

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA  
PARAIBA - CAMPUS JOÃO PESSOA  
DIRETORIA DE ENSINO SUPERIOR  
UNIDADE ACADÊMICA DE GESTÃO E NEGÓCIOS  
CURSO SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

**AVANEIDE DO NASCIMENTO FRANÇA CRUZ**

**SEGURANÇA JURÍDICA NA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA POR  
ESTRANGEIRO**

**JOÃO PESSOA  
2017**

AVANEIDE DO NASCIMENTO FRANÇA CRUZ

**SEGURANÇA JURÍDICA NA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA POR  
ESTRANGEIRO**

Relatório Final do Estágio Obrigatório e Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Coordenação do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba – IFPB, como requisito para obtenção do Grau de Tecnólogo em Negócios Imobiliários.

Orientador: Prof. Mônica Cristina M. R. Lucena Holanda

JOÃO PESSOA  
2017

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
Biblioteca Nilo Peçanha do IFPB, campus João Pessoa

C957s Cruz, Avaneide do Nascimento França.  
  
Segurança jurídica na aquisição imobiliária por estrangeiros  
/ Avaneide do Nascimento França Cruz. – 2017.  
69 f. : il.  
TCC (Graduação Tecnologia em Negócios Imobiliários) –  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba /  
Unidade Acadêmica de Gestão em Negócios, 2017.  
  
Orientação : Profa. Mônica Cristina M. R. Lucena Holanda  
1. Direito imobiliário. 2. Compra de imóveis – estrangei-  
ros. 3. Segurança jurídica – aquisição de imóveis. I. Título.

CDU 347.214

AVANEIDE DO NASCIMENTO FRANCA CRUZ

SEGURANÇA JURÍDICA NA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA POR  
ESTRANGEIRO

Relatório Final do Estágio Obrigatório e Trabalho de Conclusão de Curso apresentado á Coordenação do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba – IFPB, como requisito para obtenção do Grau de Tecnólogo em Negócios Imobiliários.

Orientador: Prof. Mônica Cristina M. R. Lucena Holanda

Aprovado em \_\_\_ / \_\_\_ / 2017

BANCA EXAMINADORA:

---

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>.  
(Orientadora)

---

Prof. Dr. – IFPB  
Membro da Banca Examinadora

---

Prof. Dr. – IFPB  
Membro da Banca Examinadora

Dedico este trabalho a minha família, aos meus colegas de curso pelo incentivo e apoio durante o decorrer do curso, aos meus professores pelo ensinamento e a Deus por me proteger e me abençoar todos os dias de minha vida

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a Deus por me orientar e permitir superar os desafios para concretizar mais um objetivo.

Agradeço imensamente a minha professora e orientadora Mônica Lucena pela paciência, apoio e dedicação concedida a mim, para a realização e conclusão deste trabalho.

A minha família, amigos e a todos que contribuíram durante todo o processo para o alcance da minha formação.

Não poderia deixar de citar a minha supervisora de estágio Sonia Maria pelo apoio e dedicação direcionados ao meu desenvolvimento profissional, como também nas atividades desempenhadas durante o estágio.

## LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1. Portaria Interministerial.....	65
---	----

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

### **Figuras**

Figura 1 – Organograma da empresa.....	14
Figura 2 – Fluxograma de venda de imóvel novo .....	30
Figura 3 – Fluxograma de venda de lotes em condomínio fechado .....	32

### **Quadros**

Quadro 1 – Tipos de Marketings.....	20
Quadro 2 – Desdobramentos Patrimoniais .....	23

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>12</b>
<b>A Organização</b> .....	<b>12</b>
1.1 Identificação do Estagiário e da Organização .....	13
1.2 Histórico da Empresa.....	13
1.3 Organograma Geral da Organização .....	14
1.4 Setor Econômico de Atuação e Segmentos de Mercado .....	14
1.5 Descrição da Concorrência.....	14
1.6 Organização e Principais Fornecedores.....	15
1.7 Relacionamento organização-clientes.....	17
1.8 Procedimentos Administrativos e suas Divisões .....	18
1.8.1 Subsistema 1 – Recursos Humanos .....	19
1.8.2 Subsistema 2 – Comercial/Marketing.....	20
1.8.3 Subsistema 3 – Finanças/Contabilidade .....	21
1.8.4 Subsistema 4 – Produção/Serviços .....	22
1.8.5 Subsistema 5 – Materiais e Patrimônio .....	22
1.8.6 Subsistema 6 – Sistemas de Informação .....	20
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>26</b>
<b>A Área da Realização da Pesquisa</b> .....	<b>26</b>
2. Área de Realização do Estágio .....	22
2.1 Aspectos Estratégicos da Organização .....	24
2.2 Principais Atividades Desempenhadas na Área de Negócios Imobiliários.....	27
2.3 Fluxogramas das Principais Atividades da Organização.....	29
2.3.1 Atividade A – Captação de Imóveis .....	27
2.3.2 Atividade B – Vendas de Imóvel .....	31
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>34</b>
<b>Levantamento Diagnóstico</b> .....	<b>34</b>
3.1 Identificação de Problemas na Área do Estágio .....	35
3.2 Características dos Problemas de Estudo.....	35
<b>CAPÍTULO IV:</b> .....	<b>36</b>
<b>Proposta de Trabalho</b> .....	<b>36</b>
4. Proposta de Trabalho.....	37
4.1 Objetivos.....	37
4.1.1 Objetivo Geral .....	37
4.1.2 Objetivos Específicos: .....	37
4.2 Justificativa.....	37
<b>CAPÍTULO V</b> .....	<b>39</b>
<b>Fundamentação Teórica</b> .....	<b>39</b>
5.1 Princípio da Igualdade .....	40
5.2 Aquisição de Imóveis por Estrangeiro no Brasil.....	40
5.2.1 Aquisição de Imóvel Rural.....	43
5.2.2 Aquisição de Imóveis por Pessoa Jurídica .....	44
5.2.3 Aquisição de Imóvel Urbano .....	47
5.2.4 Aquisição de Imóveis por Estrangeiro Portugueses .....	49
5.3 Invalidez do Negócio Jurídico .....	50
5.4 Invalidez do Negócio Jurídico e Seus Efeitos na Aquisição por Estrangeiro e/ou seu Cônjuge Brasileiro.....	52

<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>55</b>
<b>REFERÊNCIAS. ....</b>	<b>60</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>65</b>

## INTRODUÇÃO

A aquisição de imóvel por estrangeiro, por influenciar diretamente na defesa da soberania e segurança nacional, detém um tratamento diferenciado no tocante ao direito da propriedade.

O objeto desse estudo é a aquisição de imóvel por estrangeiro, haja vista a necessidade encontrada, durante estágio obrigatório em uma imobiliária, no qual se identificou, junto aos profissionais da área de negócios imobiliários, o desconhecimento sobre a temática.

Para tanto, será feita a análise com base nas restrições, limitações e condições impostas ao estrangeiro, pessoa física e/ou pessoa jurídica, bem como ao nacional casado com o estrangeiro.

Atenta-se para a importância do princípio da igualdade e da soberania, abordando também os pareceres da Advocacia Geral da União, em torno da receptividade pela Constituição Federal (de 05 de outubro de 1988) do § 1º do Art. 1º, da Lei nº 5.709 de 07 de outubro de 1971.

O presente trabalho foi estruturado em cinco capítulos, além da introdução e das considerações finais. O primeiro capítulo tratou sobre a empresa onde se realizou o estágio e suas áreas administrativas, explanando seu funcionamento na prática e confrontado com a teoria. Procurou descrever sobre a formação da empresa, seu relacionamento com os agentes influenciadores do seu negócio e como ocorre o funcionamento das áreas administrativas.

No segundo capítulo, descreveu-se a área de atuação e as atividades desempenhadas durante o estágio, bem como os aspectos estratégicos da empresa. Neste capítulo são descritas as funções desempenhadas no setor de vendas e as etapas das tarefas compreendidas na elaboração da atividade de intermediação de venda através de fluxograma. Como também as estratégias desenvolvidas pela empresa para atrair clientes e negócios.

No terceiro capítulo foi desenvolvido o levantamento da problemática do estudo proposto.

No quarto capítulo, aludiu a respeito da proposta do trabalho e sua justificativa, também descreveu o objetivo geral e os objetivos específicos. Neste capítulo elucida a finalidade e para quem está dirigido o estudo, que no caso específico, é de auxiliar e informar os profissionais da área imobiliária e a sociedade frente à aquisição de imóvel por estrangeiros e/ou cônjuges brasileiros.

No quinto capítulo, em primeiro momento, deu-se atenção ao princípio da igualdade, frente à aquisição de propriedade e a soberania nacional. Discorreu-se amplamente sobre a disposição da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971 e o seu decreto regulamentador, o Decreto-Lei nº 74.965 de 26 de novembro de 1974, que trata sobre a aquisição de imóveis por estrangeiros, especificando exigências e limitações impostas pela lei para aquisição de imóvel.

Ainda foi elucidado o Decreto nº 9.760 de 05 de setembro de 1946 – dispõe sobre os imóveis de domínio da União, dentre eles os terrenos de marinha, no qual às restrições e exigências se estende aos estrangeiros e/ou ao cônjuge brasileiro. Abordou sobre a invalidade do negócio jurídico e seus efeitos, analisando a jurisprudência brasileira.

Em relação aos aspectos metodológicos, a pesquisa é teórica e advém do problema observado na realização do estágio. Para atingir o objetivo proposto, realizará uma pesquisa bibliográfica em livros, leis, artigos e consulta em sítios de órgãos oficiais.

Como referencial teórico, utilizar-se-á das obras de Vicente Cavalcanti Cysneiros, Flávio Tartuce, Silvio Salvo Venosa, Alexandre de Moraes, Caio Mario da Silva Pereira, Bruno Mattos e Silva e Maria Helena Diniz.

## **CAPÍTULO I**

### **A Organização**

## 1.1 Identificação do Estagiário e da Organização

Estagiária: Avaneide do Nascimento França Cruz, inscrita no Curso de Tecnologia em Negócios Imobiliários, sob a matrícula de nº 20132600166, no Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba - IFPB, Campus João Pessoa.

Organização: Raissa Imobiliária e Serviços Eireli, nome fantasia de FACILITE IMOBILIÁRIA, inscrita no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI) sob nº 0656-J e Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o nº 15070259/0001-86, estabelecida na Rua Euzely Fabricio de Souza, 609, Manaíra, João Pessoa/PB - CEP 58038-411. Sua atividade fim são a intermediação imobiliária e a administração de imóveis, tendo como representante legal a técnica responsável Lourena Raissa Pereira da Silva.

## 1.2 Histórico da Empresa

A Facilite Imobiliária foi fundada em 16 de fevereiro de 2012, sob denominação social Raissa Imobiliária e Serviços Eireli, estabeleceu-se na Rua Euzely Fabrício de Souza, 609 – Manaíra, nesta capital.

Situada em ponto bem localizado em Manaíra, presta aos seus clientes total assessoria em suas negociações, bem como para seus investidores, transmitindo-lhes confiabilidade em seus investimentos em diferente segmentos do mercado. Objetiva-se não apenas no bom atendimento, mas também na comodidade e segurança jurídica de seus clientes.

Apesar do pouco tempo de constituição da empresa, a imobiliária vem se destacando junto ao mercado imobiliário devido à divulgação dos seus imóveis em sites na internet direcionados à atividade fim como também em redes sociais, fazendo com que se tenham resultados significativos na captação de cliente como também em fechamentos de grandes negócios.

A Facilite é uma empresa do ramo imobiliário que presta serviços aos seus clientes na intermediação das negociações imobiliárias, onde as unidades dos empreendimentos oferecidos são frutos de parceria firmadas com grandes e pequenas construtoras. Dispõe ainda de vários imóveis de terceiros tanto para venda quanto para aluguel cadastrado no site.

### 1.3 Organograma Geral da Organização

Segundo Stoner e Freeman (2012, p. 231), organograma é descrito como “diagrama da estrutura de uma organização, mostrando as funções, os departamentos ou as posições na organização, e como estes elementos se relacionam”.

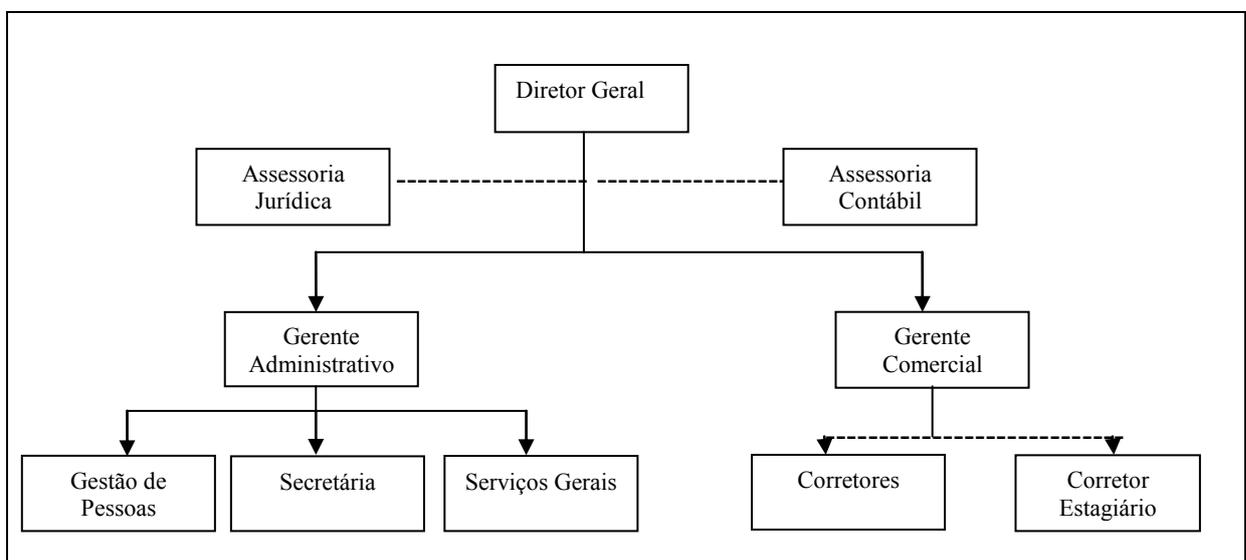
Já de acordo com Daft (2010, p. 350), organograma pode ser “a representação visual da estrutura de uma organização, que tem como funções distinguir as tarefas e subordinações de acordo com os níveis hierárquicos da entidade”. Ele descreve diversas abordagens.

Abordagem Funcional Vertical é o agrupamento de posições baseada em departamentos ou em semelhança de habilidades, expertise, atividades de trabalho e uso de recurso. Na abordagem Divisional, diversos departamentos são reunidos para produzir um único produto organizacional, seja ele um produto, um programa, ou um serviço para um único cliente.

Para abordagem Matricial há combinação aspectos tanto da estrutura funcional como na divisional simultaneamente, na mesma parte da organização. Portanto, sustenta uma cadeia formal de comando tanto para as relações funcionais (vertical) quanto para as divisionais (horizontal). Ainda, a abordagem de Equipe dá aos gerentes um meio de delegar autoridade, transferir a responsabilidade para níveis mais baixos e ser mais flexível e mais reativo no ambiente global competitivo.

O organograma da Facilite Imobiliária está representado na figura 1.

**Figura 1: Organograma da empresa**



Fonte: Elaboração própria a partir de pesquisa direta, 2016.

O organograma da Facilite Imobiliária segue a representação da estrutura vertical, com delegação de tarefas subdivididas em seus níveis hierárquicos, departamentos e setores específicos. As informações são dirigidas para cima e para baixo, e os objetivos e metas a serem desenvolvidas vêm do topo da organização.

Os departamentos que não têm vínculo empregatício (CLT) com a empresa estão representados no organograma com linhas tracejadas.

A estrutura apresentada no organograma acima está introduzida dentro do setor econômico e suas variações em segmentos de mercado.

#### **1.4 Setor Econômico de Atuação e Segmento de Mercado**

Partindo do entendimento que os setores econômicos são usualmente classificados em atividades primárias, secundárias e terciárias, Rossetti (2010, p. 143) trás a concepção de que:

A atividade primária de produção compreende a agropecuária; nestas é alta a intensividade do fator terra. As secundárias incluem a indústria extrativa mineral e as indústrias de transformação e de construção; nestas, embora as proporções variem entre os principais ramos industriais; é alta a intensividade do fator capital. E as atividades terciárias, geralmente caracterizadas pela intensividade do fator trabalho, compreendem o comércio, a intermediação financeira, os transportes, as comunicações e outras categorias de prestação de serviços.

A Facilite Imobiliária esta inserida no setor econômico terciário. Sua área de atuação engloba os serviços de intermediação de vendas, permuta e locações de imóveis.

Afirma Cobra (2009, p. 123) que “segmentação de mercado é ação de identificar e classificar grupos distintos de compradores que apresentem comportamentos de compra relativamente homogêneos”.

A empresa oferece em seu portfólio de produtos, imóveis residenciais, comerciais e loteamentos para comercialização da venda e aluguel, também oferece serviços de administração de aluguel, atendendo aos públicos de baixo, médio e alto padrão, procurando atingir a maior parte das expectativas dos clientes. Atua na grande capital, predominando a zona norte e nas adjacências como a cidade de Cabedelo. Onde empresas que prestam serviços, são entendidas como concorrentes.

## 1.5 Descrição da Concorrência

Segundo Kotler e Keller (2012, p.10), “a concorrência abrange todas as ofertas e os substitutos rivais e potenciais que um comprador possa considerar”.

Kotler e Keller (2006, p. 339) descrevem os tipos de mercados segundo os manuais de economia:

Monopólio puro: somente uma empresa fornece certo produto ou serviço em determinado país ou região (empresa local fornecedora de água ou cabeamento).

Oligopólio: uma pequena quantidade de (geralmente) grandes empresas fabrica os produtos, que variam de altamente diferenciados ou padronizados.

Concorrência monopolística: muitos concorrentes são capazes de diferenciar suas ofertas no todo ou em parte (restaurantes, lojas de produtos de beleza)

Concorrência pura: muitos concorrentes oferecem o mesmo produto e serviço (mercado de ações, mercado de commodities).

O tipo de concorrência que a Facilite Imobiliária faz parte é a concorrência pura. As construtoras oferecem o mesmo produto para vários concorrentes do ramo imobiliário e os serviços prestados pelas imobiliárias aos clientes são os mesmos. Todavia a empresa procura se destacar na qualidade dos serviços prestados, procurando prestar uma acessória mais direta, com feedback aos seus clientes. Como também, selecionar os melhores empreendimentos de acordo com o perfil solicitado, junto aos seus fornecedores.

## 1.6 Organização e Principais Fornecedores

De acordo com Daft (2010, p. 88) fornecedores podem ser “pessoas e organizações que fornecem as matérias-primas que a organização utiliza para fabricar seus produtos”.

O Código de Defesa do Consumidor descreve fornecedor, afirmando:

Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços (BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de Setembro de 1990. Institui o Código Civil.).

Os fornecedores encontrados de acordo com o Código de Defesa do Consumidor são: fornecedores de produtos – no qual compreendem o fornecimento de qualquer bem,

móvel, imóvel, material e imaterial; fornecedores de serviço – corresponde ao fornecimento qualquer atividade exercida em troca de remuneração.

A empresa procura junto aos seus fornecedores, quais sejam, as construtoras, qualidade e pontualidade nas entregas dos seus produtos. Para isso faz grandes parcerias com as construtoras de renome no mercado como Alliance, Massai, Atlântis, dentre outras. Frisasse que firmamos parceria com pequenos construtores, que preza pelos itens acima mencionados. Estão compreendidos também os imóveis de terceiros.

Para fornecer um serviço de qualidade, analisamos os produtos, quanto ao estado de conservação, prazos de entrega, valores, dentre outros, para um melhor atendimento ao cliente.

### **1.7 Relacionamento organização-clientes**

Afirma Las Casas (2010, p. 181) que, “cliente é uma pessoa ou organização que tem um papel na consumação de uma transação com o vendedor ou entidade”.

O conceito de cliente pode ser compreendido como sendo uma pessoa ou entidade, que adquire bens ou serviços para consumo, uso e benefício em seu favor.

Para Daft (2010, p. 87) clientes podem ser “pessoas e organizações no ambiente que adquirem bens ou serviços da organização”.

Existe uma diferença entre cliente e consumidor, onde:

Os clientes normalmente têm três papéis a serem desempenhados: comprar um produto, pagar por ele e usá-lo ou consumi-lo. O usuário é a pessoa que consome ou recebe benefício do produto. O pagador é a pessoa que efetivamente paga pelo produto e o comprador é quem vai ao mercado para ver, comprar e analisar as condições que são oferecidas. Essas funções podem ser desempenhadas pela mesma pessoa ou por pessoas diferentes (COBRA, 2010, p.181).

Procurar manter bom relacionamento com os clientes é uma medida estratégica da Facilite Imobiliária, proporcionando uma boa estrutura e comodidade, facilitando a parte burocrática do processo da intermediação. Define o perfil do cliente e suas maiores necessidades, a fim de encontrar o imóvel desejado, para tanto, é primordial inserir os procedimentos administrativos.

## 1.8 Procedimentos Administrativos e suas Divisões

Segundo Daft (2010, p. 350) a estrutura organizacional pode ser “o quadro de referência no qual a organização define como as tarefas são divididas, os recursos são utilizados e os departamentos são coordenados”.

Oliveira (2011, p. 69) define:

Estrutura organizacional como o instrumento administrativo resultante da identificação, análise, ordenação e agrupamento das atividades e dos recursos das empresas, incluindo o estabelecimento dos níveis de alçada e dos processos decisórios, visando o alcance dos objetivos estabelecidos pelos planejamentos das empresas.

Ainda segundo o autor, os três níveis de influência no desenvolvimento de uma estrutura organizacional são: Nível Estratégico – que possibilita ao executivo estabelecer o rumo a ser seguido pela empresa, visando obter um nível de otimização na relação da empresa com seu ambiente; Nível Tático – tem por finalidade otimizar determinada área de resultado, e não a empresa inteira e Nível Operacional – cria condições para a adequada realização dos trabalhos diários da empresa.

A estrutura organizacional da Facilite Imobiliária é distribuída com a seguinte composição: O nível estratégico, representado pelo diretor geral, onde são viabilizadas as decisões mais importantes com eficácia, visando estabelecer direção e obtenção dos melhores resultados para empresa.

O nível tático, representado pelo gerente administrativo e gerente comercial, responsável por estabelecer resultados e delegar as tarefas, acompanha e dar suporte no processo de intermediação da venda em andamento, treinamentos, realização de reuniões para melhor administração dos recursos da empresa.

O nível operacional, compreendidos por corretores, estagiários, auxiliares de serviços gerais e secretaria, são responsáveis por manter a fluidez do trabalho e manutenção das tarefas periódicas necessárias da empresa, são subordinados aos níveis estratégicos e táticos.

Todos os que compõem a estrutura organizacional da empresa, interagem e trabalham em equipe com intuito de viabilizar o crescimento da empresa, suprir as necessidades do cliente, concretizar a venda e desenvolver o capital humano.

### 1.8.1 Subsistema 1 - Recursos Humanos

“A área de Recursos Humanos tem como objetivo principal administrar as relações da organização com as pessoas que a compõe, consideradas, hoje em dia, parceiras do negócio, e não mais meros recursos empresarias” (RIBEIRO, 2005, p.1).

“Por administração de recursos de RH, entende-se uma série de decisões integradas que formam as relações de trabalho; sua qualidade influencia diretamente a capacidade da organização e de seus empregados em atingir seus objetivos” (MILKOVICH e BOUDREAU, 2010, p. 1).

Pode-se afirmar que a área de recursos humanos vem se adaptando às novas mudanças, que exigem desenvolvimento estratégico e a capacidade de influenciar e desenvolver o capital humano. Maccuci e Matias (2002) entenderam que as funções da área de RH vêm sofrendo transformações de acordo com as mudanças influenciadas pela globalização e/ou ambiente externo, como também pela tecnologia da informação. Ele cita as transformações da função e suas adaptações no Brasil.

Administração de pessoal (na década de 1950 e início de 1960) – basicamente tínhamos os cuidados de folha de pagamento, os registros legais e os procedimentos para a admissão e demissão de funcionários. Tratava-se de uma função voltada para tarefas e cumprimento legal.

Administração de recursos humanos (nas décadas de 1960 e 1970) – passou a atuar nas relações do trabalho e a atender aspectos funcionais voltados para a seleção de pessoal, o treinamento e a remuneração. A função passa de tarefas para atividades, a resposta organizacional é reativa e estrutural.

Gestão de recursos humanos (no final da década de 1970 e durante 1980) – a área de RH passa a ser requerida para entender o negócio e dar sua contribuição estratégica. A resposta para a ser mais estratégica e funcional, a visão da área se torna mais integrada, mas seu escopo de ação ainda está dentro das fronteiras da própria organização.

Gestão de pessoas ( a década de 1990) – a contribuição será, então, construir uma visão compartilhada de futuro que envolva e comprometa as pessoas com a perpetuidade organizacional; será a criação de alinhamento cultural e estratégico como balizadores de resultados sustentáveis. A resposta organizacional agora em redes, e a capacidade de influenciar e articular é uma das principais funções da área de gestão de pessoas (MACCUCI; MATIAS, 2002, p. 387, 388 e 389).

Na empresa Facilite imobiliária, a gestão de pessoas é assistida pelo diretor geral, onde ele usa estratégias de incentivo, como comissão diferenciada para os corretores, bonificação extra, dentre outras. Pelo gerente administrativo, que faz funcionar os procedimentos como recrutamento, treinamento, e desenvolvimento do pessoal. As atividades burocráticas são terceirizadas.

### 1.8.2 Subsistema 2 – Comercial/Marketing

Marketing “é um processo social e gerencial pelo qual indivíduos e grupos obtêm o que necessitam e desejam através da criação, oferta e troca de produtos de valor com outros” (KOTLER, 2008, p. 27).

De acordo com Kotler e Keller (2006, p. 16-20) os tipos de marketing são:

#### Quadro 1: Tipos de Marketings

Tipos	Descrição
Marketing de relacionamento	Desenvolver relacionamentos profundos e duradouros com todas as pessoas ou organizações que podem, direta ou indiretamente, afetar o sucesso das atividades de marketing da empresa.
Marketing integrado	Delinear atividades de marketing e montar programas de marketing totalmente integrados para criar, comunicar e entregar valor aos consumidores.
Marketing interno	É a tarefa de contratar, treinar e motivar funcionários capazes que queiram atender bem os clientes.
Marketing socialmente responsável	Compreensão de preocupações mais abrangentes, assim como o contexto ético, ambiental, legal e social das atividades e dos programas de marketing

Fonte: Kotler e Keller (2006)

Las Casas (2010, p. 7) descreve que as fases do marketing “desenvolve táticas de comercialização relacionadas a produto, preço, sistema de distribuição e promoção a fim de satisfazer os clientes”.

Ele também comenta que a comunicação de marketing tem em seu composto os seguintes elementos:

Propaganda, promoção de vendas, venda pessoal, relações públicas merchandising. Ela ainda pode possuir outros elementos que têm a tarefa de comunicar, tais como patrocínios, eventos, e – marketing etc. A propaganda é uma forma paga de divulgação, em que o patrocinador é identificado. A venda pessoal é uma das mais eficazes formas de comunicação, pois ocorre no momento em que o vendedor, está frente a frente com o comprador. Relações públicas dizem respeito de comunicação institucional, ou seja, elas trabalham objetivando que suas ações auxiliem na construção de imagem positiva da organização. A promoção de vendas, a cada dia que passa ganha mais importância (LAS CASAS, 2010, p. 403, 404).

A Facilite Imobiliária optou em aplicar seu marketing em placas espalhadas nos imóveis em bairros da capital, como também usa seu espaço físico para divulgar alguns lançamentos de construtoras que mantêm parceria. Também divulga seus produtos em sites específicos do mercado imobiliários, que gera retorno com vários contatos por telefone e emails. Outra ferramenta que tem bastante resultado é a venda pessoal, onde o atendimento é

feito frente a frente entre o cliente e o corretor para proceder a intermediação da venda, que resulta em capital para investir em recursos financeiros da empresa.

### 1.8.3 Subsistema 3 – Finanças/Contabilidade

Para Gropelli e Nikbakht (2010, p. 3) “finanças são a aplicação de uma série de princípios econômicos e financeiros para maximizar a riqueza ou o valor total de um negócio”.

Segundo Assaf Neto (2010, p. 4) finanças pode ser “consideradas como parte do estudo das Ciências Econômicas”. Ele descreve as funções a serem executadas pela administração financeira, dentro do ambiente empresarial: a) planejamento financeiro – o qual procura evidenciar as necessidades de expansão e identificar eventuais desajustes futuros da empresa; b) controle financeiro – se dedica a acompanhar e avaliar todo o desempenho financeiro da empresa; c) administração de ativos – que deve perseguir a melhor estrutura, em termos de risco e retorno, dos investimentos empresariais, e proceder a um gerenciamento eficiente de seus valores; d) administração de passivos – se volta para a aquisição de fundos (financiamentos) e o gerenciamento de sua composição, procurando definir a estrutura mais adequada em termos de liquidez, redução de seus custos e risco financeiro.

Através das informações viabilizadas pela contabilidade, mediante Demonstrativo de Resultado de Exercício, Balanço Patrimonial e o Demonstrativo do Fluxo do Caixa, a administração financeira mensura quais os melhores estratégias para tomada de “decisões envolvendo o melhor uso do caixa, a realização de operações eficientes, a melhor alocação de fundos entre os ativos e o financiamento eficaz de operações e investimentos” (GROPPELLI e NIKBAKHT, 2010, p.13).

De acordo com Marion (2012, p. 25),

A Contabilidade é o grande instrumento que auxilia a administração a tomar decisões. Na verdade, ele coleta todos os dados econômicos, mensurando-os monetariamente, registrando-os e resumindo-os em forma de relatórios ou de comunicados, que contribuem sobremaneira para tomadas de decisões.

A contabilidade é terceirizada. As atividades que competem a função de finança são desempenhadas pelo diretor geral da empresa, segundo suas informações ele procura investir parte dos recursos financeiros em divulgação dos produtos (imóveis) na mídia e em sites direcionados, para atrair clientes e conseqüentemente oferecer serviços.

#### 1.8.4 Subsistema 4 – Produção/Serviços

Para Kotler e Keller (2012, p. 348) produto “é tudo o que pode ser oferecido a um mercado para satisfazer uma necessidade ou um desejo, incluindo bens físicos, serviços, experiências, eventos, pessoas, lugares, propriedades, organizações, informações e idéias”.

Segundo Las Casas (2010, p. 284), os serviços podem ser “considerados como atos, ações e desempenho. Como tal, os serviços são intangíveis e estão presentes em quaisquer ofertas comerciais”.

De acordo com Kotler e Keller (2012, p 383), o componente de serviço pode ser uma parte secundária ou a principal da oferta total:

Bens puramente tangíveis – bens tangíveis, como sabonete, creme dental ou sal, sem nenhum tipo de serviço associados a eles.

Bens tangíveis associados a serviços – bens tangíveis, como carro, computador ou telefone celular, associados a um ou mais serviços.

Híbridos – ofertas, como uma refeição em um restaurante, igualmente compostas por bens e serviços.

Serviço principal associado a bens ou serviços secundários – um serviço principal, como viagens aéreas, com serviços ou bens de apoio, como salgadinhos e bebidas.

Serviço puro – essencialmente um serviço intangível, como o de babá.

Para Moreira (2013, p.1), “a produção implica na fabricação de um produto físico, tangível. Por sua vez, um serviço é *prestado*, e a prestação desse serviço implica em uma *ação*, embora meios físicos possam estar presentes para facilitar ou justificar o serviço”.

A Facilite exerce os serviços de intermediação de vendas, locação, captação. Os produtos (imóveis) são disponibilizados por construtoras do mercado e terceiros, onde se mantém um cadastro com foto e característica do imóvel, divulgados em sites direcionados ao público alvo.

O setor de serviço é atividade principal da empresa e responsável pelo andamento dos demais setores, visto que é ele que capta recursos financeiros para empresa influenciando diretamente no crescimento e expansão dos mesmos, principalmente no seu patrimônio.

#### 1.8.5 Subsistema 5 – Materiais e Patrimônio

Para Francischini e Gurgel (2010, p. 5), administração de materiais pode ser “atividade que planeja, executa e controla, nas condições mais eficientes e econômicas, o

fluxo de material, partindo das especificações dos artigos até a entrega do produto terminado ao cliente”.

Ele também descreve que administração de patrimônio “entende-se como ativo imobilizado de natureza relativamente permanente, em geral mantido na empresa para utilização na produção de mercadorias ou prestação de serviços” (FRANCISCHINI; GURGEL, 2010, p. 11).

Na administração de patrimônio, as suas especificações podem ser entendidas da seguintes forma:

### **Quadro 2: Desdobramento Patrimoniais**

A natureza do ativo imobilizado	Ativo de natureza relativamente permanente, que é normalmente mantido na empresa para utilização na produção de mercadorias ou prestação de serviços.
Princípios de contabilização do imobilizado	Referentes aos bens do ativo imobilizado.
Controle do ativo imobilizado	Controle das adições e das retiradas.
Inventário físico	A existência e o uso contínuo dos bens refletidos pelo registro detalhado e conferido periodicamente.
Auditoria do ativo imobilizado	Procedimentos de auditoria.
Problemas especiais relacionados com o imobilizado	Itens totalmente depreciados; itens que não preenchem as características de imobilizados; depreciação acelerada.
Alocação do capital da empresa	Envolve aspectos de atendimento da demanda gerada pelos consumidores finais, balanço de pagamento de um país, incremento do produto nacional e renda per capita, interesses setoriais, mercado financeiro, interesses dos acionistas e abertura de novas oportunidades de trabalho.
Reavaliação de ativos	Somatória de bens do ativo permanente que tem um valor de mercado maior do que o custo contábil

Fonte: Francischini e Gurgel (2010)

Segundo Gonçalves (2010, p. 8) a administração de materiais pode ser dividida em três grandes especialidades:

Gestão de estoques – que trata do gerenciamento dos materiais, através do uso de técnicas de previsão de consumo, sistema de controle de estoques, etc.;

Gestão de compras – cuja responsabilidade envolve o atendimento das solicitações de compras de materiais destinados a diversos órgãos que compõe a empresa, e principalmente, atender as necessidades de reposição dos estoques, de acordo com as quantidades e prazos por ela fixados;

Gestão dos centros de distribuições – que envolve atividades vinculadas ao recebimento dos materiais, movimentação e estocagem e fornecimentos dos mesmos, de acordo com as necessidades dos usuários.

Para Razolline Filho (2012, p. 33) o subsistema de controle pode ser descrito como: “responsável por garantir que as quantidades necessárias estejam disponíveis no lugar e no momento em que sejam necessárias”.

Ainda de acordo com Razolline Filho (2012, p. 38), as principais atividades desenvolvidas pela administração de materiais podem ser: normalizar e padronizar os materiais; catalogar e classificar os materiais; gerenciar valores e estoques; alienar materiais obsoletos e inservíveis, etc.

O subsistema de guarda ou aquisição é descrito como:

o subsistema responsável pelas compras de materiais necessários as operações das organizações, e além disso também é responsável pela venda (alienação) dos materiais inutilizáveis ou inservíveis, e mesmo do patrimônio da organização que esteja obsoleto ou já completamente depreciado (RAZOLLINE FILHO, 2012, p. 33 e 34).

Embora a empresa possua materiais e patrimônio como: instalações, máquinas e equipamentos, móveis, imóveis, e materiais de escritório, ela não possui um setor específico para administrar esses recursos, porém recebe suporte da assessoria contábil em alguns desdobramentos patrimoniais.

### **1.8.6 Subsistema 6 – Sistemas de Informação**

Antes de abordarmos o conceito do sistema de informação, é de suma importância entender a diferença de dado, e de informação, visto que são usualmente interligados. Dado vem a ser “qualquer elemento identificado em sua forma bruta”, enquanto a informação “é o dado trabalhado que permite ao executivo tomar uma decisão” (OLIVEIRA, 2011, p. 24).

Oliveira (2011, p. 25) afirma que,

Sistema de informações é o processo de transformação de dados em informações. E quando esse processo está voltado para a geração de informações que são necessárias e utilizadas no processo decisório da empresa, diz-se que esse é um sistema de informações gerenciais.

Ainda segundo a esse autor, a importância do sistema de informações gerenciais para as empresas, podem ser, redução dos custos das operações; melhoria no acesso as informações, propiciando relatórios mais precisos e rápidos, com menos esforço; aumento da

produtividade; melhoria na estrutura de poder, proporcionando maior poder para aqueles que entendem e controlam o sistema; dentre outras.

De acordo com Daft (2010, p. 569 e 571) os tipos de Sistema de Informações compreendem duas grandes categorias:

- Sistema de informações operacionais – dão suporte às necessidades de processar informações relacionadas às operações e decisões diárias do negócio, praticada pelos funcionários do nível operacional. Incluem sistemas de processamento de transações, sistemas de controle de processos e sistemas de automação de escritórios.
- Sistema de informações gerenciais – um sistema que fornece informações e suporte para uma tomada de decisão gerencial eficaz, dando base às necessidades do nível tático e estratégico da empresa para tomada de decisão. Normalmente incluem sistemas de relatórios, sistemas de apoio às decisões, sistemas de informações executivas e groupware.

Para O'Brien e Marakas (2013, p. 6), “o papel importante das aplicações dos sistemas de informação nos negócios é fornecer um suporte eficiente às estratégias de uma empresa para obter vantagem competitiva”. Ele também descreve as atividades que um sistema deve realizar na empresa, “planejamento, produção, vendas, administração de recursos”, entre outras.

A imobiliária conta com o suporte da Evoimob, um sistema de gestão de imóveis, no qual fornece relatórios de controle de clientes, de atendimentos dos corretores, cadastro e divulgação dos imóveis, onde facilita o trabalho de toda a equipe da imobiliária. Permite um controle maior por parte do nível tático e estratégico, e melhor aproveitamento na execução de trabalho do nível operacional. O sistema de informações também permite troca de dados e informações com clientes e fornecedores, facilitando a comunicação e agilidade no atendimento, viabilizando os aspectos estratégicos da organização.

## **CAPÍTULO II**

### **A Área de Realização da Pesquisa**

## **2. A Área de Realização do Estágio**

O estágio foi realizado no setor de vendas da Facilite Imobiliária, onde foram desenvolvidas as atividades de atendimento ao cliente interessados em comprar imóveis, proprietários interessados em disponibilizar imóveis à venda, cadastro de imóveis e simulações financeiras. Fizeram parte também das funções exercidas: visitas aos empreendimentos, captações de imóveis, acompanhamento das etapas de vendas desde o primeiro atendimento até o fechamento do contrato.

O setor de vendas tem suma importância para o desenvolvimento da empresa, sendo responsável por maximizar maior parte do lucro para o sucesso e crescimento dos que fazem parte da organização.

### **2.1 Aspectos Estratégicos da Organização**

A empresa tem como aspectos estratégicos a divulgação de seus produtos em sites na internet direcionados ao público alvo e demais segmentos que compõe os nichos das atividades do mercado imobiliário, como também procura firmar parcerias com os grandes e pequenos construtores que tenham credibilidade no ramo de construção civil, priorizando se destacar no mercado, na área de vendas e demais segmentos que compõe as atividades imobiliárias.

Também procura junto aos seus parceiros corretores, dar o suporte necessário para que atinja um grau de excelência no atendimento ao cliente para juntos alcançarem seu objetivo, no qual se procura a satisfação, indicação, retorno do cliente e promoção do nome da empresa.

A empresa não possui missão, visão e valores declarados. Mas está fundamentando dados para defini-los.

### **2.2 Principais Atividades Desempenhadas na Área de Negócios Imobiliários**

O corretor de imóveis “se caracteriza por realizar um serviço de utilidade pública, muitas vezes, pela realização do maior sonho de todas as pessoas, que é a aquisição da casa própria” (TRAVASSOS, 2009, p. 300).

As principais atividades desempenhadas na área de negócios imobiliários são descritas em cinco, são elas captação, locação, vendas, administração de condomínio e avaliação, que podem ser interpretadas da seguinte maneira:

Captação de imóveis, “é o trabalho de pesquisa, identificação, negociação, levantamento de informações e documentos do imóvel e obtenção da autorização para a venda, com o proprietário” (LINDEMBERG FILHO, 2012, p. 151).

Aluguel “pagamento feito ao locador, em contrapartida ao uso do bem ou da coisa por determinado período. Seu valor está relacionado com a época de celebração do contrato, sua duração, período de reajustes e eventuais pagamentos antecipados” (D’AMATO; ALONSO, 2009, p. 53).

Venda de imóvel pode ser definida como a troca de uma coisa por dinheiro, em que duas partes têm interesse em comum, de uma parte a necessidade de repassar o bem e de outra, de adquirir. A venda de imóvel é geralmente intermediada pelo corretor de imóveis, no qual compreende as seguintes fases dos processos de vendas.

As fases dos processos de vendas: a) Abordagem – constitui o primeiro contato real entre o cliente e o corretor de imóveis, cada um com seus próprios preconceitos e expectativas. b) Entrevista – esta fase implica na formulação de perguntas para especificar as necessidades do cliente. c) Apresentação/ Demonstração – ao concluir a entrevista, o corretor de imóveis dispõe de todos os elementos de que precisa para passar a apresentação e demonstração do imóvel. d) Objeção – o cliente não aceita como verdade absoluta tudo o que o corretor de imóveis lhe diz na apresentação ou demonstração. e) Fechamento – fase em que o corretor ajuda o cliente a formalizar uma proposta. (LINDEMBERG FILHO, 2012, p. 28 e 29)

A administração de condomínio e suas atividades são aludidas por Bernardo (2006, p. 19):

Ela é chamada quando o condomínio necessita de pessoal para promover a limpeza, vigilância da portaria, e outros serviços do prédio, pagando, para tanto um valor previamente combinado com a empresa prestadora de serviço.

A administradora de condomínio exerce atividade de síndico; contratando o pessoal; preparando a previsão de despesas; prestando contas; elaborando a folha de pagamento; promovendo a cobrança das contribuições condominiais; pagamento dos encargos do condomínio; recolhendo tributos, contribuições fiscais e trabalhistas e inúmeras outras atividades inerentes da vida condominial.

Diniz (2011, p. 6) define avaliação de imóvel como “o conjunto de operações que leva a determinação técnica do valor de um imóvel, ou do direito sobre o imóvel”. Ele também descreve os tipos de avaliação de imóveis, que são: método comparativo, método involutivo, método evolutivo e método da capitalização da renda.

Mediante as atividades descritas, que fazem parte da profissão dos que atuam na área de negócios imobiliários, serão destacadas, dentre elas, duas atividades exercidas na organização, com suas seqüências, através do fluxograma.

### **2.3 Fluxogramas das Principais Atividades da Organização**

Para Oliveira (2011, p. 264), fluxograma “é a representação gráfica que apresenta a seqüência de um trabalho de forma analítica, caracterizando as operações, os responsáveis e/ou unidades organizacionais envolvidos no processo”. O fluxograma procura orientar a maneira pelo qual uma atividade deve caminhar, ou seja, segue uma rotina e procedimentos administrativos dentro de uma organização.

Ele também descreve os tipos de fluxograma, que são: fluxograma vertical (destinado a representação de rotinas simples em seu processamento analítico numa unidade organizacional específica da empresa), fluxograma parcial ou descritivo (descreve o curso da ação e os tramites dos documentos), e fluxograma global ou de colunas (utilizados tanto no levantamento, quanto na descrição de novas rotinas e procedimentos).

O fluxograma é uma ferramenta de elevada importância, pois ele serve de base desde a circulação de documentos entre setores, como também dos procedimentos administrativos e das atividades a serem desenvolvidas dentro da empresa. Segue abaixo, etapas e fluxograma de atividade exercida durante o estágio.

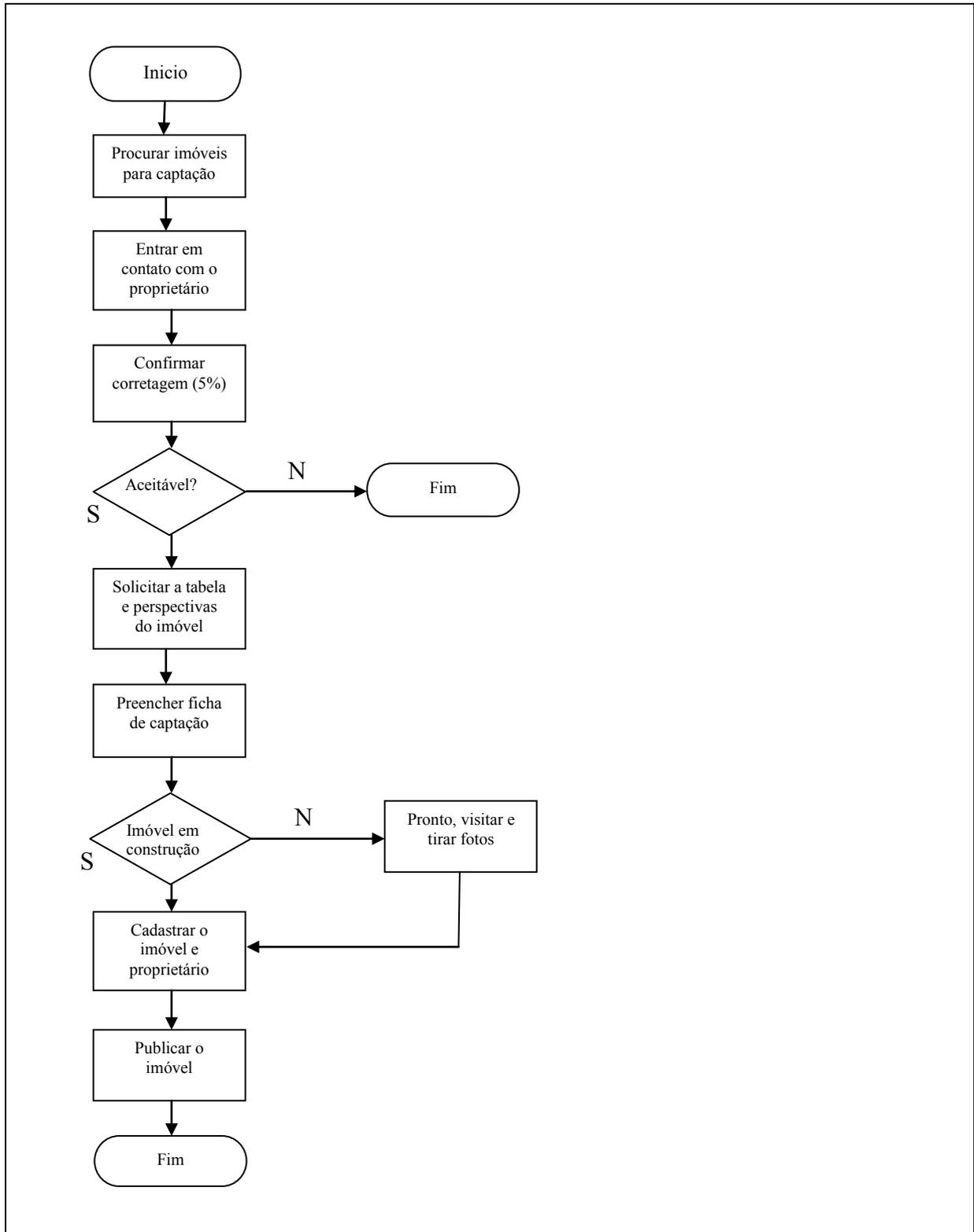
#### **2.3.1 Atividade A – captação de imóveis**

Para atender as necessidades da empresa e os variados perfis de clientes com interesses em imóveis, faz-se necessário a pesquisa junto à construtoras e a terceiros que estão disponibilizando seu bem à venda, locação, permuta ou incorporação, através de sites, porta a porta, dentre outras forma de captar produtos. É nessa atividade que podemos identificar o endereço do imóvel, especificações da sua área, estado de conservação, tipo e sua finalidade, como também levantamento de informações, documentos, valor, porcentagens de intermediação e exclusividade.

Acertados os procedimentos entre as partes interessadas, sanadas todas as dúvidas, preenche-se a ficha de captação com informações do imóvel, faz-se o cadastro do proprietário e do imóvel, caso o empreendimento esteja em construção a divulgação é feita com o material disponibilizado pelo construtor, já o imóvel pronto é feita sua divulgação com fotos tiradas

pelo captador. A seguir o fluxograma da atividade de captação de imóveis demonstrada na figura 2.

**Figura 2: Fluxograma da atividade de captação de imóveis**



Fonte: Elaboração própria a partir de pesquisa direta, 2016.

A Facilita imobiliária prioriza a captação dos imóveis destinados à venda, visto que é a intermediação de venda a atividade de destaque entre seus parceiros corretores e que representa a maior parcela do seu ativo.

### **2.3.2 Atividade B - vendas de imóvel**

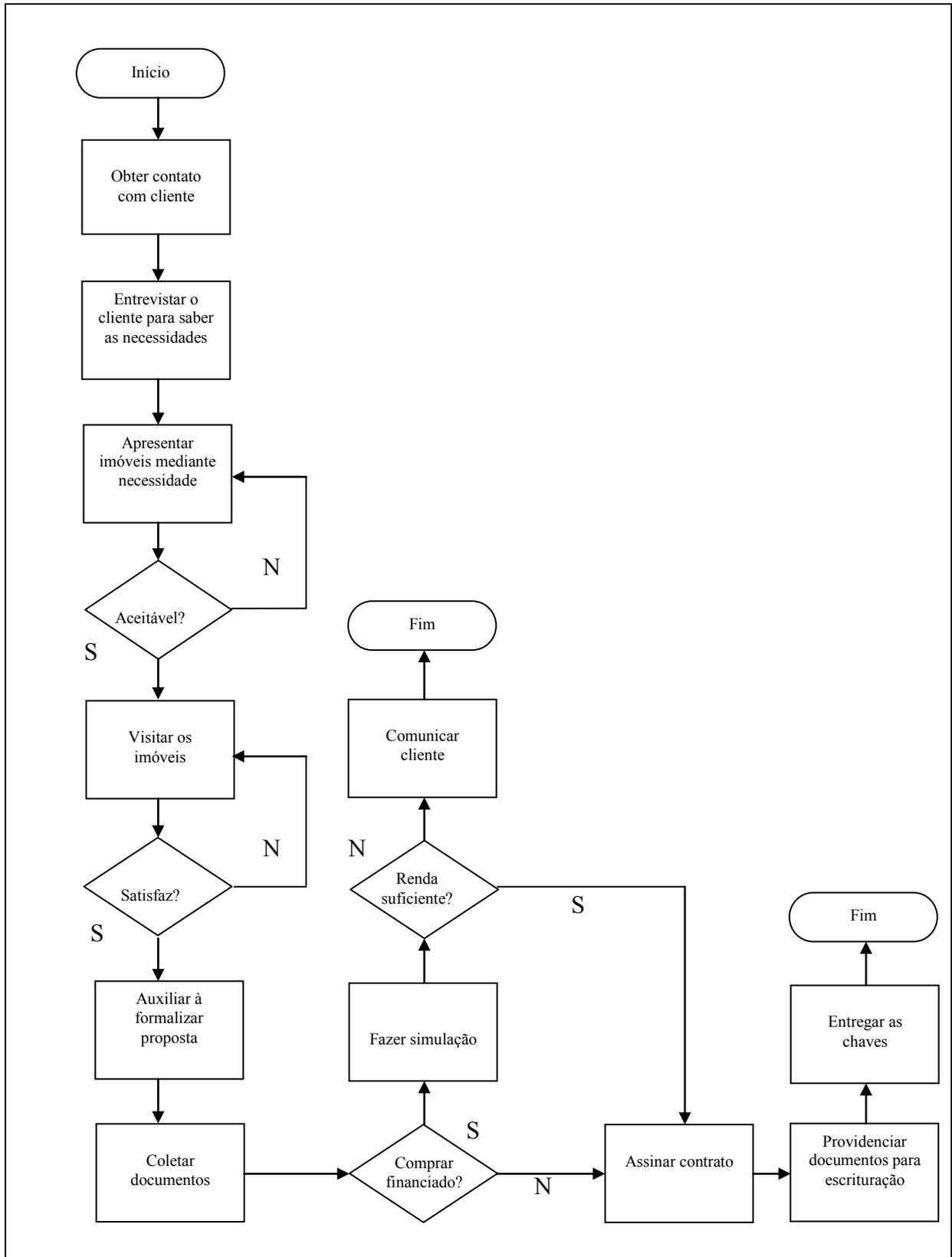
Outra atividade desenvolvida na empresa é a venda de imóveis, onde o corretor aborda o cliente, faz uma entrevista para descobrir suas necessidades, e com base nas informações recebidas ele seleciona os imóveis e agenda visitas, após a decisão de aquisição do imóvel, o corretor auxilia na formulação da proposta, nas simulações de financiamento se necessário, coleta documentos e segue para a última fase do processo da venda, a assinatura do contrato. A imobiliária dar suporte no processamento das documentações para escriturar o imóvel em nome do novo adquirente.

A comissão correspondente aos serviços de intermediação de imóveis urbanos normatizado pelo CRECI<sup>1</sup> é de 6% (seis por cento), todavia o mercado imobiliário de João Pessoa disponibiliza o percentual de 5% (cinco por cento). A seguir a atividade de venda de imóveis demonstrada em fluxograma, conforme a figura 3.

---

<sup>1</sup> CRECI – TABELA DE COMISSÕES E SERVIÇOS – HOMOLOGADA pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 21ª Região/PB, na Sessão Plenária Ordinária n.º 08/2005, realizada no dia 21 de julho de 2005. TABELA REGISTRADA EM CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS TOSCANO DE BRITO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL – DIA 08 DE SETEMBRO DE 2005. Disponível em: <[http://www.abci.org.br/arquivos/creci\\_pb/tabela\\_honorarios.pdf](http://www.abci.org.br/arquivos/creci_pb/tabela_honorarios.pdf)>. Acesso em: 28/07/2016.

**Figura 3: Fluxograma da atividade de vendas de imóvel**



Fonte: Elaboração própria a partir de pesquisa direta, 2016.

A atividade de vendas de imóveis tem destaque na empresa, pois ela é a mais desenvolvida pelos seus colaboradores, tornando influente tanto no crescimento dos mesmos como também da empresa, exigindo de ambos, responsabilidade e transparência nas informações passadas aos clientes, tendo em vista que o “cliente” representa o seu ativo.

## **CAPÍTULO III**

### **Levantamento Diagnóstico**

### **3.1 Identificação de Problemas na área de Estágio**

No período de estágio, no setor de vendas, onde o estágio foi realizado, surgiram algumas problemáticas dentre elas: a dificuldade em realizar uma venda ao estrangeiro e/ou ao cônjuge brasileiro pelo fato dos corretores imobiliários desconhecerem a lei e a dificuldade na confecção do contrato de compra e venda, diante a inexperiência acerca do assunto.

Pôde-se perceber que a venda não se concretizava, o que refletia negativamente para imobiliária.

Mediante a identificação do problema do estágio, optou-se pela análise das normas para a aquisição de imóvel por estrangeiro e/ou pelo cônjuge brasileiro como objeto de estudo.

### **3.2 Características dos Problemas de Estudo**

O conhecimento das regras para a aquisição imobiliária por estrangeiros é de suma importância para o corretor de imóveis, que tem o dever de informação a fim de proporcionar segurança jurídica à negociação imobiliária.

O cliente é uma necessidade estimada para a empresa, então, o despreparo do corretor e dos demais envolvidos, na sequência do atendimento, afeta diretamente o ativo da empresa, pois a venda não se realiza.

Faz-se necessário o estudo mais aprofundado nas regras, restrições que circundam a transação imobiliária com os estrangeiros e os cônjuges brasileiros, visto que esse público tem interesse em aquisição de imóveis para empregar em finalidades diversas (tanto em comércio como moradia).

## **CAPÍTULO IV**

### **Proposta de Trabalho**

## **4 Proposta de trabalho**

A propriedade é um direito básico, protegido por lei, garantido ao cidadão brasileiro e aos estrangeiros, porém a estes recaem as normas estabelecidas no Decreto Lei nº 9.760/46 e na Lei nº 5.709/71, que discorrem acerca das restrições e problemáticas que envolvem uma negociação de imóveis a estrangeiro e ao seu cônjuge brasileiro.

A proposta deste trabalho é de informar e orientar os profissionais do ramo imobiliário a respeito dos assuntos que tratam a legislação, procurando atingir segurança jurídica nas transações imobiliárias.

### **4.1 Objetivos**

#### **4.1.1 Objetivo geral**

O presente trabalho tem como objetivo geral analisar as restrições para a aquisição de imóveis por estrangeiros e/ou seus cônjuges brasileiros.

#### **4.1.2 Objetivos específicos**

- a) Compreender o princípio da igualdade consoante a Constituição Federal;
- b) Analisar a legislação brasileira quanto à compra de imóveis por estrangeiro;
- c) Estudar a invalidade do negócio jurídico e seus efeitos;
- d) Identificar a problemática que envolve o negocio jurídico frente a aquisição de imóveis por estrangeiro e/ou seu cônjuge brasileiro.

### **4.2 Justificativa**

Para sociedade, a abordagem sobre o arcabouço teórico servirá de ferramenta para a negociação envolvendo um estrangeiro.

Os profissionais do ramo imobiliário precisam estar conectados e atualizados com tudo que se refere às atividades do setor que atua. Segundo RESENDE (2001, p. 26-27) “A sociedade está dinâmica, logo o corretor não poderá ficar estático, uma vez que ele é parte ativa desta sociedade. Ou ele se qualifica, ou se perde no tempo”. O tema abordado tem uma base para enriquecimento e qualificação profissional dos comprometidos com o mercado imobiliário.

A imobiliária tem como prioridade a satisfação do cliente, mediante uma excelente negociação, visando lucros e indicações futuras. Daí a importância do conhecimento acerca do assunto proposto, para se evitar o insucesso do negócio jurídico. Ademais é dever do corretor de imóveis a informação.

Na construção acadêmica, a explanação do tema contribuirá na formação e conhecimento do discente para ter respaldo nas práticas das atividades que serão desenvolvidas dentro do mercado de trabalho, como também a fundamentação para sua vida acadêmica.

O tema explorado servirá de base para meu conhecimento e desenvolvimento profissional dentro do mercado imobiliário, principalmente na atividade de vendas de imóveis, onde pretendo desenvolver meu trabalho.

## **CAPÍTULO V**

### **Fundamentação Teórica**

## 5.1 Princípio da Igualdade

O princípio da igualdade procura vetar as discriminações entre os povos e suas diferenças de tratamentos entre iguais e desiguais perante a lei.

Segundo Moraes (2008, p. 37):

A igualdade se configura como eficácia transcendente, de modo que toda situação de desigualdade persistente à entrada em vigor da norma constitucional deve ser considerada não recepcionada, se não demonstrar compatibilidade com os valores que a Constituição, como norma suprema, proclama.

Ainda segundo o autor, o princípio da igualdade consagrado pela Constituição Federal opera em dois planos distintos. De uma parte, frente ao legislador ou ao próprio executivo, na edição, respectivamente, de leis, atos normativos e medidas provisórias, impedindo que possam criar tratamentos abusivamente diferenciados às pessoas que se encontram em situações idênticas. Em outro plano, ao intérprete, na aplicação da lei e atos normativos de maneira igualitária, sem estabelecimento de diferenciações em razão do sexo, religião, convicções filosóficas ou políticas, raça, classe social.

O estrangeiro sofre restrições ao gozo de direitos civis, quando se trata da aquisição de terras no Brasil, todavia o legislador quando criou tais normas, ele o fez para resguardar a soberania nacional. Grife-se que a Constituição traz a soberania como princípio fundamento da República brasileira. Sendo assim ele não quis ferir o princípio da igualdade.

O Brasil procura recepcionar o princípio da igualdade entre nacionais e não nacionais, porém quando se trata da propriedade territorial ele prioriza o princípio da soberania vinculada à defesa nacional. Vale salientar, que outras grandes nações adotam restrições quanto à aquisição de propriedade imobiliária, visto que tem o mesmo objetivo “a soberania nacional”, o interesse do Estado de proteger suas nações dos alienígenas.

## 5.2 Aquisição de Imóveis por Estrangeiros no Brasil

A comprovação de uma venda de imóveis se faz através de um contrato de compra e venda, para isso devemos entender a respeito.

Segundo Venosa (2012, p. 5) a compra e venda pode ser definida “como a troca de uma coisa por dinheiro. Por sua importância econômica, trata-se do contrato mais

minuciosamente regulado pela lei”. O contrato de compra e venda pode ser a representação de um negócio jurídico feito entre duas partes onde se elucida as cláusulas de deveres e obrigações as quais devem ser cumpridas pelas partes envolvidas.

O contrato de compra e venda, por se só não representa a transferência de título de domínio do imóvel, para que seja reconhecido o direito real, ele deverá ser registrado em Cartório de Registro de Imóvel. Elucidado por Diniz (2012, p. 148):

Logo, os negócios jurídicos, em nosso sistema jurídico, não são hábeis para transferir o domínio de bem imóvel. Para que se possa adquiri-lo, além do acordo de vontades entre adquirente e transmitente é imprescindível o registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente (Leis ns. 6.015, de 31-12-1973; 6.140, de 28-11-1974; 6.126, de 30-6-1975, e 7.433/85).  
[...]

A aquisição de imóveis por estrangeiro é normatizada pela Lei nº 5.709/71, na qual impõe restrições e regras que envolvem os estrangeiros mediante aquisição de propriedade rural e terras reservadas<sup>2</sup>.

As terras brasileiras devem ser resguardadas do domínio estrangeiro, sendo assim a importância da guarda do direito constitucional.

Segundo Cysneiros (1985, p.27):

A legislação de terras no Brasil impõe restrições à aquisição de terras por estrangeiros, nos casos de imóveis rurais e nas terras reservadas, aquelas que, por razões de segurança, se cogitasse de impedir nucleamentos alienígenas que escapassem ao controle do Poder Público.

A aquisição está sujeita à autorização de visto de entrada para aquele que efetue compra de imóveis urbanos e do visto de permanência no Brasil, para aqueles que tenham interesse em adquirir imóvel rural.

De acordo com Silva (2012, p. 402) “a utilização direta da propriedade está sujeita, porém, à permissão de entrada no território nacional pelas autoridades consulares e de fronteiras”.

Afirma Cysneiros (1985, p. 33) “que as pessoas físicas residentes no país não podem adquirir propriedade imobiliária rural, a não ser que tenha o visto permanente”. Ele também elucida que a aquisição, tanto para pessoas físicas quanto jurídicas, seja precedida de

---

<sup>2</sup> Terras reservadas, entender-se-iam os bens públicos dominicais que por indisponibilidade legal, não são suscetíveis de transferência definitiva ao domínio pleno entre privados, a não ser por força de regime legal excepcionante. São terras públicas reservadas as áreas indígenas, os terrenos de marinha, as terras devolutas federais, estaduais e municipais e as terras devolutas situadas na Faixa de Fronteiras (CYSNEIROS, 1985, p.57).

autorização do Ministério da Agricultura e Certidão do Registro de Imóveis da Comarca (onde está localizado o imóvel a ser alienado) para efeito de comprovação de que a área total não exceda o percentual fixado na lei.

De acordo com Cysneiros (1985, p. 49) em relação ao nacional casado com estrangeiro ele deixa compreensível que:

Se isenta no art. 5º, III da Lei 5.709/71 a pessoa física brasileira, casada com estrangeiro em regime de comunhão de bens dos limites de área, não a isenta do implemento de requisitos gerais, inclusive residência, pois uma brasileira casada com alemão adquire a nacionalidade alemã pela predominância do regime do jus sanguinis em relação à nacionalidade, não importando, para o direito positivo alemão, se perde ou não a sua nacionalidade originária.

Embora tendo a isenção prevista na Lei nº 5.709/71, quanto ao limite de ¼ (um quarto) da superfície dos Municípios, o nacional casado com estrangeiro não se exime da residência permanente e da autorização do órgão competente (INCRA) quando a área pretendida ultrapasse a área determinada em lei, qual seja, entre 3 (três) a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida<sup>3</sup> e, quando na aquisição de mais de um imóvel, a área for inferior e/ou igual a 3 (três) módulos.

A Emenda Constitucional nº 1 no seu art. 153, § 34, mencionada por Cysneiros (1985, p.49) estatui que,

a lei disporá sobre a aquisição da propriedade rural por brasileiro e estrangeiro residente no País, assim como por pessoa natural ou jurídica, estabelecendo condições, restrições, limitações e demais exigências, para a defesa da integridade do território, a segurança do estado e a justa distribuição da propriedade.

A Constituição submeteu aos estrangeiros, pessoas físicas e jurídicas, as normas criadas pela Lei nº 5.709/71, estendendo à pessoa jurídica brasileira, cuja participação exista, a qualquer título, pessoa física ou jurídica estrangeira, residente ou sediada no exterior, visando à defesa da integridade do território nacional, segurança do estado e a justa distribuição da propriedade.

Aos nacionais casados com estrangeiros, condiciona a autorização para efeito de controle da propriedade rural.

Denota-se o rigorismo da legislação brasileira frente à aquisição de terras, todavia fazia-se necessário, visto que à aquisição descomedida implica em risco à soberania nacional.

---

<sup>3</sup> O módulo de exploração indefinida é uma medida que varia em cada município, a depender de critérios econômicos, demográficos, entre outros, de acordo com normas do INCRA. (SILVA, 2012, p. 405)

### 5.2.1 Aquisição de Imóvel Rural

Com o advento da globalização e das mídias sociais influenciarem na divulgação das riquezas e belezas naturais do Brasil, estreitaram-se as fronteiras entre países, conseqüentemente, atraindo interesse dos estrangeiros em imóveis no nosso País.

Para assegurar as terras brasileiras da desenfreada aquisição estrangeira, o Brasil, usando do seu poder soberano de representação do povo e visando a integração nacional, criou regramentos e normas no tocante à aquisição da propriedade rural. É o que dispõe o art. 190 da Constituição Federal<sup>4</sup>:

A Lei regulará e limitará a aquisição ou arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

A aquisição de imóvel rural é regulamentada pela Lei nº 5.709/71, que discorre a respeito das restrições e limitações impostas ao estrangeiro residente no país, como também ao cônjuge brasileiro e a pessoa jurídica.

De acordo com Cysneiros (1985, p. 31) a Lei estipula no seu art. 1º:

O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural forma prevista em Lei. Estabelece, ainda, que 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.

A jurisdição deixa claro que, para a aquisição de imóveis, a residência permanente do estrangeiro e/ou do seu cônjuge é requisito essencial, como também exigência da autorização do Ministério da Agricultura e dos demais órgãos competentes a que se destine, acrescido de documentos pessoais e documentos do imóvel para pessoa física e jurídica. Fica dispensada a autorização quando a área for inferior a 3 (três) módulos, isso para um único imóvel adquirido por pessoa física.

Neste norte é importante citar Silva (2012, p. 404 e 405), que pontua a respeito das restrições aplicáveis às pessoas físicas e jurídicas:

- necessidade de autorização do Incra para aquisição de gleba de terra com área não inferior a 3 (três) módulos de exploração indefinida ou para a aquisição de

---

<sup>4</sup>BRASIL. Constituição Federal. Brasília, 5 de outubro de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 05/08/2106.

- mais de um imóvel por pessoa física (art. 7º, § 2º e 3º do Decreto nº 74.965, de 26-11-1974, que regulamenta o art. 3º, §2º, da Lei nº 5.709/71);
- impossibilidade de aquisição de gleba de terra superior a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida (art. 3º, caput, da Lei nº 5.709/71, salvo mediante autorização do Presidente da República;
  - a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão de Registro de Imóveis, e pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) desse limite, excluídas as glebas de terras inferiores a 3 (três) módulos rurais e outros casos específicos, nos termos do art. 5º do Decreto nº 74.965/74;
  - necessidade de aprovação do Conselho de Defesa Nacional para aquisição de propriedade ou de posse de imóvel na Faixa de Fronteira, ou mesmo para participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica que seja titular de direito real sobre imóvel rural (art. 2º, da Lei nº 6.634, de 2-5-1979).

Frise-se que a lei fixou limitações quanto ao total das áreas a serem adquiridas: a) por pessoas da mesma nacionalidade não poderão exceder o limite de 40% (quarenta por cento) em cada município; b) por pessoa física estrangeira o limite de 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida em área contínua ou descontínua. Ainda estabeleceu limite quanto aos loteamentos rurais de colonização particular, que deverão ter no mínimo 30% (trinta por cento) de adquirentes e ocupantes brasileiros.

Evidencia-se que há necessidade de autorização do INCRA para aquisição de um imóvel por pessoa física, quando a área pretendida seja superior a 20 (vinte) módulos, mediante acolhimento do projeto de exploração (Ministério da Agricultura, SUDAN, SUDENE).

Obrigatoriedade de registro nos Cartórios de Imóveis, na região de localização do imóvel, para efeito de controle da área a ser detida por estrangeiros a fim de que não ultrapasse o percentual estabelecido em lei.

### **5.2.2 Aquisição de imóveis por pessoa jurídica**

Na Lei nº 5.709/71 específica em relação às áreas a serem adquiridas por estrangeiro, faz menção a área inferior a 3 (três) módulos ser de livre aquisição, porém quando se refere às pessoas jurídicas, insiste na necessidade de permissão, visto que, estas só poderão comprar imóveis quando os módulos se destinem à instalação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização vinculados a seus objetivos estatutários.

Cysneiros (1985, p. 35) faz referência à relevância dessa autorização:

Como requisito essencial para aquisição de imóvel rural, estipula que esta só se efetivará, desde que tais imóveis sejam destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, vinculados a seus objetivos estatutários. Com esta vinculação, o que pretendeu o legislador foi obstaculizar a aquisição por estrangeiros de imóveis rurais, que não coadjuvassem, ou fossem empregados como suporte à atividade precípua para os quais fossem autorizados a funcionar no país, prevenindo a imobilização de capital em terras rurais e especulação fundiária, com danosas conseqüências à nossa economia. Vinculada a aquisição à sua destinação, assegura o uso do imóvel zelando para que a terra utilizada preencha sua função econômica.

As pessoas jurídicas estrangeiras e/ou as pessoas jurídicas brasileiras (que detenham no capital social participação majoritária de pessoa física ou jurídica estrangeira) ficam também sujeitas à legislação restritiva imposta pela Lei, como também ficam submetidas às regras previstas no art. 11 do Decreto nº 74.965/74.

Segundo Silva (2012, p. 405) ele cita as regras previstas no art. 11 do Decreto nº 74.965/74, descrito abaixo:

Art. 11. A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do art. 1º, §1º, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.

§ 1º A aquisição dependerá da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente.

§ 2º São competentes para apreciar os projetos: a) o INCRA, para os de colonização; b) a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas; c) o Ministério da Indústria e do Comércio, para os industriais e turísticos, por intermédio do Conselho do Desenvolvimento Industrial e da Empresa Brasileira de Turismo, respectivamente.

A lei estabelece que a área permitida à aquisição para as pessoas jurídicas não poderá ultrapassar ao limite de  $\frac{1}{4}$  (um quarto) da totalidade do município em que pretenda adquirir o imóvel. Necessidade de autorização do Ministério da Agricultura, com anuência dos órgãos representativos quais sejam, INCRA, SUDAM e SUDENE, consoante o projeto ao qual se destine.

Salientamos que dependerá da anuência do Ministério da Indústria e do Comércio, bem como o assentimento da Empresa Brasileira de Turismo, para os projetos destinados à indústria e ao turismo respectivamente.

Ademais, para efeito de escritura pública, em se tratando de pessoa jurídica estrangeira, constará o ato que lhe concedeu à aquisição do imóvel rural, dos documentos comprobatórios de sua constituição como também da licença para seu funcionamento no Brasil.

Nota-se que a intervenção quanto à aquisição das terras brasileiras são medidas necessárias para segurança e proteção do país norteadado pela soberania com o intuito de evitar o domínio estrangeiro.

Apesar de toda restrição que envolve à aquisição por estrangeiros, ficou subentendido que a Constituição Federal de 1988 não teria recepcionado a Lei nº 5.709/71 em seu art. 1º, § 1º, abrindo brecha no sentido que a empresa brasileira controlada por estrangeiro não sofria restrição quanto à aquisição da propriedade rural no Brasil.

Silva (2012, p. 406) faz menção a respeito desse entendimento:

Assim, durante algum tempo, a posição do Governo Federal foi no sentido de que não se aplicaria qualquer restrição à aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira controlada por estrangeiros. Essa orientação vinculava todos os órgãos do Poder Executivo Federal, pois o Parecer da Advocacia Geral da União AGU/LA nº 01, de 1997, que concluíra pela revogação do art. 1º, §. 1º, da Lei nº 5.709/71, foi aprovada pelo então Presidente da República, Fernando Henrique Cardoso (Parecer GQ nº 181/1988).

Perante esse entendimento e a revogação da norma infraconstitucional nº 5.709/71 (seu art. 1º, § 1º), mediante parecer da AGU/LA nº 01, de 1997 (aprovado pelo GQ nº 181/1998) e do art. 171 da Constituição Federal pelo parecer AGU/LA nº 04, de 1994 (aprovado pelo GQ de nº 22/1994), deu amparo para a constituição de pessoas jurídicas, controladas por estrangeiros. Dando a estes, embasamento e proteção para adquirir vastas áreas rurais no Brasil.

Com a atual conjuntura refletida pelo parecer que revogou o art. 171 da Constituição Federal e o art. 1º, §. 1º, da Lei nº 5.709/71, respectivamente, fez necessária a intervenção do Presidente da República e dos órgãos controladores das terras brasileiras, junto com a Advocacia Geral da União, com intuito de viabilizarem meios legais frente a aquisição das terras por capital estrangeiro, fomentando o mecanismo de segurança à soberania nacional<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> 6. Segundo os dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, desde 1994, data da primeira manifestação da Advocacia-Geral da União sobre o tema (Parecer GQ-22), ratificada em 1998 (Parecer GQ 181), conforme demonstrar-se-á a seguir: o Estado brasileiro perdera as condições objetivas de proceder a controle efetivo sobre a aquisição e o arrendamento de terras realizadas por empresas brasileiras cujo controle acionário e controle de gestão estivessem nas mãos de estrangeiros não-residentes no território nacional. 7. Tal situação revestia-se, então, em junho de 2007, e reveste-se, ainda, de caráter estratégico, pois, a ausência de controle dessas aquisições gera, entre outros, os seguintes efeitos: a) expansão da fronteira agrícola com o avanço do cultivo em áreas de proteção ambiental e em unidades de conservação; b) valorização desarrazoada do preço da terra e incidência da especulação imobiliária gerando aumento do custo do processo desapropriação voltada para a reforma agrária, bem como a redução do estoque de terras disponíveis para esse fim; c) crescimento da venda ilegal de terras públicas; d) utilização de recursos oriundos da lavagem de dinheiro, do tráfico de drogas e da prostituição na aquisição dessas terras; e) aumento da grilagem de terras; f) proliferação de

Com base nessa finalidade, a AGU fez uma revisão dos pareceres GQ 22/1995 e GQ 181/1998, publicando em agosto de 2010, um novo parecer nº LA-01/2010, no qual revoga os pareceres anteriores, defendendo e recepcionando o § 1º, art. 1º da Lei 5.709/71.

Destarte, no parecer AGU/LA-01, de 2010, os limites e restrições à aquisição e arrendamento de imóveis rurais previstos, respectivamente na Lei nº 5.709/71 e na Lei nº 8.629/93, além de abranger as pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil, também compreendem as pessoas jurídicas brasileiras com a maioria do seu capital estrangeiro, as pessoas físicas, residentes no exterior, ou jurídicas, com sede no exterior.

Doravante a importância do despacho da Portaria Interministerial nº 4, de 25 de fevereiro de 2014, publicado no Diário Oficial da União para regulamentar a aplicabilidade do Parecer AGU/LA – 01/2010<sup>6</sup>, reconhecendo e recepcionando a Lei nº 5.709/71 mediante a Constituição Federal, evitando assim a aquisição descomedida de propriedades rurais por empresas brasileiras controladas por estrangeiros.

### 5.2.3 Aquisição de Imóvel Urbano

Quando se reporta à aquisição de imóvel urbano por estrangeiros e aos seus cônjuges brasileiros, a legislação não impõe restrição, é notório pela explanação nos itens anteriores que as restrições se aplicam aos imóveis rurais e se estendem aos imóveis da União. Silva (2012, p. 401) alude a respeito do enunciado.

No tocante a imóveis urbanos, a regra geral é que não há restrições à aquisição da propriedade por estrangeiro, seja ele residente ou não residente no Brasil. A exceção é a aquisição de imóvel da União, nas hipóteses dos arts. 100 e 205 do Decreto-lei nº 9.760, de 15-9-46, nas quais é exigida dos estrangeiros a autorização do Presidente da República.

Pode se perceber que a aquisição de imóvel urbano é livre, não importando a que título for, como também o direito (gozar, reaver, usar, dispor) sobre a propriedade.

---

"laranjas" na aquisição dessas terras; g) incremento dos números referentes à biopirataria na Região Amazônica; h) ampliação, sem a devida regulação, da produção de etanol e biodiesel; i) aquisição de terras em faixa de fronteira pondo em risco a segurança nacional. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/AGU/PRC-LA01-2010.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/AGU/PRC-LA01-2010.htm)>. Acesso em: 09/08/2016.

<sup>6</sup> BRASIL. Advocacia Geral da União. **Portaria Interministerial nº 4**, de 25 de fevereiro de 2014, DOU, Brasília, 26/02/2014. Disponível em: < [http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/aquisicao-e-arrendamento-de-terras-por-estrangeiro/portaria\\_interministerial\\_04\\_25\\_02\\_2014\\_agu\\_la.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/aquisicao-e-arrendamento-de-terras-por-estrangeiro/portaria_interministerial_04_25_02_2014_agu_la.pdf)>. Acesso em: 12/08/2016.

Para tanto se faz necessário que o estrangeiro residente em seu país de origem tenha no Brasil inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), respectivamente, a pessoa jurídica com Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) como também um representante legal (procurador), residente no Brasil e inscrito no CPF, com a função de administrador do imóvel.

No que se refere à aquisição de imóvel da União, só se efetivará, mediante autorização do Presidente da República, nos casos dos arts. 100 e 205 do Decreto nº 9.760/46, como alude Silva (2012, p. 401 e 402):

Art. 100. A aplicação do regime de aforamento a terras da União, quando autorizada na forma dêste Decreto-lei, compete ao S. P. U., sujeita, porém, a prévia audiência: a) dos Ministérios da Guerra, por intermédio dos Comandos das Regiões Militares; da Marinha, por intermédio das Capitânicas dos Portos; da Aeronáutica, por intermédio dos Comandos das Zonas Aéreas, quando se tratar de terrenos situados dentro da faixa de fronteiras, da faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima ou de uma circunferência de 1.320 (mil trezentos e vinte) metros de raio em torno das fortificações e estabelecimentos militares; b) do Ministério da Agricultura, por intermédio dos seus órgãos locais interessados, quando se tratar de terras suscetíveis de aproveitamento agrícola ou pastoril; c) do Ministério da Viação e Obras Públicas, por intermédio de seus órgãos próprios locais, quando se tratar de terrenos situados nas proximidades de obras portuárias, ferroviárias, de saneamento ou irrigação; d) das Prefeituras Municipais, quando se tratar de terreno situado em zona que esteja sendo urbanizada.

[...]

Art. 205. A pessoa estrangeira, física ou jurídica, não serão alienadas, concedidas ou transferidos imóveis da União situados nas zonas de que trata a letra a do art. 100, exceto se houver a autorização do Presidente da República.

[...]

Os terrenos que compreendem a Faixa de Fronteira de 150 (cento e cinquenta) Km da divisão do território, na faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marinha ou em âmbito das fortificações, ferrovias e rodovias, ficam sujeitos ao assentimento do Conselho de Defesa Nacional. Ou seja, qualquer negociação que implique obtenção de posse, domínio ou qualquer direito real<sup>7</sup> sobre imóvel em área situada na Faixa de Fronteira, em área considerada de segurança nacional e aos demais bens da União, dependerá de consentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

---

<sup>7</sup> Art. 1225. São direitos reais: I – a propriedade; II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – uso; VI – a habitação; VII – o direito do promitente comprador do imóvel; VIII – o penhor; IX – a hipoteca; X – anticrese. BRASIL - Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, 10 de janeiro de 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: 20/08/2016.

Portanto, quando se trata de imóveis da União, a aquisição está condicionada à autorização do Presidente da República e à anuência dos órgãos competentes anteriormente mencionados.

#### **5.2.4 Aquisição de Imóveis por Estrangeiros Portugueses**

A situação dos nacionais portugueses é contemplada pelo Estatuto de Direitos e Deveres, no qual regula a igualdade de tratamento entre nacionais brasileiros e portugueses, respeitando todos os requisitos mencionados no Decreto Legislativo nº 82, de 24 de novembro de 1971, aos cidadãos portugueses é permitida a aquisição de terras brasileiras.

Relata Cysneiros (1985, p. 70):

Remetendo à lei ordinária nortear as condições em que se processa a aquisição de imóvel rural por estrangeiros não significam tais dispositivos (Lei 5.709/71) sua abrangência restritiva aos cidadãos portugueses, que preencham as condições do *Estatuto de Direitos e Deveres*; e as exercitem com relação ao gozo dos direitos civis, pois também esta norma especial estabelece a paridade de direitos entre as duas nacionalidades, excepcionando das disposições gerais quanto a certos direitos exercitáveis por pessoas de outras nacionalidades. Tanto assim, que o art. 14 do Decreto 70.436/72 no Capítulo III, Seção II referente ao gozo dos Direitos e Obrigações na Ordem Econômica Social, dispõe:

Art. 14 – O português, no gozo dos direitos e obrigações civis, pode exercer o comércio, a indústria, a agricultura e o magistério em qualquer grau.

§ 1º - Pode também:

[...]

V – ser proprietário de terras ou estabelecimentos industriais ou comerciais na faixa de fronteiras.

Recepcionados pelo Estatuto de Direito e Deveres, no gozo de direitos e obrigações civis, os portugueses podem livremente adquirir imóvel em área rural se estendendo à área de faixa de fronteira, quer seja para moradia como para fins comerciais e industriais.

Para gozar da igualdade de direitos e obrigações civis, os portugueses devem adquirir capacidade civil, segundo a lei brasileira, ter residência permanente no território brasileiro e ter nacionalidade portuguesa<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> BRASIL. Decreto nº 70.436, de 18 de abril de 1972. Regula a aquisição da igualdade de direitos e obrigações pelos portugueses, no Brasil, dos direitos e obrigações previstos no Estatuto da Igualdade e da outras providências. DOU, Brasília, 19 de abril de 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: 17/08/2016.

### 5.3 Invalidade do Negócio Jurídico

Para uma melhor explanação da invalidade dos negócios jurídicos, deveremos primeiramente entender o conceito de negócio jurídico, que de acordo com Venosa (2008, p. 322), “trata-se de uma declaração de vontade que não apenas constitui um ato livre, mas pela qual o declarante procura uma relação jurídica entre várias possibilidades que oferece o universo jurídico”. Ou seja, é a declaração de vontade fundamentada na legislação, com repercussão jurídica.

Nesse sentido, uma breve colocação sobre os elementos do negócio jurídico, que servem para melhor compreensão do negócio jurídico. Deve ser analisado sob três planos:

Plano de existência – estão os pressupostos para um negócio jurídico, compreendidos pelos substantivos: partes ou agentes; vontade; objeto e forma.

Plano de validade – os substantivos recebem adjetivos, nos termos do art. 104 do CC/2002, a saber: partes ou agentes capazes; objeto lícito, possível, determinado ou determinável; forma prescrita e não defesa em lei e vontade livre, sem vícios. (não mencionado, mas é certo que tal elemento está inserido na capacidade do agente, seja na licitude do objeto do negócio).

Plano de eficácia – estão os elementos relacionados com a suspensão e resolução de direitos e deveres das partes envolvidas, ou ainda, estão os efeitos gerados pelo negócio em relação às partes e em relação a terceiros, ou seja, as suas consequências jurídicas e práticas. São elementos de eficácia os seguintes: condição (evento futuro e incerto); termo (evento futuro e certo); Encargo ou modo (ônus introduzido em ato de liberalidade); regras relativas ao inadimplemento do negócio jurídico (resolução); direito a extinção do negócio jurídico (resilição); Regime de bens do negócio jurídico (casamento); registro imobiliário (TARTUCE, 2014, p. 178, 179 e 188).

Para um negócio ser válido ele terá que atender todas as funções do plano de validade, que são capacidade das partes<sup>9</sup>, licitude do objeto<sup>10</sup>, liberdade e adequação da forma<sup>11</sup>. Portanto, na falta dos requisitos mencionados, o negócio será considerado nulo ou anulável, haja vista a incidência de uma invalidade.

De acordo com Venosa (2008, p. 473) “quando o negócio jurídico se apresenta de forma irregular, defeituosa, tal irregularidade ou defeito pode ser mais ou menos grave, e o ordenamento jurídico pode atribuir reprimenda maior ou menor”. A invalidade dos negócios

---

<sup>9</sup> Capacidade das partes é indispensável para sua validade. Ou seja, para os absolutamente incapazes devem ser representados por seus pais, tutores e curadores; os relativamente incapazes devem ser assistidos pelas pessoas que a lei determinar (TARTUCE, 2014, p. 180).

<sup>10</sup> Somente será considerado válido o negócio jurídico que tenha como conteúdo um objeto lícito, nos limites impostos pela lei, não sendo contrário aos bons costumes, à ordem pública, à boa-fé e à sua função social ou econômica de um instituto (TARTUCE, 2014, p. 184).

<sup>11</sup> Como regra, a validade da declaração de vontade não depende de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir. Desse modo os negócios jurídicos, em regra, são informais, conforme consagra o art. 107 do CC, que consagra o princípio da liberdade das formas (TARTUCE, 2014, p. 185).

jurídicos compreende a nulidade absoluta (negócio nulo) e nulidade relativa (negócio anulável).

De acordo com Pereira (2008, p. 632) “é nulo o negócio jurídico, quando, em razão do defeito grave que o atinge, não pode produzir o almejado efeito. É a nulidade a sanção para a ofensa à predeterminação legal”.

Para Venosa (2008, p.474), “a função da nulidade é tornar sem efeito o ato ou negócio jurídico. A idéia é fazê-lo desaparecer, como se nunca houvesse existido. A nulidade absoluta existe interesse social, além de interesse individual, para que o ato não ganhe força.”

A simulação<sup>12</sup>, por exemplo, por atingir regramentos de ordem publica, entra no rol da nulidade absoluta, como aludido por (TARTUCE, 2017), “em havendo simulação de qualquer espécie, o ato é nulo de pleno direito, por atentar contra a ordem pública, como vício social”. Pertence também ao rol de nulidade absoluta, “a coação física pela ausência de vontade, é nulo de pleno direito” (TARTUCE, 2014, p. 232).

A nulidade absoluta tem predominância de ordem publica<sup>13</sup>. Enquanto a relativa (anulabilidade) tem predominância no âmbito de ordem privada, no qual envolve os relativamente incapazes e os vícios dos negócios jurídicos (dolo, erro, a coação moral e psicológica, lesão, o estado de perigo ou a fraude contra credores) e quando a lei prevê.

Para Venosa (2008, p. 484 e 485) “a anulabilidade tem em vista a prática do negócio ou do ato em desrespeito a normas que protegem certas pessoas. As causas de anulabilidade residem no interesse privado”.

Ressalte-se que a nulidade absoluta pode ser reclamada pelo Ministério Público ou qualquer indivíduo se assim interessar, enquanto a anulabilidade, a alegação só pelas partes interessadas. Os negócios nulos não podem sofrer ratificação, nem ser suprida pelo juiz, no caso dos negócios anuláveis podem, inclusive, pelas partes (TARTUCE, 2014).

---

<sup>12</sup> Declaração enganosa da vontade visando produzir efeitos diversos do ostensivamente indicado, com o fim de criar uma aparência de direito, para iludir terceiros ou burlar a lei. BUENO, Ana Clara Noletto dos Santos. **Simulação no Código Civil**. Conteudo Juridico, Brasilia-DF: 14 mar. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.47369&seo=1>>. Acesso em: 28 fev. 2017.

<sup>13</sup> O atual Código estende, ao menos aparentemente, o rol das nulidades, estabelecendo no art. 166. “E nulo o negócio jurídico quando: I – celebrado por pessoa absolutamente incapaz; II – for ilícito, impossível, ou indeterminável o seu objeto; III – o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito; IV – não revestir a forma prescrita em lei; V – for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade; VI – tiver por objetivo fraudar a lei imperativa; VII – a lei taxativamente a declarar nulo, ou proibir-lhe a prática sem cominar sanção” (VENOSA, 2008, p. 474 e 475).

Segundo Pereira (2008, p. 642) “a nulidade e a anulabilidade, uma vez pronunciadas, implicam recusa dos efeitos da declaração de vontade, que encontra na infração da lei barreira ao resultado a que o agente visava”.

Ele também cita os efeitos da nulidade e anulabilidade:

Desfaz-se, então, o negócio, com reposição das partes ao estado anterior. Não sendo isto possível, por não existir mais a coisa ou por ser inviável a reconstrução da situação jurídica, o prejudicado será indenizado com o equivalente. O devedor exonerado da obrigação e aquele que já tiver feito alguma prestação têm a faculdade de reclamar da outra parte a devolução, a não ser que prove ter a importância paga revertido em seu proveito (PEREIRA, 2008, p. 643).

Nota-se que os efeitos da nulidade e anulabilidade sofrem sanções e aplicabilidades distintas, visto que a nulidade absoluta exige mais rigorosidade da lei, enquanto a anulabilidade os negócios jurídicos podem ser aproveitados pelas partes. Atenta-se para que no caso da dissolução do negócio, cabem indenizações para o prejudicado e devolução da importância paga pelo credor ao devedor, a não ser que esse prove ter a importância paga revertida em favor do devedor.

#### **5.4 Invalidade do Negócio Jurídico e seus efeitos na Aquisição de Imóvel por Estrangeiro e/ou seu Cônjuge Brasileiro**

A aquisição de imóvel rural e das faixas de fronteiras quando não se submetem às restrições impostas por lei são nulas de pleno direito e sujeitas às sanções como descritas por Cysneiros 1985, p. 137 e 138), dispostas nos arts. 11 e 15 da Lei nº 5.709/71 e art. 6º da Lei nº 6.634/79:

Art. 11 – Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis remeterão, sob pena de perda do cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no art. Anterior.

Parágrafo único. 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.”

Art. 15 – A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é nula de pleno direito. O Tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.

Art. 6º - Os atos previstos no art. 2º quando praticados sem prévio assentimento do Conselho de Segurança Nacional, serão nulos de pleno direito e sujeitos os responsáveis à multa de 20% (vinte por cento) do valor declarado do negócio irregularmente realizado.” (O art. 2º da Lei 6.634 dentre outras vedações refere-se ao

inciso V a transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção por estrangeiro do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel.)

A lei é bem rígida quanto à aplicabilidade das normas e restrições quanto à aquisição de terras, sendo assim, deixando bem claro que o indivíduo que a infringir cabe sanções e o negócio jurídico feito, sem respeitar as exigências previstas, será nulo de pleno direito.

Para corroborar o estudo sobre a invalidade do negócio jurídico e os efeitos mediante a aquisição de imóvel por estrangeiro e aos nacionais casados com estes, abordaremos a respeito de algumas jurisprudências.

A jurisprudência<sup>14</sup> entende que a aquisição de imóveis da União sem consentimento do Conselho de Segurança Nacional vai de encontro com o que é firmado na Lei nº 5.709/71, que menciona em seu art. 7º - “A aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional”.

Denota-se que por se tratar de terreno de marinha (imóvel de domínio da União), o não cumprimento das exigências determinada em lei, configura-se a nulidade absoluta do negócio jurídico, visto que é afronta à ordem pública, pois afronta a lei.

Ademais, o ocupante do imóvel da União, está sujeito a perda total da benfeitoria agregada ao bem e despejo, sem direito a qualquer indenização, se houver a inexistência de autorização do mesmo.

---

<sup>14</sup> BRASIL, Tribunal Regional Federal (1ª Região) – TRF-1. REMESSA EX OFFÍCIO: REO 0040701620054013300 0004070 – 16.2005.4.01.3300. Bahia. Relator: Desembargador Federal Souza Prudente. QUINTA TURMA. Data do julgamento: 14/10/2015. Publicado: 19/11/2015 e-DJF 1 p. 567. **Ementa:** ADMINISTRATIVO. REGISTROS PÚBLICOS. **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO.** FORMALIDADES LEGAIS. NÃO OBSERVÂNCIA. NULIDADE DO ATO. TUTELA JURISDICIONAL. IMPRESCINDIBILIDADE. SEGURANÇA CONCEDIDA. I - Nos termos do art. 71 do Decreto-Lei nº 9.760/46, e seu parágrafo único, "o ocupante de **imóvel** da União, sem assentimento desta, poderá ser sumariamente despejado e perderá, sem direito a qualquer indenização, tudo quanto haja incorporado ao solo, ficando ainda sujeito ao disposto nos arts. 513, 515 e 517 do Código Civil. Parágrafo único. Excetuam-se dessa disposição os ocupantes de boa fé, com cultura efetiva e moradia habitual, e os direitos assegurados por este Decreto-lei ". II - Na espécie dos autos, restando demonstrada que a área ocupada irregularmente pelos requeridos pertence incontestavelmente à União Federal, uma vez tratar-se de terreno de marinha, afigura-se devida a restituição do **imóvel** vindicado, inclusive a condenação ao pagamento da indenização e decretação de perdas das benfeitorias e acessões realizadas de má-fé, nos termos do art. 71 do Decreto-lei nº 9.760/46, em face da inexistência de qualquer autorização da proprietária da área descrita na inicial para uso, ocupação ou exploração pelos réus, na espécie. III - Remessa oficial desprovida. Sentença confirmada. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=AQUISI%C3%87%C3%83O+DE+IM%C3%93VEL+RURAL+POR+ESTRANGEIRO>>. Acesso em: 20/08/2016.

Nota-se que a lei oferece segurança jurídica, dando respaldo à União reivindicar perante a Justiça, a devolução do bem imóvel de seu domínio e ainda permite aplicabilidade de sanções ao infrator responsável por usar, gozar e ou dispor do imóvel sem o seu consentimento.

Vejamus a jurisprudência em face de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros sem a devida autorização do INCRA<sup>15</sup>.

EMENTA: ADMINISTRATIVO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIRO RESIDENTE FORA DO PAÍS. LEI Nº 5.709/71 E DECRETO Nº 74.965/74. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DO INCRA. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. POSTERIOR AQUISIÇÃO POR TERCEIROS DE BOA-FÉ. NÃO CONVALIDAÇÃO DO ATO PRATICADO ANTERIORMENTE DE FORMA IRREGULAR.

[...]

- Há vício insanável na origem do encadeamento dominial dos imóveis adquiridos pelo Impetrante, vez que não observados os referidos preceitos legais quando da aquisição por estrangeiros não residentes no País.

- Independente de boa-fé de terceiros o negócio jurídico é nulo de pleno direito (art. 15 da Lei 5.709/71).

[...]

A Lei nº 5.709/71 e o Decreto nº 74.965/74 dispõem sobre aquisição de imóvel rural por pessoa física e jurídica estrangeira, a respeito das restrições que lhe são submetidas, dentre elas, a autorização do INCRA previamente à aquisição pelo estrangeiro. O estrangeiro residente no Brasil só se isenta da prévia autorização do INCRA, quando se tratar de área inferior a 3 (três) módulos de exploração indefinida, em área contínua e descontínua (Lei 5.709/71, art. 3º, § 1º).

No caso acima, a aquisição do primeiro imóvel foi irregular, pois não foram atendidas as exigências determinadas em lei como: residência permanente e prévia autorização do INCRA por se tratar de área superior a 3 (três) módulos. O negócio jurídico não poderia se concretizar visto que infringiu requisito primordial. Grife-se que por tratar de nulidade absoluta o defeito é insanável e, até mesmo, o adquirente (terceiro) de boa-fé sofre com a invalidade do contrato.

---

<sup>15</sup> BRASIL. Tribunal Regional Federal (2ª Região) – TRF-2. APELAÇÃO CÍVIL: AC 201050010078977. Rio de Janeiro. Relatora: Desembargadora Federal Vera Lúcia Lima. OITAVA TURMA ESPECIALIZADA. Data do julgamento: 13/08/2014. Publicado: 21/08/2014. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=AQUISI%C3%87%C3%83O+DE+IM%C3%93VEL+RURAL+POR+ESTRANGEIRO>>. Acesso em: 20/08/2016.

Outra problemática do negócio jurídico é quando se reporta à compra do segundo imóvel com área inferior a 3 (três) módulos, pois neste caso é necessária a autorização do INCRA.

O negócio também é nulo de pleno direito, e pode ser considerado uso de má-fé do adquirente estrangeiro, visto que adquiriu o imóvel de forma irregular, desrespeitando a regras estipuladas na lei e decreto ora citados, e ainda dispôs a terceiros.

É oportuno acrescentar que se a aquisição do imóvel ocorrer mediante o art. 6º do Decreto nº 74.965/74, que estipula ao estrangeiro que pretenda imigrar para o Brasil é permitido celebrar, ainda em seu país de origem, compromisso de compra e venda do imóvel rural desde que, dentro de 3 (três) anos, contados da data do contrato, venha residir no Brasil e explorar o imóvel, também usa de má-fé, quando do não cumprimento do prazo estipulado em fixar moradia e explorar o imóvel. Desta feita, torna-se absolutamente inválido o compromisso de compra venda. Ou seja, o imóvel pertence de fato ao antigo proprietário.

A legislação brasileira, quando se trata do brasileiro que contrai núpcias com estrangeiro, também lhe atribui restrições na compra de aquisição de imóvel rural, caso o regime de bens importe na aquisição da propriedade.

Baseado nesse íterim, a Corte Superior Brasileira, em recurso ordinário no Mandato de Segurança nº 1995/0026794-2<sup>16</sup>, entendeu que a limitação referida ao estrangeiro se estende ao cônjuge brasileiro.

MANDATO DE SEGURANÇA – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR  
CÔNJUGE BRASILEIRO CASADO COM ESTRANGEIRA.

1. O BRASILEIRO, AO CONVOLAR NÚPCIAS COM ESTRANGEIRO SUJEITA-SE A RESTRIÇÃO DA LEI 5.709/71, SE O REGIME DE BENS DETERMINAR A COMUNICAÇÃO DA PROPRIEDADE.
2. SENDO ASSIM, O CÔNJUGE BRASILEIRO PARA ADQUIRIR PROPRIEDADE RURAL TERA QUE SOLICITAR AUTORIZAÇÃO DO INCRA. ESTA EXIGÊNCIA NÃO PROÍBE DE SE TORNAR PROPRIETÁRIA, APENAS O SUJEITA A UM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO.
3. RECURSO IMPROVIDO.

---

<sup>16</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça – STJ . RMS 5831 SP 1995/0026794-2. Ministro José Delgado. T1 – PRIMEIRA TURMA. DJ, Brasília, 22/04/1997 p. 14373 (SILVA, 2012, p. 404).

A lei nº 5.709/71 determina no seu art. 12º, § 2º, alínea III, a isenção das restrições para o adquirente que tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob regime de comunhão de bens, desde que os bens não se comuniquem.

O Código Civil Brasileiro prevê os seguintes regimes de bens entre os cônjuges: comunhão parcial de bens (comunicam-se os bens que sobrevierem ao casal, na constância do casamento), comunhão universal de bens (comunicam-se todos os bens), participação final nos aquestos (o cônjuge detém patrimônio próprio, todavia, na dissolução do casamento, haverá comunicação dos bens, cabendo-lhe metade do patrimônio) e, por último, separação de bens (quando não há comunicação dos bens).

Para o cônjuge brasileiro casado com estrangeiro, faz-se a exigência de residência permanente na aquisição de imóveis rurais mesmo que a área seja inferior a 3 (três) módulos. Como também a autorização do INCRA para mais de um imóvel adquirido e quando ultrapassar o limite de 3 (três) módulos de área.

Frisa-se que as restrições se estendem ao companheiro, pois o Diploma Civil Brasileiro também antevê a comunhão de bens conquistados durante a união estável<sup>17</sup>, assemelhando-a ao regime de comunhão parcial de bens.

A legislação específica ao estrangeiro atinge o Oficial de Registro Imobiliário no tocante aos registros dos imóveis adquiridos por estrangeiro e/ou cônjuges brasileiros.

Vejamos a jurisprudência aplicada a Oficial de Registro de Imóveis<sup>18</sup>:

**Ementa:** CONSELHO DA MAGISTRATURA - PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR - RECURSO ADMINISTRATIVO - **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR MARIDO ESTRANGEIRO, MULHER E FILHO BRASILEIROS, EM CONDOMÍNIO - FRAÇÃO DO IMÓVEL QUE TOCA AO ESTRANGEIRO, CASADO PELO REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, INFERIOR A 3 MÓDULOS DE EXPLORAÇÃO INDEFINIDA - INEXIGÊNCIA, NO CASO, DE AUTORIZAÇÃO DO INCRA PARA A AQUISIÇÃO - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - INFRAÇÃO DISCIPLINAR - NÃO OCORRÊNCIA - RECURSO PROVIDO. - A aquisição de imóvel rural por estrangeiro, depende de autorização do INCRA quando a área for superior a 3 módulos de exploração indefinida - MEI, nos termos do art. 3º da Lei 5.709 /71, § 2º do art. 7º do Decreto 74.965 /74, art. 9º da Instrução Normativa/INCRA/70/2011. - A fração ideal do imóvel rural pertencente à mulher brasileira e ao marido estrangeiro, visto que são casados sob regime de comunhão parcial de bens é de 22,87 hectares, área inferior a 3 módulos de exploração, que, no município de Campanha/MG, corresponde a 30 hectares.**

<sup>17</sup> Art. 1.725. Na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens.

<sup>18</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça – TJ- MG. RECURSO ADMINISTRATIVO: 10000140185125000. Minas Gerais. Relator: Eduardo Mariné da Cunha. CONSELHO DE MAGISTRATURA. Data do julgamento: 01/09/2014. Publicado: 05/09/2014. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=AQUISI%C3%87%C3%83O+DE+IM%C3%93VEL+RURAL+POR+ESTRANGEIRO>>. Acesso em: 20/08/2016.

Portanto, a **aquisição** prescinde de autorização do INCRA. - Assim, entendo que o recorrente agiu de acordo com os dispositivos aplicáveis ao caso, quais sejam: § 1º do art. 3º da Lei 5.709 /71, § 2º do art. 7º do Decreto 74.965 /74, § 2º do art. 174 do Provimento nº 260/CGJ/2013, motivo pelo qual não houve infração disciplinar cometida pelo Oficial do Registro Imobiliário. - Recurso a que se dá provimento.

Frise-se a relevância do Oficial de Registro Imobiliário de observar a sua aplicabilidade, visto que o não cumprimento das normas estipuladas o afeta diretamente, cabendo-lhe sanções previstas nesta mesma lei.

A jurisprudência entendeu que o Oficial de Registro de Imóveis respeitou as regras dispostas na Lei nº 5.709/71 e do Decreto nº 74.965/74, sendo assim não cometendo infração disciplinar no ato de registro do imóvel.

Ademais, é importante acrescentar o entendimento em favor do Oficial de Registro de Imóveis por ter agido conforme os preceitos da lei e do seu decreto regulamentador, quando registrou imóvel adquirido por estrangeiro, seu cônjuge e filho. Em se tratando de condomínio em área rural, onde a fração ideal que cabe ao estrangeiro e sua esposa é de 50% do total da propriedade, haja vista que a aquisição foi feita pelo filho e mãe brasileiros.

A Lei em questão estipula em § 1º, do art. 3º, “quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei”.

Salienta-se que a exigência de autorização que o estrangeiro está sujeito em relação à área, é estipulada entre 3 (três) a 50 (cinquenta) módulos. No caso exposto, a parte devida ao estrangeiro casado em regime parcial de bens é inferior a 3 (três) módulos.

É oportuno reafirmar que as negociações feitas em desacordo com a lei e decretos citados anteriormente nas aquisições de propriedade rural, imóveis de domínio da União e das Faixas de Fronteiras têm nulidade absoluta.

Daí a problemática dos negócios jurídicos serem efetivados sem o cumprimento das normas destinadas aos estrangeiros e ao seu cônjuge. Sendo assim, destaca-se o comprometimento que os profissionais do ramo imobiliário têm com esse público, na questão de passar informações precisas e orientar sobre quais os imóveis eles podem adquirir de acordo com a determinação da lei e decretos a eles impostos, com intuito de lhes oferecer segurança jurídica.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O negócio jurídico, que envolva aquisição por estrangeiro, sofre limitações, restrições e exigências de acordo com a Lei nº 5.709/71 e se estende ao nacional casado com o estrangeiro, caso o regime de bem implique comunhão. Salienta-se que o órgão responsável pelo controle de aquisição de terras pela lei é o INCRA. Sem sua devida autorização, o negócio jurídico fica sujeito à nulidade absoluta.

A Lei estipula limitações de áreas em módulos de exploração indefinida para aquisições de imóveis entre 3 a 50 módulos, deixando livre as áreas inferiores a 3 (três) módulos para aquisição por pessoa física, desde que tenha um único imóvel.

Em se tratando de pessoa jurídica é exigida a autorização não importando a área a ser adquirida, devido ao requisito de adquirirem imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários. A aquisição está condicionada à aprovação do projeto pelo Ministério da Agricultura, com anuência dos órgãos competentes de acordo com o destino do projeto.

Ressaltando que a residência permanente é requisito primordial para compra de imóveis rurais, inclusive para os brasileiros casados com estrangeiro.

Entretanto para os imóveis urbanos a lei não estipula regramentos para aquisição, no entanto, a pessoa física ou jurídica deve fazer inscrição junto ao CPF e CNPJ, respectivamente. Já quando se trata de imóveis de domínio da União, normatizada pelo Decreto nº 9.760/46, dentre eles os terrenos de marinha, sofrem restrições e dependerá de consentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional e autorização do Presidente da República para aquisição dos mesmos.

Frise-se que aos portugueses é livre a aquisição imobiliária sem restrições, baseado na igualdade de tratamento entre nacionais brasileiros e portugueses, recepcionado pelo Estatuto de Direito e Deveres, no gozo de direitos e obrigações civis.

O negócio jurídico feito em desacordo com a lei é considerado afronta à legislação brasileira, cabendo aos infratores sanções e nulidade absoluta do negócio jurídico.

Diante das diretrizes que envolvem o estrangeiro e o nacional casado com estrangeiro (em regime de comunhão de bens) para a aquisição de propriedade, percebe-se a necessidade do corretor como intermediador de negócio imobiliário ter o conhecimento da peculiaridade da lei, dando condições seguras às partes integrantes da transação imobiliária.

A relevância do entendimento e conhecimento das normas (leis e decretos) direcionadas a esses adquirentes pelo corretor, como também aos demais envolvidos no processo da transação imobiliária, é conceder segurança jurídica, evitando possível nulidade. Daí a importância do presente estudo como instrumento de informação para que os envolvidos no negócio jurídico sintam segurança e confiança no profissional responsável pela intermediação imobiliária.

O profissional informado e tendo conhecimento das normas, que envolvem a aquisição de imóveis por estrangeiro e/ou para os cônjuges, já que tem uma lei específica para esse público, além de realizar seu trabalho com mais eficiência, oferece a seu cliente segurança jurídica nas aquisições imobiliárias. Evitando a burla à lei, transtornos futuros, como, litígios judiciais.

## REFERÊNCIAS

ASSAF NETO, Alexandre. **Finanças corporativas e valor**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

BERNADO, Fabrício. **Condomínio e condômino**. 2.ed. Leme: Editora Cultural Jurídica, 2006.

BRASIL. Advocacia Geral da União. Despacho do Presidente da República. **Parecer nº LA-01**, de 19 de agosto de 2010. Processo nº 00400.000695/2007-00. Interessada: Subchefia para assuntos jurídicos da Casa Civil da Presidência da República. Assunto: Aquisição de Terras por Estrangeiros. Brasília, DF. Disponível em: <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/AGU/PRC-LA01-2010.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/AGU/PRC-LA01-2010.htm)>. Acesso em: 12/08/2016.

\_\_\_\_\_. Advocacia Geral da União. **Portaria Interministerial nº 4**, de 25 de fevereiro de 2014, DOU, Brasília, 26/02/2014. Disponível em: <  
[http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/aquisicao-e-arrendamento-de-terras-por-estrangeiro/portaria\\_interministerial\\_04\\_25\\_02\\_2014\\_agu\\_la.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/aquisicao-e-arrendamento-de-terras-por-estrangeiro/portaria_interministerial_04_25_02_2014_agu_la.pdf)>. Acesso em: 12/08/2016.

\_\_\_\_\_. Constituição (1988) **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, 5 de outubro de 1988. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 05/08/2106.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 9.760**, de 5 de setembro de 1946. Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências. Rio de Janeiro, 5 de setembro de 1946. Disponível em: <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del9760.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del9760.htm)>. Acesso em: 30/07/2016.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 70.436**, de 18 de abril de 1972. Regula a aquisição da igualdade de direitos e obrigações pelos portugueses no Brasil, dos direitos e obrigações previstos no Estatuto da Igualdade e da outras providências. DOU, Brasília, 19 de abril de 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: 17/08/2016.

\_\_\_\_\_. **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. Brasília, 26 de novembro de 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: 30/07/2016.

\_\_\_\_\_. **Decreto Legislativo nº 82**, 1971. Aprova a Convenção sobre a Igualdade de Direitos e Deveres entre Brasileiros e Portugueses, firmada em Brasília em a 7 de setembro de 1971. DOU, Seção I, 25/11/1971, p. 9595. Disponível em: <  
<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decleg/1970-1979/decretolegislativo-82-24-novembro-1971-346179-publicacaooriginal-1-pl.html>>. Acesso em: 17/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 5.709**, de 7 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. DOU, Brasília, 11 de outubro de 1971. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm)>. Acesso em 29/07/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.634**, de 2 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. Brasília, 2 de maio de 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: 01/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 8.078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do Consumidor e dá outras providências. Brasília, 11 de setembro de 1990. Disponível em; < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm)>. Acesso em: 02/05/2016.

\_\_\_\_\_. **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. Brasília, 25 de fevereiro de 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: 20/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 9.636**, de 15 de maio de 1998. Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, altera dispositivos dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987, regulamenta o § 2º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, e dá outras providências. Brasília, 15 de maio de 1998. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9636.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9636.htm)>. Acesso em: 20/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, 10 de janeiro de 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: 20/08/2016.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça – TJ- MG. **RECURSO ADMINISTRATIVO**: 10000140185125000. Minas Gerais. Relator: Eduardo Mariné da Cunha. CONSELHO DE MAGISTRADURA. Data do julgamento: 01/09/2014. Publicado: 05/09/2014. Disponível em: < <http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=AQUISI%C3%87%C3%83O+DE+IM%C3%93VEL+RURAL+POR+ESTRANGEIRO>>. Acesso em: 20/08/2016.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal (2ª Região) – TRF-2. **APELAÇÃO CÍVEL**: AC 201050010078977. Rio de Janeiro. Relatora: Desembargadora Federal Vera Lúcia Lima. OITAVA TURMA ESPECIALIZADA. Data do julgamento: 13/08/2014. Publicado: 21/08/2014. Disponível em: < <http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=AQUISI%C3%87%C3%83O+DE+IM%C3%93VEL+RURAL+POR+ESTRANGEIRO>>. Acesso em: 20/08/2016.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal (1ª Região) – TRF-1. **REMESSA EX OFFÍCIO**: REO 0040701620054013300 0004070 – 16.2005.4.01.3300. Bahia. Relator: Desembargador Federal Souza Prudente. QUINTA TURMA. Data do julgamento: 14/10/2015. Publicado: 19/11/2015 e-DJF 1 p. 567. Disponível em: < <http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=AQUISI%C3%87%C3%83O+DE+IM%C3%93VEL+RURAL+POR+ESTRANGEIRO>>. Acesso em: 20/08/2016.

BUENO, Ana Clara Noieto dos Santos. **Simulação no Código Civil**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 14 mar. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.47369&seo=1>>. Acesso em: 28 fev. 2017.

COBRA, Marcos. **Administração de marketing no brasil**. 3.ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009.

\_\_\_\_\_. **Administração de marketing**. 2.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

CYSNEIROS, Vicente Cavalcanti. **O estrangeiro e a propriedade rural**. Porto Alegre: Fabris, 1985.

DAFT, Richard L. **Administração**. 2. Ed. São Paulo: Cengage Learning, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 27.ed. v.4. São Paulo: Saraiva, 2012.

D'AMATO, Mônica; ALONSO, Nelson Roberto Pereira. **Imóveis urbanos: avaliação de alugueis**. 2.ed. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2009.

FRANCISCHINI, G. Paulino; GURGEL, Floriano do Amaral. **Administração de materiais e do patrimônio**. 1.ed. São Paulo: Cengage Learning, 2010.

GONÇALVES, Paulo Sergio. **Administração de materiais**. 3.ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2010.

GROPPELLI, A. A.; NIKBAKHT, Ehsan. **Administração financeira**. trad. Célio Knipel Moreira. 3.ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

HOLANDA, Mônica Cristina Marinho Rocha Lucena de. **Aquisição de Bem Imóvel no Brasil: a restrição imposta aos nacionais casados com estrangeiros**. Buenos Aires, 2015.

KOTLER, Philip. **Administração de marketing: análise, planejamento, implementação e controle**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2008.

KOTLER, Philip; KELLER, Kevin Lane. **Administração de Marketing**. trad. Mônica Rosemberg, Brasil Ramos Fernandes, Cláudio Freire. 12.ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2006.

\_\_\_\_\_. **Administração de Marketing**. trad. Sônia Midori Yamamoto. 14 ed. São Paulo: Pearson Education do Brasil, 2012.

LAS CASAS, Alexandre Luzzi. **Administração de Marketing: conceitos, planejamento e aplicações à realidade brasileira**. 1.ed. 3.reimp. São Paulo: Atlas, 2010.

LINDEMBERG FILHO, Sylvio de Campos. **Guia pratico do corretor de imóveis: fundamentos e técnicas**. 1.ed. 9.reimp. São Paulo: Atlas, 2012.

MACUCCI, José Valério; MATIAS, Antonio J. Tecnologia da informação e seu impacto na gestão de pessoas. In: BOOG, Gustavo; BOOG, Magdalena (coord.). **Manual de gestão de pessoas e equipes: estratégias e tendências**. vol. 1. São Paulo: Editora Gente, 2002.

MARCELLO, João Diniz. **Curso de avaliação e perícia mercadológica para corretores de imóveis**. São Paulo, 2011.

MARION, José Carlos. **Contabilidade empresarial**. 16.ed. São Paulo: Atlas, 2012.

MILKOVICH, George T.; BOUDREAU, John W. Administração de recursos humanos. trad. Reynaldo C. Marcondes. 1.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 23.ed. São Paulo: Atlas, 2008.

MOREIRA, Daniel Augusto. **Administração da produção e operações**. 2.ed. São Paulo: Cengage Learning, 2013.

O'BIEN, James A.; MARAKAS, George M. **Administração de sistemas de informação**. trad. Rodrigo Dubal. 15.ed. Porto Alegre: AMGH, 2013.

OLIVEIRA, Djalma de Pinho Rebouças de. **Sistemas, organização e métodos: uma abordagem gerencial**. 20.ed. São Paulo: Atlas, 2011.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Introdução ao direito civil: teoria geral do direito. 22.ed. v. I. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

RAZZOLINI FILHO, Edelvino. **Administração de material de patrimônio**. Curitiba: IESDE, 2012. Disponível em:  
<[https://books.google.com.br/books?id=tWPc37Anab0C&printsec=frontcover&hl=pt-BR&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.br/books?id=tWPc37Anab0C&printsec=frontcover&hl=pt-BR&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false)

RESENDE, José Machado. **Operações Imobiliárias-I**. Goiânia: AB, 2001.

RIBEIRO, Antonio de Lima, **Gestão de Pessoas**. São Paulo: Saraiva, 2005.

ROSSETI, José Paschoal. **Introdução à economia**. 20.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

STONER, James A. F.; FREEMAN, R. Edward. **Administração: revisão conteúdo agrícola de Souza Bethlem**. trad. Alves Calado. 5.ed. Rio de Janeiro: LTC, 2012.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2012.

TARTUCE, Flávio. **Manual do direito civil**. São Paulo: Método, 2014.

TRAVASSOS, Ari. **Criando competências: corretagem imobiliária: teoria e prática: teoria acadêmica da corretagem imobiliária: técnicas modernas de corretagem de imóveis: marketing imobiliário integrado**. São Paulo: All Print Editora, 2009.?

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: parte geral**. 8.ed. v.1. São Paulo: Atlas, 2008.

\_\_\_\_\_. **Direito civil:** contratos em espécie. 12.ed. v.3. São Paulo: Atlas, 2012.