imóveis mantenham cadastro especial das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras e enviem trimestralmente à Corregedoria Geral a relação das aquisições, enquanto que o Decreto nº 74.965/74, que regulamenta a lei, determina ainda que a aquisição de imóvel rural por estrangeiro deve ser necessariamente instrumentalizada por escritura pública, que o interessado na aquisição deve obter autorização do INCRA, que, para as pessoas jurídicas, deverá ser obtida aprovação do projeto econômico pelo Ministério da Agricultura e que os Cartórios de Imóveis remetam trimestralmente a relação das aquisições ao INCRA.

Em julho de 2010, o então Corregedor Nacional da Justiça, Ministro Gilson Dipp, enviou ofício solicitando providências para que o art. 1º, §1º da Lei nº 5.709/71 fosse rigorosamente observado.



602
8

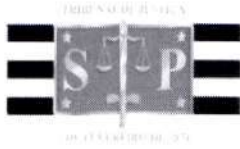
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Proc. n.º 2010/00083224

Tal dispositivo estabelece que fica sujeita ao regime estabelecido na lei, a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

Por meio de parecer com caráter normativo aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Desembargador Munhoz Soares, essa Corregedoria adotou o entendimento e passou a exigir controle de aquisição também com relação a pessoas jurídicas brasileiras com maioria acionária estrangeira.

Posteriormente, contudo, o Colendo Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, em julgamento ocorrido em 12.09.2012 e no qual ficou vencido apenas o Excelentíssimo Desembargador Ribeiro da Silva, deu provimento a mandado de segurança para estabelecer que o §1º do art. 1º da Lei nº 5.709/71 não foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, de modo que “as situações jurídicas entre empresas brasileiras e empresas brasileiras de capital nacional passaram a ter a mesma natureza e gênero”.

Em vista disso, novo parecer (nº 461/12-E) foi elaborado em dezembro de 2012 e aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça Desembargador José Renato Nalini, com força normativa, dispensando os tabeliães e oficiais de registro de observarem as restrições da Lei nº 5.709/71 e do Decreto nº 74.965/74 em relação às pessoas jurídicas brasileiras, independente da sede ou nacionalidade da maioria acionária.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Proc. n.º 2010/00083224

Com acerto, pois faria pouco sentido a Corregedoria Geral da Justiça manter entendimento frontalmente contrário à maioria absoluta do Órgão Especial do Tribunal de Justiça (no exercício de jurisdição delegada da competência do pleno), sujeita, portanto, a reiterados mandados de segurança, a serem fatalmente providos.

O ato está sendo questionado pela União no Supremo Tribunal Federal, via ação cível originária contra o Estado de São Paulo (art. 102, I, “f”, Constituição Federal). O Eminentíssimo Ministro Marco Aurélio negou o pedido liminar de suspensão da orientação normativa do parecer CG nº 461/12-E, e determinou a citação do Estado de São Paulo. A ação já foi contestada e os autos se encontram conclusos com o relator desde 17.04.2015.

Continua em vigor, portanto, nesta Corregedoria Geral da Justiça, o parecer CG nº 461/12-E, com força normativa para dispensar os tabeliães e oficiais de registro do Estado de São Paulo de observarem as restrições da Lei nº 5.709/71 e do Decreto nº 74.965/74 em relação às pessoas jurídicas brasileiras, independente da sede ou nacionalidade da maioria acionária.

Quanto ao entendimento do parecer CG nº 461/12-E pensamos que se deve aguardar, sem novas modificações de orientação, a decisão definitiva na ação ordinária que tramita no Supremo Tribunal Federal.

Desta forma, embora se possa aplicar o Provimento do CNJ no que toca a extensão aos arrendamentos das normas de controle de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, cremos que, por coerência, tal extensão não deve atingir, por enquanto, as pessoas jurídicas brasileiras da qual participem



667
+

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Proc. n.º 2010/00083224

peças físicas ou jurídicas estrangeiras, na linha da decisão do Colendo Órgão Especial deste Tribunal de Justiça proferida com relação às aquisições em si.

Pelo exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja expedido comunicado aos Tabeliães e Oficiais de Registro de Imóveis do Estado no sentido de que observem o Provimento nº 43/2015 da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ, mas não com relação às pessoas jurídicas brasileiras das quais participem, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social.

Sub censura.

São Paulo, 08 de maio de 2015.

Gabriel Pires de Campos Sormani

Juiz Assessor da Corregedoria

DATA
15 de maio de 2015
Pires supra
fibre



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Proc. n.º 2010/00083224

CONCLUSÃO

Em 15 de maio de 2015, faço estes autos conclusos ao Desembargador **HAMILTON ELLIOT AKEL**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, [assinatura] ([assinatura]), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, determino a publicação de comunicado nos termos propostos.

São Paulo, [assinatura]

HAMILTON ELLIOT AKEL

Corregedor Geral da Justiça

4