

**RESTRIÇÕES À COMPRA DE IMÓVEIS RURAIS E A ARRENDAMENTOS A
ESTRANGEIROS E O DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE: COMENTÁRIOS À LUZ
DA DECISÃO PROLATADA NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.076654-1/001 –
TJMG**

Gabriela Vieira Suzin¹
Prof.^a Dra. Liane Tabarelli²

RESUMO

Em decorrência do aumento na procura por terras rurais brasileiras por investidores estrangeiros diante da abundância de recursos naturais no país, inúmeras são as técnicas legislativas empregadas para dificultar a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por pessoas físicas e jurídicas de nacionalidade estrangeira. Surge então a busca de mecanismos alternativos a esses contratos, como a instituição de direito real de superfície, como forma de viabilizar operações estrangeiras em território nacional. Nessa perspectiva, face a escassez de materiais sobre o tema e da falta de regulamentação legal, o presente artigo buscará analisar o acórdão da Apelação Cível nº 1.0000.20.076654-1/001 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, decisão em que se fixou a aplicabilidade das restrições à aquisição de imóveis rurais previstas na Lei nº 5.709 de 1971 aos contratos de instituição de direito real de superfície. Além da análise do julgado, será necessária a apreciação de outros institutos, tais quais a propriedade e o arrendamento rural, por meio de pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, através do método dialético e dedutivo, fazendo-se contraposições ao instituto da superfície e demonstrando a sua viabilidade como alternativa aos contratos de compra e venda e de arrendamento rural. Por fim, por meio da análise do julgamento proferido no âmbito da Apelação Cível nº 1.0000.20.076654-1/001, verificar-se-á que o Tribunal de Justiça de Minas Gerais entendeu pela aplicação das restrições à compra e venda e ao arrendamento aos contratos de direito real de superfície, diante de seus efeitos. Todavia, tal entendimento não parece esgotar o tema da aplicação das restrições à aquisição e ao arrendamento rural por estrangeiros ao instituto da superfície, uma vez que serão inúmeras as diferenças encontradas em cada contrato e que o tema ainda não foi devidamente regulamentado no ordenamento jurídico interno.

Palavras-chaves: Direito de superfície; imóvel rural; estrangeiro; aquisição; arrendamento rural; restrições; Lei nº 5.709/1971.

1 INTRODUÇÃO

A aquisição de terras por estrangeiros é um tema que vem sendo enfrentado por grande parte dos governantes de países de economia predominantemente agrária. No cenário socioeconômico brasileiro não é diferente, tendo em vista a indubitável relevância do agronegócio e do setor energético para a economia do país. Nessa senda, é motivo de preocupação a possibilidade de que os investimentos estrangeiros valorizariam os imóveis rurais de forma desarrazoada, prejudicando pequenos e médios produtores rurais, bem como colocariam em risco a segurança alimentar da população e a soberania nacional, dentre outros aspectos. Por outro lado, defende-se que a flexibilização das regras para a aquisição e para o

¹ Acadêmica do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. E-mail: gabriela.suzin@edu.pucrs.br.

² Orientadora: Prof.^a Dra. Liane Tabarelli. Professora adjunta do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. E-mail: liane.tabarelli@pucrs.br.

arrendamento de imóveis por estrangeiros seria um ponto estratégico para a inserção do Brasil no cenário econômico mundial.

Nesse contexto, são inúmeras as restrições impostas aos estrangeiros que pretendem adquirir ou arrendar imóveis no país, evidenciando a preocupação do legislador em preservar a soberania nacional. Diante disso, investidores estrangeiros têm buscado alternativas a esses contratos, como a instituição do direito de superfície. No entanto, a questão ainda não é devidamente regulamentada, razão pela qual esse artigo se detém a examinar a aplicabilidade das restrições da Lei nº 5.709 de 1971 e do Decreto nº 74.965 de 1974 aos contratos de superfície à luz do acórdão prolatado na Apelação Cível nº 1.0000.20.076654-1/001 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Nessa perspectiva, o presente artigo tem origem especificamente no debate acerca da possibilidade de aplicação das restrições à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros ao instituto da superfície, tendo em vista o escasso material acerca do tema. Nessa senda, o artigo justifica-se pela inovação trazida ao tema, bem como pela falta de regulamentação específica.

Em face disso, através do método dialético e dedutivo, permeado por pesquisa jurisprudencial e doutrinária, fez-se indispensável a leitura de obras referentes à propriedade, a restrições legais à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, aos contratos de arrendamento, bem como ao direito de superfície, buscando-se analisar conceitos pertinentes ao tema, comparando os institutos da aquisição, do arrendamento e da superfície, simultaneamente com o exame da possibilidade de aplicação das restrições já existentes por analogia.

Desse modo, inicia-se a pesquisa, no segundo item, com a análise do conceito e evolução da propriedade, além da sua previsão constitucional como direito fundamental e seu exercício vinculado ao cumprimento da função social. No terceiro item, busca-se analisar a propriedade como um direito real sobre a coisa própria previsto no Código Civil, fazendo-se indispensável o aprofundamento nas características desse instituto. Por sua vez, no quarto item, serão feitos alguns apontamentos acerca das disposições contidas na Lei nº 5.709 de 1971 e no Decreto nº 74.965 de 1974.

Posteriormente, serão analisados no quinto item os contratos de arrendamento, bem como a disposição legal do artigo 23 da Lei nº 8.629 de 1993, o qual prevê a aplicação das restrições da Lei nº 5.709 de 1971 aos contratos de arrendamento. Na sequência, o instituto da superfície será analisado de forma pormenorizada no sexto item, avaliando suas características, formas de constituição e transmissão, bem como sua extinção. Logo após, será analisada a possibilidade da instituição do direito de superfície como alternativa aos contratos de arrendamento rural, tendo em vista as restrições previstas em lei. Serão feitas, ainda, distinções e comparações acerca de cada instituto. No penúltimo item, o foco será a análise dos contratos de direito de superfície face às restrições legais à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros.

Ademais, será examinada a decisão referente à Apelação Cível nº 1.0000.20.076654-1/001 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, a qual, no caso concreto, estendeu as restrições da Lei nº 5.709 de 1971 ao direito de superfície. Por fim, no último item, serão tecidas as considerações finais acerca da presente pesquisa.

2 PROPRIEDADE: DIREITO-DEVER

Diante das discontinuidades enfrentadas no decorrer do tempo, diversos foram os pesquisadores que tentaram elaborar um conceito de propriedade. Assim, impossível verificar-se uma definição exata, sendo errônea a suposição de que seu conceito seria estático e

permanente³, eis que a propriedade se sujeita à interpretação em concordância com a legislação vigente⁴. Nesse viés, buscando-se compreender este instituto, mister se faz, primeiramente, analisar sua origem e sua evolução ao longo dos séculos, eis que seu conceito está atrelado aos múltiplos contextos históricos e mudanças perpassadas.⁵ Nas lições de Paulo Nader:

A evolução histórica da propriedade revela uma progressiva superação do egoísmo em prol da justiça social, registrando-se, ao longo do tempo, retrocessos intercorrentes, fenômeno natural segundo Giambattista Vico, para quem a história não se desenvolve linearmente, mas de acordo com a sua teoria dos *corsi e ricorsi* (avanços e recuos)⁶.

À vista disso, no que concerne a sua concepção atual, (diz-se atual porquanto mutável), Carlos Roberto Gonçalves enuncia que o direito de propriedade pode ser definido “como o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.⁷ Paulo Lôbo, sob essa mesma perspectiva, elucida que a propriedade é “o conjunto de direitos e deveres atribuídos a uma pessoa em relação a uma coisa, com oponibilidade às demais pessoas”.⁸

É oportuno mencionar que é sob uma ótica objetiva que a propriedade “regula o domínio sobre as coisas em geral, definindo os direitos e os deveres do proprietário”⁹, considerando-se que de um ponto de vista subjetivo, o instituto abrangeria somente a plena disponibilidade da coisa.¹⁰ Orlando Gomes pontua que “a propriedade é um direito complexo, se bem que unitário, consistindo num feixe de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto”.¹¹

Caio Mário da Silva Pereira, por sua vez, alerta que a estrutura atual da propriedade no Código Civil não determina sua realidade sociológica, eis que ela ainda é objeto de

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v. IV.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 66.

⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5.** São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 221.

⁵ LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas. v. 4.** São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628274. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p.44.

⁶ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p.91.

⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5.** São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 222.

⁸ LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas. v. 4.** São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628274. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p.44.

⁹ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 95.

¹⁰ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 95.

¹¹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais, 21ª edição.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 104.

modificações substanciais, tais como aquelas que suscitaram sua concepção feudal¹². Ressalta-se que a propriedade é “um dos direitos basilares do ser humano”¹³, direito este garantido constitucionalmente, ponto que será analisado na sequência.

2.1 DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE: ART. 5º, XXII, CF/88.

Em face da posição privilegiada em que a proteção à propriedade privada se encontrava e atentando-se para seu viés individualista, resultante do declínio das monarquias absolutistas (um elemento chave para o caráter egoístico conferido aos direitos fundamentais que gozaram do seu auge no século XIX¹⁴), a Constituição de 1824¹⁵ foi a primeira constituição brasileira a garantir constitucionalmente o direito à propriedade. À época, a conferência de um caráter absoluto ao direito de propriedade resultou do respeito ao domínio privado do indivíduo e ao seu patrimônio, bem como da prevalência do *pacta sunt servanda* nas relações jurídicas, culminando, portanto, em uma finalidade privatista da propriedade¹⁶.

Conforme elucida Barroso, “na sua formulação de inspiração liberal, o direito de propriedade assumia caráter absoluto e até mesmo sagrado”¹⁷. De toda sorte, seu fundamentalismo decorre justamente dos valores perseguidos pelos estados liberais do século XVIII, os quais compreendiam a categoria dos direitos ora chamados de primeira dimensão.¹⁸ Nos comentários de Paulo Gustavo Gonet Branco, em obra conjunta com Gilmar Mendes, os direitos fundamentais de primeira geração:

São considerados indispensáveis a todos os homens, ostentando, pois, pretensão universalista. Referem-se a liberdades individuais, como a de consciência, de reunião, e à inviolabilidade de domicílio. São direitos em que não desponta a preocupação com desigualdades sociais. O paradigma de titular desses direitos é o homem individualmente considerado.¹⁹

Por outro prisma, Gilmar Mendes enfatiza que, no último século, em decorrência das alterações sofridas pelo instituto da propriedade, o conceito constitucionalmente previsto de

¹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v. IV.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 66.

¹³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p.151.

¹⁴ FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu. **Lições de Direito Constitucional.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2013. E-book. ISBN 978-85-309-5107-8. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5107-8/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 225.

¹⁵ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo - Os conceitos Fundamentais.** São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 236.

¹⁶ FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu. **Lições de Direito Constitucional.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2013. E-book. ISBN 978-85-309-5107-8. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5107-8/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 225.

¹⁷ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo - Os conceitos Fundamentais.** São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 236.

¹⁸ TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional.** São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553625792. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553625792/>. Acesso em: 04 abr. 2023. p. 137

¹⁹ MENDES, Gilmar Ferreira.; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional (Série IDP. Linha doutrina).** São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620506. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620506/>. Acesso em: 04 abr. 2023. p. 62.

direito de propriedade gradualmente se desvinculou de seu conteúdo civilístico.²⁰ Nessa toada, assim como a Constituição de Weimar o fez, a Constituição Federal de 1988, ao prever em seu artigo 5º, XXII o direito à propriedade, não só protegeu o conceito civilístico de propriedade (sobre bens móveis e imóveis), como também passou a admitir a proteção aos demais valores patrimoniais (conceito constitucional de propriedade).²¹

Malgrado esse direito tenha sido constitucionalmente garantido, a Carta Magna de 1988, ao fazer alusão ao conceito de função social da propriedade, reforçou uma segunda dimensão da propriedade - a de um direito de caráter socioeconômico.²² Nos comentários de André Ramos Tavares:

Verificar-se-á que, historicamente, caminhou-se de uma concepção coletiva da propriedade, considerada como bem comum de todos, para a ideia de um direito individual e absoluto até se alcançar a concepção atual de que, embora assegurada individualmente, a propriedade deverá atender a sua função social.²³

Alexandre de Moraes acrescenta que a inserção do elemento da função social pelo constituinte “demonstra a substituição de uma concepção abstrata de âmbito meramente subjetivo de livre domínio e disposição da propriedade por uma concepção social de propriedade privada”²⁴, tema que será objeto de análise no próximo item.

2.2 EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE VINCULADO AO CUMPRIMENTO DE FUNÇÃO SOCIAL: ART. 5º, XXIII, CF/88.

A Constituição Federal, ao prescrever em seu artigo 5º, inciso XXIII que a propriedade atenderia a sua função social, acabou por afastar o caráter privatístico desse direito e seu atributo de direito individual²⁵, bem como substituiu o livre domínio e a livre disposição da propriedade por uma visão social da propriedade privada, eis que, ao fazê-lo, reforçou um conjunto de deveres para com a coletividade²⁶. Nessa perspectiva, Liane Tabarelli observa que “o Estado, sob uma nova roupagem, intitulado de *Welfare State*, com acentuadas características intervencionistas e regulatórias, afetou profundamente a função promotora dos direitos individualistas do Direito Privado”²⁷.

²⁰ MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional (Série IDP. Linha doutrina)**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620506. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620506/>. Acesso em: 04 abr. 2023. p. 62.

²¹ MENDES, Gilmar Ferreira.; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional (Série IDP. Linha doutrina)**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620506. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620506/>. Acesso em: 04 abr. 2023. p. 62.

²² TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553625792. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553625792/>. Acesso em: 04 abr. 2023. p. 229.

²³ TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553625792. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553625792/>. Acesso em: 04 abr. 2023. p. 229.

²⁴ MORAES, Alexandre de. **Direitos Humanos Fundamentais**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788597026825. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026825/>. Acesso em: 04 abr. 2023. p. 218.

²⁵ TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553625792. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553625792/>. Acesso em: 04 abr. 2023. p. 229.

²⁶ MORAES, Alexandre de. **Direitos Humanos Fundamentais**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788597026825. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026825/>. Acesso em: 04 abr. 2023. p.218.

²⁷ TABARELLI, Liane. **Contratos agrários e sustentabilidade ambiental**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2017, p. 62.

Nesse contexto, embora os institutos de direito privado objetivem a realização de interesses privados e ainda que a vontade e liberdade dos particulares de contratar sejam respeitadas pelo Estado²⁸, Leonardo Vizeu Figueiredo, conforme os ideais filosóficos de Leon Duguit, leciona que é do senso de necessidade de se respeitar certas normas de conduta sociais (senso que por sua vez decorre de um instinto de solidariedade e interdependência) que determinadas regras jurídicas se impõem para todos, resultando em uma sociabilização dos institutos de direito privado da qual a instrumentalização da função social do direito é derivada²⁹. Tratando da autonomia privada dos particulares, destaca Livia Haygert Pithan:

Nas atuais discussões no Direito Privado, parece necessária a incorporação de uma nova visão da autonomia privada, não mais fundada prioritariamente nos seus aspectos mercantis, na garantia de liberdade da iniciativa econômica, mas fundamentalmente do respeito à dignidade da pessoa humana³⁰.

Ressalta-se que o Código Civil de 2002, ao valorizar profundamente a função social da posse e da propriedade, diferenciou-se de seu antecessor, que apenas previa os limites aos direitos de propriedade³¹. A partir disso, nas palavras de Paulo Lôbo, a função social passou a determinar “o exercício e o próprio direito de propriedade ou o poder de fato (posse) sobre a coisa”³². Barroso, quanto a esta temática, observa:

Isso significa que a utilidade e o valor da propriedade privada não se esgotam no benefício individual que ela possa gerar para seu titular. Consequentemente, torna-se viável uma disciplina no sentido de fazê-la atender ao interesse público e às posições jurídicas legítimas de terceiros.³³

Orlando Gomes, por sua vez, aduz que “no mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse dos não proprietários”³⁴. Paulo Lôbo, por esse mesmo viés, complementa que é lícito o exercício deste direito quando este também respeita o direito da coletividade³⁵.

A luz do analisado, verifica-se que o direito de propriedade está intimamente ligado ao cumprimento de sua função social, não se tratando somente de um direito, mas também de um

²⁸ FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu. **Lições de Direito Constitucional**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2013. E-book. ISBN 978-85-309-5107-8. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5107-8/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 226.

²⁹ FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu. **Lições de Direito Constitucional**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2013. E-book. ISBN 978-85-309-5107-8. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5107-8/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 226.

³⁰ PITHAN, Livia Haygert. A proteção da dignidade humana nos contratos através da sua objetivação e da confiança. **Direito & Justiça**, Porto Alegre, v.32, n., p. 79, 2006.

³¹ BÜHRING, Marcia Andrea. A efetiva função da propriedade: a socioambiental. In: BÜHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016. p. 18.

³² LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas. v.4**. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628274. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 57.

³³ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo - Os conceitos Fundamentais**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 238.

³⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais, 21ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 123.

³⁵ LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas. v.4**. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628274. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 57.

dever. Portanto, concluída essa temática, serão apresentadas, no próximo item, as particularidades da propriedade previstas no Código Civil.

3 A PROPRIEDADE COMO UM DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO: ART. 1.225, I, CC/02

Além de a própria Constituição Federal ter se ocupado da propriedade, o Código Civil também a regulamentou em seu Livro III, intitulado Direito das Coisas, englobando as disposições acerca da propriedade em seu Título II, que, por sua vez, foi denominado Direitos Reais, designação difundida desde Savigny em contrapartida à denominação clássica consagrada pelo Código Civil Brasileiro de 1916³⁶. Nas palavras de Tepedino, Monteiro Filho e Renteria, ambas as terminologias designam “a categoria das relações jurídicas que regula a apropriação e a utilização dos bens jurídicos”³⁷. Paulo Nader, acerca da nomenclatura, elucida que “a expressão Direito das Coisas é mais abrangente, uma vez que a posse não se acha catalogada entre os direitos reais, embora a matéria envolva dissídio doutrinário”³⁸.

Paulo Lôbo, por seu turno, esclarece que o Código Civil atual “denomina de direito das coisas o conjunto normativo das relações de pertencimento pleno ou parcial de coisas, incluindo a posse, a propriedade e os direitos limitados sobre coisas alheias”³⁹. Nesse interim, certas linhas de pensamento alicerçam a problemática acerca da natureza dos ora aludidos⁴⁰.

De acordo com a teoria clássica ou realista, Caio Mário da Silva Pereira disserta que “o direito real significa o poder da pessoa sobre a coisa, numa relação que se estabelece diretamente e sem intermediário”⁴¹. Nessa linha, Carlos Roberto Gonçalves salienta que:

O direito real consiste no poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos. No polo passivo incluem-se os membros da coletividade, pois todos devem abster-se de qualquer atitude que possa turbar o direito do titular. No instante em que alguém viola esse dever, o sujeito passivo, que era indeterminado, torna-se determinado.⁴²

³⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v. IV.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 20 abr. 2023. p. 1.

³⁷ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v.5.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644087.

Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644087/>. Acesso em: 20 abr. 2023. p.1.

³⁸ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 5.

³⁹ LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas. v.4.** São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN

9786553628274. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 8.

⁴⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book.

ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 21 abr. 2023. p. 24.

⁴¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v. IV.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 20 abr. 2023. p. 1.

⁴² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5.** São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 25.

Em contrapartida, duas teses unitárias se opõem a este pensamento, denominadas de teorias personalista e impersonalista⁴³. A teoria impersonalista, conhecida como unitária realista, unificou os direitos reais e obrigacionais a partir do critério patrimonial, pois, de acordo com o critério adotado, os direitos pessoais recairiam sobre o patrimônio do devedor e não sobre sua pessoa⁴⁴. Por outro lado, dentro do raciocínio da teoria personalista, o direito real seria a “projeção da própria personalidade sobre a coisa”⁴⁵. Nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira, em uma relação jurídica envolvendo direito real, o titular do direito “tem a faculdade de opô-la *erga omnes*, estabelecendo-se, desta sorte, uma relação jurídica em que é sujeito ativo o titular do direito real, e sujeito passivo a generalidade anônima dos indivíduos.”⁴⁶

Em contraste, a teoria eclética conjugou as teorias clássicas e personalistas, ao admitir uma face interna e outra externa do direito. Como elucidada Paulo Nader, se toma “por lado interno do direito real o núcleo da teoria clássica – poder imediato e direto sobre a coisa – e como lado externo o núcleo da teoria personalista – oponibilidade *erga omnes*”⁴⁷.

Dentre as prerrogativas do titular de um direito real, Scavone Junior refere que tal sujeito “passa a ter a prerrogativa de opor, a quem quer que seja, o seu direito, que recai, assim, sobre toda a coletividade”⁴⁸. Trata-se da oponibilidade *erga omnes*, ou seja, a possibilidade de opor o direito contra todos os membros da coletividade⁴⁹. Essa faculdade decorre, por sua vez, de outra característica dos direitos reais: a da publicidade⁵⁰, eis que a ampla divulgação dos atos concernentes aos imóveis, expressa através do registro para os bens imóveis e da tradição para os móveis⁵¹, torna possível a oponibilidade *erga omnes*⁵².

Ainda, disciplinado na parte final do artigo 1.228 do Código Civil, tem-se o direito de sequela, a permitir que o proprietário possa reaver a coisa “do poder de quem quer que

⁴³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 26.

⁴⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 27.

⁴⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>.

Acesso em: 21 abr. 2023. p. 24.

⁴⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v. IV**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 20 abr. 2023. p. 2.

⁴⁷ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 13.

⁴⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559646050. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646050/>. Acesso em: 24 abr. 2023. p. 5.

⁴⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 6.

⁵⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559646050. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646050/>. Acesso em: 24 abr. 2023. p. 5.

⁵¹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559646050. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646050/>. Acesso em: 24 abr. 2023. p. 5.

⁵² TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v.5**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644087.

Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644087/>. Acesso em: 20 abr. 2023. p.10.

injustamente a possua ou detenha”⁵³. Acerca da seqüela, Orlando Gomes elucida tratar-se do direito que tem o titular de seguir a coisa em poder de todo e qualquer detentor ou possuidor⁵⁴.

Por fim, diz-se direito sobre a coisa própria, ou *jus in re propria*, pois é um direito real que recai sobre coisa própria e não alheia⁵⁵. No que tange a essa divisão, Sílvio Venosa resume:

Várias são as classificações doutrinárias dos direitos reais que facilitam seu estudo. A primeira e mais importante distingue os direitos reais sobre a própria coisa e sobre coisa alheia. Essa divisão obedece à possibilidade de desdobramento da titularidade do direito real, tornando limitado o direito de propriedade.⁵⁶

Devidamente examinadas as principais características dos direitos reais, passa-se, então, à verificação das particularidades do direito de propriedade contidas no artigo 1.228 do Código Civil.

3.1 PROPRIEDADE: CARACTERÍSTICAS E DIREITOS DO DONO (1.228, *CAPUT*, CC/02)

O Código Civil, no *caput* de seu artigo 1.228, tratou de descrever as faculdades do proprietário no lugar de conceituar o instituto da propriedade⁵⁷. Destaca-se que o legislador optou por afastar o caráter de direito subjetivo absoluto ao conferir uma faculdade ao proprietário e não um poder⁵⁸. Nesse sentido, Paulo Nader comenta:

Entre definir a propriedade e formular o conjunto de poderes do proprietário, o legislador preferiu a segunda opção, fazendo-o pelo *caput* do art. 1.228: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” O texto, basicamente, é reprodução do *caput* do art. 524 do Código Beviláqua. Para os romanos, o direito de propriedade reunia três conteúdos: *utendi*, *fruenti* e *abutendi*, a seguir considerados.⁵⁹

No que tange aos conteúdos reunidos pelos romanos, a faculdade de usar (*jus utendi*) trata do direito de o dono tirar proveito da coisa da maneira que considerar mais apropriada e

⁵³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 24 abr. 2023.

⁵⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais, 21ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 20.

⁵⁵ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p.14.

⁵⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais, v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 21 abr. 2023. p. 34.

⁵⁷ PELUSO, Cezar. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. Barueri: Editora Manole, 2022. E-book. ISBN 9786555766134. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555766134/>. Acesso em: 24 abr. 2023. p. 1.139.

⁵⁸ PELUSO, Cezar. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. Barueri: Editora Manole, 2022. E-book. ISBN 9786555766134. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555766134/>. Acesso em: 24 abr. 2023. p. 1.139.

⁵⁹ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 97.

desde que não altere a sua substância⁶⁰. O direito de usufruir ou gozar (*jus fruendi*), por sua vez, é aquele que confere ao proprietário a percepção dos frutos naturais e civis das coisas, bem como o aproveitamento econômico de seus produtos⁶¹. Na locação, por exemplo, ocorre uma fragmentação dos poderes inerentes ao domínio, uma vez que o locatário retém de forma temporária o *jus utendi* enquanto o proprietário conserva para si o *jus fruendi*⁶².

O *jus abutendi*, conhecido como o poder de dispor, significa o condão que o proprietário tem de se desfazer da coisa, seja gravando-a, transferindo-a ou alienando-a a outrem⁶³. Finalmente, o direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*) consiste no poder de reivindicar a coisa de quem quer que a possua ou detenha injustamente, remontando ao direito de seqüela⁶⁴, visto anteriormente.

Além dessas faculdades, existem outras características inerentes ao direito de propriedade, com destaque para o absolutismo, a perpetuidade e a exclusividade. Conforme explana Paulo Nader, o caráter absoluto da propriedade reflete a possibilidade de o proprietário usar a coisa como bem entender, não devendo confundir-se com uma ausência de limites, eis que é possível que o proprietário incorra em abuso de direito⁶⁵.

O princípio da perpetuidade, em contrapartida, demonstra que o direito de propriedade não é temporário, uma vez que é passível de ser transmitido, seja por ato *inter vivos* ou *causa mortis*⁶⁶. O caráter exclusivo, por sua vez, exterioriza a impossibilidade de existirem direitos reais contraditórios sobre o mesmo bem, sendo inadmissível a existência de dois ou mais sujeitos com iguais direitos sobre o mesmo imóvel, não se confundindo com a fração ideal no caso dos condomínios⁶⁷.

Superada a análise das características do direito de propriedade, na seqüência, serão abordadas as definições concernentes à propriedade rural.

3.2 A PROPRIEDADE IMÓVEL RURAL: DEFINIÇÕES.

A definição da propriedade imóvel rural é um tema que comporta algumas discussões. Em um primeiro momento, a conceituação de imóvel rural foi trazida para o ordenamento jurídico pela Lei n° 4.504, de 30 de novembro de 1964, o Estatuto da Terra, que o definiu como

⁶⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 223.

⁶¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 223.

⁶² NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 97.

⁶³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 223.

⁶⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 223.

⁶⁵ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p. 99.

⁶⁶ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p. 99.

⁶⁷ PELUSO, Cezar. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. Barueri: Editora Manole, 2022. E-book. ISBN 9786555766134. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555766134/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p. 1.180.

“o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”⁶⁸. Nesse sentido, explica Rivaldo Machado de Arruda:

[...] estando localizado em área urbana ou rural e constituído por uma ou mais áreas identificadas por meio de suas respectivas matrículas imobiliárias — inclusive nos casos de posse com ou sem título —, o imóvel rural a que se refere o direito agrário caracteriza-se, essencialmente, pela formação de uma unidade de exploração econômica, quer seja representada por uma única propriedade imobiliária, quer seja pelo grupamento dessas propriedades (§ 3º, do art. 46, da Lei 4.504, de 30/11/1964)⁶⁹.

A Lei nº 5.172 de 1996 (Código Tributário Nacional), no entanto, optando pelo critério da localização⁷⁰, assim dispõe⁷¹:

Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município.

Silvia Opitz e Oswaldo Opitz elucidam que “para efeitos fiscais, no entanto, entendeu o Código Tributário Nacional (CTN — Lei n. 5.172, de 25-10-1966) adotar a teoria da localização, divorciando-se do ET, que adota a teoria da destinação”⁷². Acerca da natureza do imóvel rural, Paulo Caliendo:

A definição de imóveis rurais é realizada por três critérios: legal, material ou de benefício e pela destinação. É considerado, inicialmente, como uma área rural aquela que conste na lei municipal de ordenamento do solo urbano como sendo um imóvel localizado em zona rural. No entanto, este critério não é suficiente por si só, sendo necessário se caracterizar a presença de melhoramentos urbanos que descaracterizam a área como sendo rural. Estes dois critérios são derivados de uma interpretação a contrário sensu do art. 32, do §§ 1º e 2º, do CTN que determina que se considera área rural aquela que se localiza fora de zona urbana. O último critério possui natureza jurisprudencial e não encontra suporte legal. Desse modo, a definição de zona urbana pode ser realizada por meio de três critérios: i) legal; ii) benéfico; e iii) destinação ou finalidade econômica⁷³.

⁶⁸ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1964]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 28 abr. 2023.

⁶⁹ARRUDA, Rivaldo Machado de. **Conceitos de imóvel rural: aplicação na certificação do Incra expedida no memorial descritivo georreferenciado**. [S. l.]: 2011. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/conceito-de-imovel-rural-para-fins-de-certificacao-do-georreferenciamento#:~:text=O%20procurador%20federal%20do%20Incra,certifica%C3%A7%C3%A3o%20do%20memorial%20descritivo%20georreferenciado>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.1.

⁷⁰SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. **Os Imóveis Rurais na Prática Notarial e Registral - Noções Elementares**. 2. ed. São Paulo: IRIB, 2014. v. 1., 73p. Disponível em: <https://irib.org.br/app/webroot/publicacoes/CadernoIrib7/pdf.pdf>. Acesso em: 28 abr. 2023

⁷¹BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Presidência da República, 1966. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 28 abr. 2023.

⁷²OPITZ, Silvia Carlinda Barbosa; OPTIZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**, 11ª edição. São Paulo. Editora Saraiva, 2019. E-book. ISBN 9788547217044. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547217044/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p. 62.

⁷³CALIENDO, Paulo. **Curso de direito tributário**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555599992. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555599992/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p. 405.

Não obstante essa definição, o Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966, também considera como rural “o prédio rústico de área contínua, localizado em perímetro urbano ou rural dos Municípios que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, através de planos públicos ou particulares de valorização”⁷⁴. Esta mesma definição do Estatuto da Terra, levando em consideração a destinação e/ou a finalidade do imóvel foi repetida pela Lei nº 8.269, de 25 de fevereiro de 1993, responsável pela regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária.

Ressalta-se que a propriedade rural recebeu papel de destaque na Constituição Federal, a qual aduziu em seu artigo 5º, inciso XXVI, que “a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento”⁷⁵.

Superadas as definições de imóvel rural, o próximo tópico abordará as características do registro como forma de aquisição da propriedade imóvel.

3.3 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL POR MEIO DO REGISTRO: ART. 1.245, CC/02.

A aquisição da propriedade por meio do registro está prevista no artigo 1.245 do Código Civil⁷⁶. Desse artigo, depreende-se que a aquisição da propriedade imobiliária, no sistema brasileiro, perfectibiliza-se somente mediante registro. Trata-se do sistema de aquisição germânico, adotado pela legislação brasileira, verificando-se, no entanto, que o legislador brasileiro se afastou do alemão em certos aspectos⁷⁷.

Seu precursor, o sistema germânico, estabelece que, na aquisição da propriedade, se verificam dois atos jurídicos independentes: um ato que cria a obrigação de transferir a propriedade, e outro que efetivamente a transfere. No caso dos bens imóveis, esse segundo ato diz respeito ao registro.

Essas mesmas características são encontradas no direito brasileiro. No entanto, nas palavras de Sílvio Venosa, na legislação alemã, após a efetivação do registro, o “ato assume caráter de negócio jurídico abstrato. Desvincula-se o negócio da causa anterior, seja ela

⁷⁴ BRASIL. **Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966**. Regulamenta os Capítulos I e II do Título II, o Capítulo II do Título III, e os arts. 81 - 82 - 83 - 91 - 109 - 111 - 114 - 115 e 126 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o art. 22 do Decreto-lei nº 22.239, de 19 de dezembro de 1932, e os arts. 9 - 10 - 11 - 12 - 22 e 23 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966. Brasília, DF: Presidência da República, 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59428.htm#:~:text=DECRETO%20No%2059.428%2C%20DE,de%201932%2C%20e%20os%20arts](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59428.htm#:~:text=DECRETO%20No%2059.428%2C%20DE,de%201932%2C%20e%20os%20arts.). Acesso em: 28 abr. 2023.

⁷⁵ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 mai. 2023.

⁷⁶ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. [BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm . Acesso em: 24 abr. 2023.]

⁷⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 21 abr. 2023. p. 166.

contrato de compra e venda, doação, permuta etc.”.⁷⁸ Desta maneira, para a legislação brasileira, caso o ato jurídico, como o contrato de compra e venda, seja nulo, o registro também o será. Para tanto, nos termos do parágrafo 2º do artigo, expressão do princípio da presunção, será necessário o cancelamento do registro, eis que o adquirente é “tido como titular do direito registrado, até que o contrário se demonstre”⁷⁹.

Tal vertente, por conseguinte, afasta-se da doutrina francesa, que, por seu turno, confere força translativa aos títulos. Assim, uma escritura pública de compra e venda opera, por si só, a transferência do domínio⁸⁰. Acerca dos títulos translativos, Marcelo de Andrade Tapai esclarece:

Subentende-se como título apto a transferir a propriedade do imóvel as decisões judiciais transitadas em julgado, proferidas em inventários, partilhas, ações divisórias, as sentenças que adjudicarem bens de raiz em pagamentos de dívidas de herança, as sentenças de separação, nulidade e anulação de casamento que tenham imóveis envolvidos, sentença proferida em ação de usucapião e demais decisões transitadas em julgado, que determinem a transmissão da propriedade do imóvel.⁸¹

A exigência do registro dos títulos translativos, de acordo com Carlos Roberto Gonçalves, objetiva melhor garantir o direito à propriedade, sendo uma tradição solene que acarreta o direito real para o adquirente, ainda que não tenha valor absoluto como no direito alemão⁸², de tal modo que, nas palavras de Sílvio Venosa, “enquanto não cancelado o registro, presume que o titular é quem nele figura”⁸³.

Diante da obrigatoriedade do registro, serão analisadas, no próximo item, as restrições ao registro na aquisição da propriedade imobiliária rural por estrangeiros.

4 RESTRIÇÕES À COMPRA DE IMÓVEIS RURAIS A ESTRANGEIROS: APONTAMENTOS ACERCA DAS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NA LEI Nº 5.709/71 E NO DECRETO Nº 74.965 de 1974.

Ainda que a Constituição Federal tenha estabelecido a plena igualdade entre todos em seu artigo quinto e que os direitos fundamentais sejam destinados a todas as pessoas físicas e jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, tal igualdade não é absoluta, eis que o próprio constituinte estabelece diversas barreiras para os estrangeiros⁸⁴. Nesse viés, partindo do pressuposto da

⁷⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 21 abr. 2023. p. 166.

⁷⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5.** São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 300.

⁸⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5.** São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 297.

⁸¹ TAPAI, Marcelo de Andrade. **Direito Imobiliário (Coleção Método Essencial).** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644544. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>. Acesso em: 04 mai. 2023. p. 48.

⁸² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5.** São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p. 298.

⁸³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 21 abr. 2023. p. 174.

⁸⁴ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; STOEBERL, Jorge. **Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil, 1ª edição.** Curitiba: Editora CRV, 2014. E-book. ISBN 9788544402177. Acesso em: 14 mai. 2023. p. 14.

preservação dos direitos e garantias fundamentais previstos constitucionalmente, bem como da independência e do desenvolvimento nacional, é que o legislador optou por prever uma série de restrições e limitações à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros⁸⁵ através da Lei nº 5.709 de 1971, regulada pelo Decreto nº 74.965 de 1974⁸⁶, os quais impuseram inúmeras restrições à aquisição de imóveis rurais no Brasil por estrangeiros, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas. Oliveira e Stoeberl destacam que essas restrições “ocorrem somente com relação a imóveis rurais e em terras reservadas por razões de segurança, não havendo restrições na aquisição de imóveis urbanos”⁸⁷.

Dentre as restrições, a legislação impõe, preliminarmente, limitações referentes à área e à localização do imóvel. A limitação de área, por exemplo, prevê que a soma total das áreas rurais pertencentes a estrangeiros não poderá exceder 25% da área do município de localização do imóvel. Ademais, se os estrangeiros adquirentes forem de mesma nacionalidade, a área total adquirida entre eles não poderá ultrapassar 10% da área do município do local do imóvel.

Há, ainda, a limitação por módulo de exploração indefinida (MEI), unidade de medida fixada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Nesta categoria, aqueles imóveis com área compreendida entre três e cinquenta MEI precisarão da autorização do INCRA, enquanto para imóveis com área superior a 100 MEI será indispensável a anuência do Congresso Nacional.⁸⁸ Refere-se que a autorização pelo INCRA é destinada ao adquirente, o qual deverá comprovar o preenchimento dos requisitos previstos em lei e demais disposições da Instrução Normativa nº 88, de 13 de dezembro de 2017⁸⁹.

A Lei 5.709 de 1971 exige, ainda, que a aquisição seja realizada por escritura pública contendo os elementos elencados no dispositivo legal, não sendo admitido o negócio realizado por meio de instrumento particular, nos termos do artigo oitavo⁹⁰. Lutero de Paiva Pereira esclarece que “a ideia é manter sob vigilância do Estado os negócios da espécie, pois é somente através de instrumentos desta natureza que o controle de alienações de terras rurais com essa particularidade tem efetividade”⁹¹.

Além das restrições previstas na Lei 5.709 de 1971, seu artigo 1º dispôs, ainda, que os estrangeiros e a pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira só poderão adquirir imóveis rurais na forma prevista em lei. Logo, infere-se que estão proibidas de adquirir imóveis rurais no país as pessoas físicas estrangeiras que não residem no Brasil e as pessoas jurídicas estrangeiras que tenham sede no Exterior.

⁸⁵ PEREIRA, Lutero de Paiva. **Imóvel Rural Para Estrangeiro**. 4ª edição. Curitiba: Juruá, 2021. E-book. ISBN 9786556059853. Acesso em: 14 mai. 2023. p. 3.

⁸⁶ BRASIL. **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: Presidência da República, 1974. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁸⁷ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; STOEBERL, Jorge. **Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil, 1ª edição**. Curitiba: Editora CRV, 2014. E-book. ISBN 9788544402177. Acesso em: 14 mai. 2023. p. 14.

⁸⁸ PEREIRA, Lutero de Paiva. **Imóvel Rural Para Estrangeiro**. 4ª edição. Curitiba: Juruá, 2021. E-book. ISBN 9786556059853. Acesso em: 14 mai. 2023. p. 40.

⁸⁹ PEREIRA, Lutero de Paiva. **Imóvel Rural Para Estrangeiro**. 4ª edição. Curitiba: Juruá, 2021. E-book. ISBN 9786556059853. Acesso em: 14 mai. 2023. p. 35.

⁹⁰ Art. 8º - Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública. [BRASIL. **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. Brasília, DF: Presidência da República, 1971. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm#:~:text=LEI%20No%205.709%2C%20DE%207%20D E%20OUTUBRO%20DE%201971.&text=Regula%20a%20Aquisi%C3%A7%C3%A3o%20de%20Im%C3%B3vel,Brasil%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20Provid%C3%AAsncias. Acesso em: 2 jun. 2023.].

⁹¹ PEREIRA, Lutero de Paiva. **Imóvel Rural Para Estrangeiro**. 4ª edição. Curitiba: Juruá, 2021. E-book. ISBN 9786556059853. Acesso em: 14 mai. 2023. p. 30.

No entanto, deste artigo, decorreu uma problemática inserida em seu parágrafo 1º, eis que ele equiparou aos estrangeiros as pessoas jurídicas brasileiras de capital estrangeiro⁹². A controvérsia residia, especialmente, na recepção ou não do referido parágrafo, tendo em vista que sua redação seria incompatível com a do artigo 171 da Constituição Federal, na medida em que não caberiam restrições às empresas brasileiras, ainda que de capital estrangeiro. A Advocacia-Geral da União (AGU), visando dirimir a questão, emitiu três pareceres diversos acerca deste ponto⁹³.

Em seu parecer mais recente sobre o assunto, o Parecer LA-01/2010, firmou-se o entendimento que os demais pareceres estavam revogados e uma nova interpretação foi consolidada: a partir de então, as pessoas jurídicas brasileiras equiparadas a estrangeiras também estão submetidas às restrições para a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros⁹⁴.

Ao analisar os efeitos decorrentes da falta de controle sobre as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, dentre eles a grilagem e a valorização desarrazoada do preço da terra, a AGU entendeu pela equiparação das pessoas jurídicas brasileiras às estrangeiras, sujeitando-as aos limites impostos pela Lei nº 5.709/1971. O parecer analisou três requisitos para a equiparação, sendo eles a (i) participação de pessoas estrangeiras no capital, (ii) a maioria do capital social na mão de estrangeiros e (iii) o estrangeiro residir ou possuir sede no exterior⁹⁵. Nesse sentido, dispõe Michel Havrenne:

Verifica-se, ainda, no atual contexto, que o Parecer LA-01/2010 da Advocacia-Geral da União consagra o entendimento de que as pessoas jurídicas brasileiras com participação, a qualquer título, de pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior se submetem as mesmas restrições das pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil⁹⁶.

⁹² BRASIL. Advocacia Geral da União. **Parecer**. Aquisição de terras por estrangeiros. Revisão do Parecer GQ-181, de 1998, publicado no Diário Oficial em 22.01.99, e GQ-22, de 1994. Recepção do § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, à luz da Constituição Federal de 1988. Equiparação de empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/AGU/PRCLA01-2010.htm. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁹³ BRASIL. Advocacia Geral da União. **Parecer**. Aquisição de terras por estrangeiros. Revisão do Parecer GQ-181, de 1998, publicado no Diário Oficial em 22.01.99, e GQ-22, de 1994. Recepção do § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, à luz da Constituição Federal de 1988. Equiparação de empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/AGU/PRCLA01-2010.htm. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁹⁴ HAVRENNE, Michel François Drizul. A aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 101, n. 919, p. 85-101, maio 2012. Disponível em: <https://revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc6000001886f119effa02b5f72&docguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&hitguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&spos=1&epos=1&td=2&context=80&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023.

⁹⁵ HAVRENNE, Michel François Drizul. A aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 101, n. 919, p. 85-101, maio 2012. Disponível em: <https://revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc6000001886f119effa02b5f72&docguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&hitguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&spos=1&epos=1&td=2&context=80&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023.

⁹⁶ HAVRENNE, Michel François Drizul. A aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 101, n. 919, maio 2012. Disponível em: <https://revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc6000001886f119effa02b5f72&docguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&hitguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&spos=1&epos=1&td=2&context=80&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>

Segundo Eduardo Augusto, “o comando legal restringe a análise apenas ao controlador direto, ou seja, deve-se verificar a nacionalidade e o domicílio/sede somente do titular da maioria do capital votante”⁹⁷.

Abordadas as restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e os entes sujeitos a elas, serão analisadas, no próximo item, as restrições aos contratos de arrendamento rural, bem como a aplicabilidade da Lei nº 5.709 de 1971 para tais contratos.

5 LEI Nº 8.629/93 E OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL: BREVES LINHAS.

O contrato de arrendamento rural é um dos contratos agrários previstos em lei juntamente ao de parceria. Inicialmente, foi previsto no ordenamento diante da problemática dos proprietários rurais de encontrarem mão de obra, e dos imigrantes que chegavam ao país de encontrarem terras para explorar. Desta forma, foi regulamentado pelo Código Civil de 1916, mas se mostrou insuficiente em atender aos anseios das partes, cenário revelado posteriormente pela crescente desigualdade na distribuição de terras⁹⁸. Nesse contexto, diante da necessidade de uma reforma agrária e da promoção do desenvolvimento rural⁹⁹, surge a Lei nº 4.504 de 1964, conhecida como Estatuto da Terra¹⁰⁰, definindo como arrendamento rural, vide Decreto nº 59.566 de 1966:

[...] o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei¹⁰¹.

Fernando Campos Scaff leciona que em tais contratos “há a transferência total e temporária de imóvel rural pelo arrendador ao arrendatário. Sendo assim, apenas esse último passa a exercer as funções de empresário, ou seja, como titular derivado do poder de destinação

a02b5f72&docguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&hitguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&spos=1&epos=1&td=2&context=80&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1. Acesso em: 30 mai. 2023. p. 96.

⁹⁷ AUGUSTO, Eduardo. Aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras sob controle estrangeiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 71, jul./dez. 2011 Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc6000001886ef6958ccd7abefb&docguid=I03bf64002b9d11e19c1200008517971a&hitguid=I03bf64002b9d11e19c1200008517971a&spos=2&epos=2&td=15&context=12&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023. p. 402.

⁹⁸ BUAINAIN, Antônio Márcio; ALMEIDA, Patrícia José de. Os contratos de arrendamento e parceria no Brasil. **Revista Direito GV**, São Paulo, v. 9, n. 1, p. 319 – 344, jan/jun. 2013. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/6FVpvdYnkRP8hNFZZCsXnf/?lang=pt>. Acesso em: 01 jun. 2023.

⁹⁹ BUAINAIN, Antônio Márcio; ALMEIDA, Patrícia José de. Os contratos de arrendamento e parceria no Brasil. **Revista Direito GV**, São Paulo, v. 9, n. 1, p. 319 – 344, jan/jun. 2013. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/6FVpvdYnkRP8hNFZZCsXnf/?lang=pt>. Acesso em: 01 jun. 2023.

¹⁰⁰ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1964]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 28 abr. 2023.

¹⁰¹ BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em: 30 mai. 2023.

sobre o estabelecimento”¹⁰². O arrendamento, nas palavras de Havrenne, é semelhante a uma locação de imóvel rural que objetiva a exploração agrária, eis que sua finalidade compreende a exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou até mesmo mista¹⁰³. Em vista disso, tal como na locação, Benedito Marques e Carla Marques explanam que “o arrendador cede o uso e o gozo do imóvel ao arrendatário, mediante recebimento de aluguel”¹⁰⁴.

Destaca-se ainda, que nos contratos de arrendamento constarão cláusulas obrigatórias e irrenunciáveis, previstas em lei¹⁰⁵. Contudo, diante da dispensa do formalismo para esses pactos, caso as partes optem por contratos verbais, presume-se que estará ajustado às cláusulas obrigatórias¹⁰⁶. Em relação à duração, com o intuito de prezar pela estabilidade do arrendatário e de conciliar o prazo contratual com os ciclos de plantações¹⁰⁷, foram fixados no Decreto n° 59.566 de 1966 prazos mínimos¹⁰⁸.

Cumpra observar que apesar de a finalidade contratual ser a prática de atividade agrária, a remuneração do arrendador não está vinculada ao resultado desta atividade, mas sim à entrega temporária do imóvel ao arrendatário para que ele desenvolva sua atividade¹⁰⁹. Ademais, no que tange a finalidade de tais contratos, Marcelo de Andrade Tapai esclarece que o imóvel estar localizado em área rural por si só não provocaria a regulação da Lei n° 4.504 de 1964, eis que para tanto seria imperiosa a verificação de sua destinação como apontado¹¹⁰. Desse modo, é necessário que o imóvel tenha sido arrendado para uso rural, pois caso se trate de imóvel

¹⁰² SCAFF, Fernando Campos. O arrendamento e a parceria rural frente aos limites à aquisição de terras por estrangeiros (parecer). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, vol. 2, p. 297 – 312, jan/mar, 2015. Disponível em:

<https://revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9a000001886843c53a207a00e5&docguid=I6ebf7eb0d1ef11e497cf010000000000&hitguid=I6ebf7eb0d1ef11e497cf010000000000&spos=3&epos=3&td=3&context=12&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 29 mai. 2023.

¹⁰³ HAVRENNE, Michel. *Direito Agrário. (Coleção Método Essencial)*. Rio De Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644865. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644865/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 203.

¹⁰⁴ MARQUES, Benedito Ferreira; MARQUES, Carla Regina Silva. *Direito Agrário Brasileiro, 12ª edição*. São Paulo: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788597009118. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597009118/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 174.

¹⁰⁵ TABARELLI, Liane. *Contratos agrários e sustentabilidade ambiental*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2017, p. 94.

¹⁰⁶ BUAINAIN, Antônio Márcio; ALMEIDA, Patrícia José de. Os contratos de arrendamento e parceria no Brasil. *Revista Direito GV*, São Paulo, v. 9, n. 1, p. 319 – 344, jan/jun. 2013. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/rdgv/a/6FVpvdBYnkRP8hNFZZCsXnf/?lang=pt>. Acesso em: 01 jun. 2023.

¹⁰⁷ BUAINAIN, Antônio Márcio; ALMEIDA, Patrícia José de. Os contratos de arrendamento e parceria no Brasil. *Revista Direito GV*, São Paulo, v. 9, n. 1, p. 319 – 344, jan/jun. 2013. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/rdgv/a/6FVpvdBYnkRP8hNFZZCsXnf/?lang=pt>. Acesso em: 01 jun. 2023.

¹⁰⁸ BRASIL. **Decreto n° 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei n° 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei n° 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em: 30 mai. 2023.

¹⁰⁹ SCAFF, Fernando Campos. O arrendamento e a parceria rural frente aos limites à aquisição de terras por estrangeiros (parecer). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, vol. 2, p. 297 – 312, jan/mar, 2015. Disponível em:

<https://revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9a000001886843c53a207a00e5&docguid=I6ebf7eb0d1ef11e497cf010000000000&hitguid=I6ebf7eb0d1ef11e497cf010000000000&spos=3&epos=3&td=3&context=12&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 29 mai. 2023.

¹¹⁰ TAPAI, Marcelo de Andrade. *Direito Imobiliário (Coleção Método Essencial)*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644544. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>. Acesso em: 04 mai. 2023. p. 265.

utilizado para fins comerciais ou residências, ainda que esteja localizado em área rural, será regido pela Lei das Locações, em decorrência da prevalência da finalidade.¹¹¹

Assim, tendo sido traçada a definição dos contratos de arrendamento, passa-se a importantes considerações acerca da aplicabilidade da Lei nº 5.709 de 1971 a tais contratos.

5.1 DA APLICABILIDADE DA LEI Nº 5.709/71 AOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL (ART. 23 DA LEI Nº 8.629/93)

A Lei nº 8.629 de 1993¹¹² estabeleceu, em seu artigo 23¹¹³, que aos contratos de arrendamento rural seriam aplicáveis as disposições da Lei nº 5.709 de 1971. A disposição em comento visava regulamentar os dispositivos constitucionais concernentes à reforma agrária, especificamente o artigo 190 da Carta Magna, o qual dispôs que “a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional”¹¹⁴.

Ainda que a Lei nº 5.709 de 1971 não disciplinasse a matéria do arrendamento e que tais contratos não se confundissem com os de compra e venda ou demais formas de alienação, o legislador optou por assim dispor, ocasionando uma série de insatisfações, eis que o arrendamento, na legislação atual, se sujeita a uma série de disposições deveras rígidas, dificultando a aplicação da legislação vigente às relações de arrendamento¹¹⁵. Para ilustrar essa situação, verifica-se que a lei não estabelece qual o instrumento apropriado para a formalização do arrendamento, motivo pelo qual Lutero de Paiva Pereira ressalta que caberá as partes utilizarem os instrumentos comuns à sua disposição, desde que observadas as disposições do Estatuto da Terra¹¹⁶.

¹¹¹ TAPAI, Marcelo de Andrade. **Direito Imobiliário (Coleção Método Essencial)**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644544. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>. Acesso em: 04 mai. 2023. p. 265.

¹¹² BRASIL. **Lei n. 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, DF: Presidência da República, 1993. Disponível em:

[¹¹³ Art. 23. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971. § 1º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da lei referida no caput deste artigo. § 2º Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 \(cem\) módulos de exploração indefinida. \[BRASIL. **Lei n. 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, DF: Presidência da República, 1993. Disponível em:](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%208.629%2C%20DE%2025%20DE%20FEVEREIRO%20DE%201993.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20regulamenta%C3%A7%C3%A3o%20dos,T%3ADtulo%20VII%2C%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federa l. Acesso em: 15 mai. 2023.</p>
</div>
<div data-bbox=)

[¹¹⁴ BRASIL. \[Constituição \(1988\)\]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: \[https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm\]\(https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm\). Acesso em: 15 mai. 2023.](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%208.629%2C%20DE%2025%20DE%20FEVEREIRO%20DE%201993.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20regulamenta%C3%A7%C3%A3o%20dos,T%3ADtulo%20VII%2C%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federa l. Acesso em: 15 mai. 2023.].</p>
</div>
<div data-bbox=)

¹¹⁵ MARQUES, Benedito Ferreira; MARQUES, Carla Regina Silva. **Direito Agrário Brasileiro, 12ª edição**. São Paulo: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788597009118. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597009118/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 109.

¹¹⁶ PEREIRA, Lutero de Paiva. **Imóvel Rural Para Estrangeiro**. 4ª edição. Curitiba: Juruá, 2021. E-book. ISBN 9786556059853. Acesso em: 14 mai. 2023. p. 62.

Aos arrendamentos firmados por estrangeiros, contudo, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) impõe que sejam firmados através de escritura pública, nos termos do Provimento n° 43. Este provimento determina, além disso, que uma série de formalidades sejam seguidas para a formalização dos contratos de arrendamento, como a necessidade de autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária nas hipóteses previstas em lei, bem como a inscrição dos contratos nos Livros de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros. São ainda previstas demais solenidades análogas àquelas obrigatórias quando da aquisição de imóveis rurais.¹¹⁷

Inobstante as ressalvas doutrinárias, pode-se afirmar que, devido aos arranjos constitucionais e a sua posterior regulamentação pela Lei n° 8.629 de 1993, resta evidenciada a aplicabilidade das restrições às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros aos contratos de arrendamento. Desta maneira, o legislador reforçou seu objetivo de proteção do território nacional frente aos investimentos estrangeiros, dificultando o acesso a terras nacionais, motivo pelo qual se passa a análise do instituto do direito de superfície como uma alternativa aos contratos de compra e venda e de arrendamento¹¹⁸. Nessa perspectiva, o próximo item terá como objeto de análise os pormenores do instituto da superfície.

6 O DIREITO DE SUPERFÍCIE COMO UM DIREITO REAL SOBRE COISA ALHEIA: ORIGEM E CONCEITO

O direito de superfície, dentre os direitos reais previstos no direito brasileiro, classifica-se em um direito sobre a coisa alheia (*jus in re aliena*) ou direito limitado, em oposição aos direitos sobre a coisa própria¹¹⁹. Diz-se limitado devido às restrições impostas na propriedade alheia em benefício de seu titular¹²⁰. Confirmando esse entendimento, Hercules Aghiarian:

Os direitos reais se manifestam sobre coisa própria – *jus in re propria* – ou sobre coisa alheia – *jus in re aliena*.

[...] No segundo caso (sobre coisa alheia), quando em face do exercício dos direitos de fruição (enfiteuse, servidão, uso, usufruto, habitação, renda constituída sobre imóvel), de garantia (hipoteca, anticrese, penhor, alienação fiduciária) e mesmo pelo exercício simples da posse [...] ¹²¹.

¹¹⁷ BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento n° 43 de 17 de abril de 2015**. Dispõe sobre o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro residente ou autorizado a funcionar no Brasil, bem como por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2506>. Acesso em 01 jun. 2023.

¹¹⁸ BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento n° 43 de 17 de abril de 2015**. Dispõe sobre o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro residente ou autorizado a funcionar no Brasil, bem como por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2506>. Acesso em 01 jun. 2023.

¹¹⁹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais, 21ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 17.

¹²⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v. IV**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 6.

¹²¹ AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário, 12ª edição**. São Paulo: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788597000337. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597000337/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 2.

Nesse diapasão, o direito de superfície, ao conferir ao superficiário o direito de uso e gozo, se insere na modalidade de direitos reais sobre coisa alheia¹²², eis que, nas palavras de Paulo Nader, o titular do direito “dispõe do poder de utilização do solo alheio, a fim de realizar o implante”¹²³. Na mesma linha, Carlos Roberto Gonçalves evidencia tratar-se “de um direito real de fruição ou gozo sobre a coisa alheia, de origem romana”¹²⁴, ponto que será objeto de análise no item a seguir.

O instituto, consagrado desde a época clássica como direito real limitado, com origem exclusiva no Direito Romano, surgiu da necessidade de construção em solo alheio, especificamente sobre bens públicos, de forma que a propriedade do solo permaneceria em poder do Estado, a fim de viabilizar que os comerciantes edificassem suas instalações sobre as ruas, as quais pertenciam ao poder público¹²⁵. À vista disso, permitia-se que fossem realizadas construções separadas do solo, eis que edificadas em terreno alheio¹²⁶.

Por direito real de superfície, entende-se o “instituto real pelo qual o proprietário concede a outrem, por tempo determinado ou indeterminado, gratuita ou onerosamente, o direito de construir ou plantar em seu terreno”¹²⁷. No Código Civil Brasileiro, foi regulamentado entre os artigos 1.369 e 1.377, ainda que já previsto no Estatuto da Cidade, visando substituir a enfiteuse, instituto oneroso e perpétuo¹²⁸.

Nesse instituto, o superficiário recebe do concedente, o proprietário do terreno, o direito para que construa ou plante em seu solo, havendo uma divisão do domínio, eis que ao superficiário caberá a edificação ou a plantação, que se encontra incorporada ao terreno alheio¹²⁹. Nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves:

Trata-se, em suma, de uma limitação espontânea ao direito de propriedade por intermédio de concessão por escritura pública registrada no Cartório de Registro Imobiliário, na qual o titular do direito real mais amplo concede à outra parte contratante, doravante denominada superficiário, o direito real de construir ou plantar em seu terreno¹³⁰.

¹²² NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 351.

¹²³ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 333.

¹²⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 461.

¹²⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 412.

¹²⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 412.

¹²⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 441.

¹²⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 440.

¹²⁹ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 336.

¹³⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 462.

Findo os comentários necessários à compreensão do conceito e da origem do instituto, no próximo item serão examinadas as características do direito de superfície.

6.2 CARACTERÍSTICAS DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES ENVOLVIDAS NA SUPERFÍCIE

Observa-se, primeiramente, no direito de superfície, a característica da divisibilidade, tendo em vista a divisão do patrimônio entre o proprietário e o superficiário, ensejando encargos e ônus autônomos que pertencem, de maneira respectiva, a cada parte¹³¹. Nesse viés, há uma divisão entre o domínio de cada um, pois enquanto o domínio do superficiário abrange o que está acima do solo, ao proprietário toca o que se encontra abaixo dessa linha¹³². Ainda, é concernente à divisibilidade, pois há a possibilidade de o superficiário ocupar apenas parte do terreno, situação na qual arcaria apenas com os encargos e tributos proporcionais a sua parcela¹³³.

O direito de superfície é temporário, admitindo-se a “sua contratação por tempo determinado”¹³⁴, razão pela qual, como será analisado na sequência, será extinta a concessão após vencido o decurso do prazo. Essa temporariedade é uma das principais diferenças do direito de superfície em relação à enfiteuse, instituto extinto no direito brasileiro pelo artigo 2.038 do Código Civil e que era necessariamente de caráter perpétuo¹³⁵. Outrossim, destaca-se a impessoalidade, característica que permite, nos termos do artigo 1.372, a transferência deste direito real¹³⁶, ponto que será objeto de estudo no próximo item.

Quanto aos direitos e obrigações dos contratantes, o artigo 1.371 do Código Civil prevê que “o superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel”¹³⁷. O Estatuto da Cidade, base legal diversa que também regulamenta o instituto, prevê, por sua vez, que ele responderá “integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo”¹³⁸. Apesar da disposição do Código Civil não diferenciar

¹³¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 441.

¹³² NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 337.

¹³³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 447.

¹³⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 469.

¹³⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 440.

¹³⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 24 abr. 2023.

¹³⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 24 abr. 2023.

¹³⁸ BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2001]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 29 mai. 2023.

o solo da construção, a doutrina tem entendido que as partes poderão convencionar a distribuição dos encargos¹³⁹.

Acerca dos direitos do superficiário, é assegurada a sua imissão na posse para que possa explorar a superfície do imóvel, seja para construir ou plantar, o chamado direito de implante. Deste direito, decorre a possibilidade de se valer dos interditos possessórios, eis que possuidor do direito¹⁴⁰. Conforme visto anteriormente e destacado por Simões Filho, o superficiário poderá, ainda, alienar seu direito de superfície, independentemente de pagamento ao concedente e podendo se dar em sede sucessória¹⁴¹. Acrescenta-se que no caso de desapropriação do imóvel, caberá ao superficiário indenização proporcional ao seu direito real¹⁴². Por fim, no caso de o proprietário alienar o imóvel, ao superficiário será garantido o direito de preferência¹⁴³.

Além de ser responsável pelo pagamento dos encargos, conforme convencionado, o superficiário deverá construir ou plantar de acordo com o estabelecido no contrato, bem como deverá pagar a remuneração devida ao concedente. Ademais, o superficiário é encarregado de conservar a obra, bem como é obrigado a dar preferência ao proprietário, caso pretenda alienar o objeto da superfície¹⁴⁴.

Ao concedente, garante-se a utilização do imóvel que não faz parte da superfície instituída, desde que devidamente observadas as disposições contratadas. Caberá, ainda, tratando-se de negócio jurídico oneroso, o recebimento da remuneração convencionada, bem

¹³⁹ CHALHUB, Melhim Namem. Notas sobre a separação patrimonial no direito de superfície. In: JACOMINO, Sergio; MELO, Marcelo Augusto Santana de; PASSARELLI, Luciano Lopes (coord.). **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 31, n. 64, p. 199 – 211, jan/jun. 2008.

¹⁴⁰ SIMÕES FILHO, Celso Luiz. O direito real de superfície no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 78, p. 171 – 223, jan/jun. 2015. Disponível em: <https://revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc5000001886f4a6c2b9fd61ffd&docguid=I1aeefa80e40b11e4896b01000000000&hitguid=I1aeefa80e40b11e4896b010000000000&spos=6&epos=6&td=11&context=36&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023.

¹⁴¹ SIMÕES FILHO, Celso Luiz. O direito real de superfície no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 78, p. 171 – 223, jan/jun 2015. Disponível em: <https://revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc5000001886f4a6c2b9fd61ffd&docguid=I1aeefa80e40b11e4896b010000000000&hitguid=I1aeefa80e40b11e4896b01000000000000&spos=6&epos=6&td=11&context=36&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023.

¹⁴² SIMÕES FILHO, Celso Luiz. O direito real de superfície no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 78, p. 171 – 223, jan/jun. 2015. Disponível em: <https://revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc5000001886f4a6c2b9fd61ffd&docguid=I1aeefa80e40b11e4896b010000000000&hitguid=I1aeefa80e40b11e4896b01000000000000&spos=6&epos=6&td=11&context=36&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023.

¹⁴³ SIMÕES FILHO, Celso Luiz. O direito real de superfície no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 78, p. 171 – 223, jan/jun. 2015. Disponível em: <https://revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc5000001886f4a6c2b9fd61ffd&docguid=I1aeefa80e40b11e4896b010000000000&hitguid=I1aeefa80e40b11e4896b01000000000000&spos=6&epos=6&td=11&context=36&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023.

¹⁴⁴ TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **O direito real de superfície**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993, p. 76.

como resolver o contrato antes do prazo final, caso o superficiário plante ou construa em desacordo com o estabelecido¹⁴⁵.

Da mesma forma que a do superficiário, trata-se de uma obrigação do concedente de “dar preferência ao superficiário, em igualdade de condições com qualquer terceiro, à aquisição do solo, quanto esta se faça onerosamente”¹⁴⁶, conforme leciona José Guilherme Braga Teixeira. Finalmente, deverá se abster de atos que possam prejudicar o exercício do direito de superfície¹⁴⁷.

Expostas as principais características do direito de superfície, passa-se à análise das formas de concessão e de extinção do instituto.

6.3 CONCESSÃO E EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

O direito de superfície institui-se através de um “contrato bilateral, oneroso, ou gratuito ou formal”¹⁴⁸, perfectibilizando-se mediante escritura pública a ser registrada na matrícula do imóvel no Cartório do Registro de Imóveis, conforme disposição legal do artigo 1.369¹⁴⁹ do Código Civil. Sobre este aspecto, disserta Paulo Nader que a formalidade “guarda coerência com a determinação do art. 108, que impõe a escritura pública para os negócios jurídicos relativos aos direitos reais imobiliários”¹⁵⁰. No que tange a onerosidade do contrato, o Código Civil dispôs, no artigo 1.370, que “a concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente”¹⁵¹.

Sobre a constituição do direito, Carlos Roberto Gonçalves discorre que se equiparam à escritura pública tanto a carta de sentença extraída de acordo homologado judicialmente quanto o testamento. No entanto, ressalta-se que é necessário para a sua formalização o devido registro junto ao Cartório do Registro de Imóveis competente¹⁵².

A possibilidade de aquisição do direito de superfície por intermédio do testamento demonstra sua transmissibilidade, a qual pode se dar por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, ocasião na qual o instituto é transferido imediatamente aos herdeiros, por força da *saisine*, nos

¹⁴⁵ TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **O direito real de superfície**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993, p. 76.

¹⁴⁶ TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **O direito real de superfície**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993, p. 76.

¹⁴⁷ TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **O direito real de superfície**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993, p. 76.

¹⁴⁸ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 345.

¹⁴⁹ Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão. [BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 24 abr. 2023.].

¹⁵⁰ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 345.

¹⁵¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 24 abr. 2023.

¹⁵² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 462.

termos do artigo 1.372¹⁵³ do Código Civil¹⁵⁴. Há que ser observado, no entanto, que ainda que o direito de superfície possa ser transferido sem a estipulação de pagamento pelo concedente¹⁵⁵, ao proprietário é garantido o direito de preferência na alienação do direito de superfície, em igualdade de condições¹⁵⁶. Da mesma forma, é também garantida a preferência ao superficiário na hipótese de alienação do imóvel¹⁵⁷.

Ordinariamente, conforme disposto implicitamente no artigo 1.374 do Código Civil, ocorre a extinção do direito de superfície com o advento do termo final, eis que estabelecido por prazo determinado, não sendo necessária a notificação do superficiário¹⁵⁸. A segunda hipótese de extinção, prevista no *caput* do mesmo artigo, se opera, contudo, antes do advento do termo final, por desvio de finalidade¹⁵⁹, ou seja, uma inobservância às disposições contratuais.

A concessão, ainda, poderá se extinguir “com a desapropriação do terreno sobre o qual recaiu o direito real de gozo ou fruição”¹⁶⁰, circunstância na qual, nos termos do artigo 1.376 do Código Civil, será cabível tanto ao proprietário quanto ao superficiário a indenização correspondente ao direito de cada um¹⁶¹. Em consonância com o artigo 1.375 do diploma legal, a extinção estará configurada com a consolidação da “propriedade plena do proprietário sobre o terreno construção, ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário”¹⁶².

Assim, tendo sido traçados comentários sobre o instituto do direito real de superfície, bem como verificadas as principais disposições legais, passa-se à análise, no próximo tópico, da possibilidade de instituição desse direito como uma opção aos contratos de arrendamento rural.

¹⁵³ Art. 1.372. O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros. Parágrafo único. Não poderá ser estipulado pelo concedente, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência. [BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 24 abr. 2023.].

¹⁵⁴ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 346.

¹⁵⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 24 abr. 2023.

¹⁵⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 468.

¹⁵⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 448.

¹⁵⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 449.

¹⁵⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 469.

¹⁶⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 450.

¹⁶¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 15 mai. 2023. p. 418.

¹⁶² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 24 abr. 2023.

7 INSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE COMO ALTERNATIVA AOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL

Como esclarecido previamente, “a superfície é o direito real que confere ao seu titular, denominado superficiário, o uso e o gozo de bem imóvel alheio para nele construir ou plantar”¹⁶³. Os contratos de arrendamento, por sua vez, são aqueles nos quais o proprietário cede a terceiro, de forma onerosa, a exploração total ou parcial de um imóvel rural, com o objetivo de exercer atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista¹⁶⁴. No caso dos contratos de arrendamento para a exploração de terras rurais, dentre os motivos para a sua escolha está o custo exacerbado para a compra de terras que onera os projetos de investimento¹⁶⁵. De acordo com Bruno Oliveira e Fellipe Fraga “objetivando viabilidade econômica, normalmente os empresários desse ramo não adquirem a propriedade do imóvel rural, mas arrendam o direito de utilizar parcela do solo por determinado tempo”¹⁶⁶. Diante da situação, investidores optam por utilizar contratos de arrendamento para oficializar e viabilizar seus negócios, sendo um exemplo de atividade explorada nestes imóveis a exploração de energia fotovoltaica por meio da implementação de usinas de geração¹⁶⁷.

Partindo-se da premissa de que os contratos agrários têm sua finalidade definida em lei, surge uma problemática acerca do enquadramento de cada atividade. Nessa perspectiva, o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG), tratando da atividade de exploração de energia, decidiu pelo descabimento dos contratos de arrendamento por não identificar a atividade como agropecuária ou agroindustrial¹⁶⁸. Acerca deste entendimento, Ana Clara Boczar e Frederico Gabrich:

O entendimento do Colégio Registral, no entanto, retira desse contrato, quando firmado nos casos em estudo, a possibilidade de produzir todos os efeitos que o sistema notarial e registral brasileiro permite. A impossibilidade de registro ou averbação desses contratos, que já são utilizados na prática, impede a sua presunção absoluta de publicidade perante terceiros, a produção de efeitos erga omnes e afeta,

¹⁶³ TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **O direito real de superfície**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993, p. 7.

¹⁶⁴ TABARELLI, Liane. **Contratos agrários e sustentabilidade ambiental**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2017, p. 124.

¹⁶⁵ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; GABRICH, Frederico de Andrade. Contratos utilizados na exploração de terras rurais para a geração de energia fotovoltaica. **Revista Brasileira de Direito Empresarial**, Florianópolis, v. 7, n.1, p. 20 – 40, jan/jul. 2021. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/direitoempresarial/article/view/7709/pdf>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁶⁶ OLIVEIRA, Bruno Bastos de; FRAGA, Fellipe Vilas Boas. Os contratos de arrendamento de imóveis rurais para a exploração de energia eólica por empresas de capital estrangeiro e a imposição de normas que afetam a ordem econômica. **Prima Facie, [S. l.]**, v. 20, n. 44, mai/ago. 2021. Disponível em: <https://periodicos.ufpb.br/index.php/primafacie/article/view/47345>. Acesso em: 01 jun. 2023. p. 271.

¹⁶⁷ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; GABRICH, Frederico de Andrade. Contratos utilizados na exploração de terras rurais para a geração de energia fotovoltaica. **Revista Brasileira de Direito Empresarial**, Florianópolis, v. 7, n.1, p. 20 – 40, jan/jul. 2021. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/direitoempresarial/article/view/7709/pdf>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁶⁸ MINAS GERAIS. Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG). **PARECER nº 001/2018**. Parecer jurídico sobre a necessidade de utilização dos instrumentos de locação ou instituição de direito de superfície nos casos de transmissão da posse de imóvel rural para a instalação de usinas de geração de energia fotovoltaica. 2018. Disponível em: <https://corimg.org/files/pareceres/parecer-001-2018.pdf?x36937>. Acesso em: 01 jun. 2023.

assim, a sua segurança jurídica. Com isso, esses contratos terão efeitos somente inter partes¹⁶⁹.

Em seu parecer, no entanto, o CORI-MG aduziu que a situação fática poderia caracterizar a instituição de direito real de superfície ou de uma locação. Tratando do direito de superfície, esse diferencia-se de uma locação em razão da garantia assegurada ao superficiário, pois ainda que descumpra o contrato firmado, terá o exercício da posse assegurado, o que não se verifica no caso de direitos obrigacionais¹⁷⁰.

Considerando-se, ainda, o cenário de investidores estrangeiros que atualmente se revela no país e diante das restrições legais impostas aos investidores de diferentes nacionalidades que pretendam adquirir ou arrendar imóveis¹⁷¹, o direito real de superfície pode ser uma alternativa eficaz para a formalização de contratos que objetivem a exploração de imóveis rurais.

Devidamente aferida a possibilidade de utilização do instituto da superfície no lugar dos contratos de arrendamento, no próximo item serão analisados os pormenores de cada um deles.

7.1 CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE: ALGUMAS COMPARAÇÕES E DISTINÇÕES

Enquanto o direito de superfície é direito real elencado no rol taxativo do artigo 1.225, inciso II do Código Civil de 2002, o arrendamento rural é espécie de contrato agrário definido e regulamentado pela Lei nº 4.504 de 1964 e pelo Decreto nº 59.566 de 1966. Nas palavras de Octavio Alvarenga, “por contratos agrários devem ser entendidas todas as formas de acordo de vontades que se celebrem, segundo a lei, para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos vinculados à produtividade da terra”¹⁷². Os direitos reais, por sua vez, são definidos por Scavone Junior como “o conjunto de normas destinadas a regular as relações jurídicas concernentes a bens corpóreos (materiais) ou incorpóreos (imateriais) suscetíveis de apropriação pelo homem e, bem assim, dotados de conteúdo econômico relevante e significativo”¹⁷³.

Quanto aos direitos obrigacionais, em virtude do negócio jurídico celebrado, uma das partes passa a ser credora e a outra devedora. Nesse viés, o devedor se torna titular de um direito

¹⁶⁹ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; GABRICH, Frederico de Andrade. Contratos utilizados na exploração de terras rurais para a geração de energia fotovoltaica. **Revista Brasileira de Direito Empresarial**, Florianópolis, v. 7, n.1, jan/jul. 2021. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/direitoempresarial/article/view/7709/pdf>. Acesso em: 27 mai. 2023. p. 31.

¹⁷⁰ MINAS GERAIS. Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG). **PARECER nº 001/2018**. Parecer jurídico sobre a necessidade de utilização dos instrumentos de locação ou instituição de direito de superfície nos casos de transmissão da posse de imóvel rural para a instalação de usinas de geração de energia fotovoltaica. 2018. Disponível em: <https://corimg.org/files/pareceres/parecer-001-2018.pdf?x36937>. Acesso em: 01 jun. 2023.

¹⁷¹ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; GABRICH, Frederico de Andrade. Contratos utilizados na exploração de terras rurais para a geração de energia fotovoltaica. **Revista Brasileira de Direito Empresarial**, Florianópolis, v. 7, n.1, p. 20 – 40, jan/jul. 2021. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/direitoempresarial/article/view/7709/pdf>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁷² ALVARENGA, Octavio de Mello. **Curso de Direito Agrário: Contratos agrários**. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982, p. 9.

¹⁷³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559646050. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646050/>. Acesso em: 24 abr. 2023. p. 3.

peçoal exigível em face do devedor¹⁷⁴, não se verificando uma pretensão de natureza real, como bem destacam Pablo Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho ao realizarem breve comparação entre direitos reais e obrigacionais:

O credor não tem poderes de proprietário em relação à coisa ou à atividade objeto da prestação. Não exerce, pois, poder real sobre a atividade do devedor, nem, muito menos, sobre a sua pessoa. Trata-se, portanto, de um direito eminentemente pessoal, cuja correlata obrigação (dever de prestar) é a própria atividade do devedor de dar, fazer ou não fazer¹⁷⁵.

Orlando Gomes corrobora esse entendimento ao referir que os direitos reais se diferem dos obrigacionais por suas características específicas, eis que “são criação exclusiva do legislador; admitem a aquisição restitutiva; sua constituição ou transferência deve ser acessível ao conhecimento de qualquer interessado; e seu objeto há de ser coisa certa e determinada”¹⁷⁶. Os direitos obrigacionais, por seu turno, “têm por objeto a atividade do devedor, contra o qual será exercido”¹⁷⁷.

Não obstante o arrendamento e o direito de superfície sejam destinados a entrega de um imóvel para a sua exploração por um terceiro (arrendatário ou superficiário), esses institutos não devem ser confundidos¹⁷⁸, sobretudo em virtude das características de direito real inerentes à superfície, como sua oponibilidade *erga omnes*¹⁷⁹, analisada anteriormente, enquanto os contratos de arrendamento correspondem a uma relação meramente obrigacional¹⁸⁰. Nessa perspectiva, José Guilherme Braga Teixeira leciona que:

¹⁷⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: obrigações. v. 2.** São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553626669. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626669/>. Acesso em: 29 mai. 2023. p. 15.

¹⁷⁵ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: obrigações. v. 2.** São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553626669. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626669/>. Acesso em: 29 mai. 2023. p. 15.

¹⁷⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais, 21ª edição.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p. 17.

¹⁷⁷ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: obrigações. v. 2.** São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553626669. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626669/>. Acesso em: 29 mai. 2023. p. 17.

¹⁷⁸ OLIVEIRA, Robson de. Arrendamento rural e o direito de superfície face as restrições impostas pela Lei 5.709/1971 e demais regulamentos. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, vol. 69, p. 105 – 111, set. 2016. Disponível em:

<https://revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9b000001885e97a859295a900a&docguid=Ib6e652807a3211e6b69501000000000&hitguid=Ib6e652807a3211e6b69501000000000&spos=1&epos=1&td=121&context=21&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁷⁹ OLIVEIRA, Robson de. Arrendamento rural e o direito de superfície face as restrições impostas pela Lei 5.709/1971 e demais regulamentos. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, vol. 69, p. 105 – 111, set. 2016. Disponível em:

<https://revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9b000001885e97a859295a900a&docguid=Ib6e652807a3211e6b69501000000000&hitguid=Ib6e652807a3211e6b69501000000000&spos=1&epos=1&td=121&context=21&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁸⁰ OLIVEIRA, Robson de. Arrendamento rural e o direito de superfície face as restrições impostas pela Lei 5.709/1971 e demais regulamentos. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, vol. 69, p. 105 – 111, set. 2016. Disponível em:

<https://revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9b000001885e97a859295a900a&docguid=Ib6e652807a3211e6b69501000000000&hitguid=Ib6e652807a3211e6b69501000000000>

[...] a natureza jurídica desses dois institutos – arrendamento e superfície – é diversa, bastando-nos mencionar que se a superfície tem caráter real e confere ao superficiário a propriedade da construção ou plantação, o arrendamento tem caráter estritamente obrigacional, não podendo jamais conduzir o arrendatário a tornar-se dono da coisa arrendada¹⁸¹.

Diante do exposto, evidencia-se que os contratos de arrendamento rural não se confundem com o direito de superfície devido à natureza jurídica diversa desses institutos. Dessa forma, eis que devidamente analisados, passa-se ao estudo da aplicabilidade das restrições à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros ao direito de superfície.

8 RESTRIÇÕES À COMPRA DE IMÓVEIS RURAIS E ARRENDAMENTOS A ESTRANGEIROS E O DIREITO DE SUPERFÍCIE

Diante de um cenário cada vez mais restritivo para a aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros, evidente que investidores de diversas nacionalidades têm buscado alternativas para a exploração econômica de imóveis no Brasil, eis que ambos os contratos já mencionados estão sujeitos ao controle do INCRA, dificultando ou até mesmo inviabilizando operações de fusão e aquisição societárias que englobam imóveis rurais. Os métodos aplicados são os mais diversos, como a compra de debêntures conversíveis em ações, investimentos nas operações e não no imóvel em si, contratos de parceria rural, alteração do zoneamento urbano, instituição de direito real de superfície, entre outros¹⁸².

Ana Clara Boczar e Frederico Gabrich referem que investidores do setor energético evitam adquirir imóveis para a instalação de usinas não apenas pela questão dos sócios estrangeiros, mas também devido ao custo da imobilização da terra, razão pela qual utilizam de forma estratégica demais contratos, como contratos de arrendamento ou de direito real de superfície¹⁸³. Todavia, questiona-se a conveniência da utilização de contratos de arrendamento quando estes envolverem pessoas jurídicas estrangeiras ou brasileiras com controlador estrangeiro, eis que estarão sujeitas às restrições legais¹⁸⁴.

De fato, a necessidade de alteração dos contratos fora verificada na aquisição da CPFL Energia pela empresa chinesa State Grid, tendo em vista que o grupo atuante no setor energético havia firmado inúmeros contratos de arrendamento rurais que não poderiam ser transmitidos à State Grid em razão das restrições legais. Segundo reportagem do Valor Econômico, dentre os

000000&spos=1&epos=1&td=121&context=21&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁸¹ TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **O direito real de superfície**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 61.

¹⁸² VALOR ECONÔMICO. Estrangeiro contorna restrição e investe em terra. **Jornal Valor Econômico**, Caderno Brasil, 19 dez. 2017. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2017/12/19/estrangeiro-contorna-restricao-e-investe-em-terra.ghtml>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁸³ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; GABRICH, Frederico de Andrade. Contratos utilizados na exploração de terras rurais para a geração de energia fotovoltaica. **Revista Brasileira de Direito Empresarial**, Florianópolis, v. 7, n.1, p. 20 – 40, jan/jul. 2021. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/direitoempresarial/article/view/7709/pdf>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁸⁴ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; GABRICH, Frederico de Andrade. Contratos utilizados na exploração de terras rurais para a geração de energia fotovoltaica. **Revista Brasileira de Direito Empresarial**, Florianópolis, v. 7, n.1, p. 20 – 40, jan/jul. 2021. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/direitoempresarial/article/view/7709/pdf>. Acesso em: 27 mai. 2023.

contratos sugeridos para operações semelhantes encontram-se os contratos de direito de superfície, ainda que a State Grid não tenha se manifestado acerca da discussão¹⁸⁵.

De acordo com as orientações contidas no Manual para Orientação de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro:

Embora seja insofismável a superioridade de poderes do superficiário sobre o bem em comparação com o arrendatário, não há vedação legal expressa impondo a necessidade de autorização pelo Incra para a aquisição temporária da superfície por estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, ou pessoa jurídica brasileira equiparada à pessoa jurídica estrangeira¹⁸⁶.

Ressalta-se que, ainda que não esteja expressa no texto legal a vedação à instituição do direito de superfície a superficiários estrangeiros como alternativa aos contratos de arrendamento, o INCRA recomenda a formalização de processo administrativo para averiguar o preenchimento dos requisitos mencionados anteriormente¹⁸⁷. Contudo, cumpre mencionar que no julgamento do Recurso Especial nº 665.790/SC, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, decidiu-se que “para o emprego da analogia não basta a existência de afinidades aparentes; exige-se semelhança na essência e nos efeitos das hipóteses comparadas, não podendo haver restrições de quaisquer direitos.”¹⁸⁸

Nas palavras da relatora, tendo em vista a busca pela verdadeira igualdade, se acrescenta a isso “a aplicação do princípio que veda o uso da analogia quando a sua aplicação implicar em restrição de direitos”¹⁸⁹. Michel Havrenne rememora que “existe no Direito princípio interpretativo que dispõe sobre a impossibilidade de ampliar o alcance de normas restritivas de direitos”¹⁹⁰.

Considerando que o arrendamento não se confunde com o direito de superfície e que os institutos guardam apenas afinidades aparentes, eis que o primeiro provoca direitos obrigacionais enquanto o segundo se trata de um direito real, conclui-se que descabida a

¹⁸⁵ VALOR ECONÔMICO. Estrangeiro contorna restrição e investe em terra. **Jornal Valor Econômico**, Caderno Brasil, 19 dez. 2017. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2017/12/19/estrangeiro-contorna-restricao-e-investe-em-terra.ghtml>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁸⁶ INSTITUTO DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Manual para Orientação de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro**. [S. l.]: 02 jan. 2018. Disponível em: https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/manual_aquisicao_estrangeiro.pdf. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁸⁷ INSTITUTO DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Manual para Orientação de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro**. [S. l.]: 02 jan. 2018. Disponível em: https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/manual_aquisicao_estrangeiro.pdf. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁸⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Recurso Especial 665790 SC – Santa Catarina**. Direito civil. Recurso especial. Ação de arbitramento de honorários advocatícios. Prescrição. Morte do advogado. Impossibilidade de aplicação analógica às hipóteses de revogação e renúncia do mandato. Interpretação restritiva. [...]. Recorrente: Megálvio Carlos Mussi – Espólio. Recorrido: Rubens Pedro Ribeiro e outros. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 25 de setembro de 2006. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/9053426/inteiro-teor-14232268>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁸⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Recurso Especial 665790 SC – Santa Catarina**. Direito civil. Recurso especial. Ação de arbitramento de honorários advocatícios. Prescrição. Morte do advogado. Impossibilidade de aplicação analógica às hipóteses de revogação e renúncia do mandato. Interpretação restritiva. [...]. Recorrente: Megálvio Carlos Mussi – Espólio. Recorrido: Rubens Pedro Ribeiro e outros. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 25 de setembro de 2006. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/9053426/inteiro-teor-14232268>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁹⁰ HAVRENNE, Michel François Drizul. A aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 101, n. 919, maio 2012. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc600001886f119effa02b5f72&docguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&hitguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&spos=1&epos=1&td=2&context=80&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023. p. 93.

aplicação por interpretação analógica uma vez que essa resultaria na limitação de direitos não previstos em lei, ferindo o princípio da legalidade¹⁹¹.

Em suma, diante da impossibilidade de interpretação por analogia, não seria necessária a distribuição de processo administrativo perante o INCRA. No próximo ponto, em contraste, será esmiuçada decisão em sentido contrário em Apelação Cível que tramitou junto ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

8.1 CASUÍSMO: ANÁLISE DA APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.076654-1/001 – TJMG

Como exposto ao longo deste estudo, para a aquisição e arrendamento de imóveis rurais, os estrangeiros são submetidos a uma série de restrições visando à proteção das terras brasileiras. Nesse sentido, não é incomum a instituição de contratos de direito real de superfície como alternativa aos contratos de compra e venda e de arrendamento rural por pessoas jurídicas estrangeiras que objetivam explorar suas atividades no país.

Questionando-se acerca dessa possibilidade é que o Cartório de Registro de Imóveis de Araguari suscitou dúvida registral. Após a recusa da Oficial em registrar Escritura Pública de Concessão e Instituição de Direito de Superfície apresentada pela empresa Longping High Tech Sementes e Biotecnologia Ltda junto à serventia registral, a suscitante buscou confirmar a recusa perante o juízo competente.

A suscitada, por sua vez, pugnou pela garantia da liberdade de contratação das partes, alegando que as restrições para a aquisição e para o arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros não deveriam ser aplicadas ao instituto do direito de superfície, uma vez que a autorização ou proibição para fazer algo somente se daria em virtude de lei. Ainda, sustentou que não deveria ser dada interpretação extensiva da Lei nº 5.709 de 1971, tendo em vista que suas restrições seriam restritas às hipóteses de aquisição ou arrendamento e que o Parecer LA-01/2010 da AGU seria inconstitucional ao atingir empresas brasileiras com maioria de capital estrangeiro. Em primeiro grau, a magistrada entendeu que o direito de superfície estaria sujeito às mesmas restrições impostas para aquisição ou para o arrendamento de imóveis rurais por empresas estrangeiras e equiparadas, de modo que a suscitada recorreu requerendo a reforma integral da sentença.

Embora conhecido o recurso¹⁹², esse restou improvido. A desembargadora Luzia Divina de Paula Peixoto, quando da análise das disposições legais acerca do direito de superfície, apontou, em seu voto, a previsão do artigo 1.373 do Código Civil, qual seja, a garantia do direito de preferência em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície. A partir desse aspecto, embora tenha reconhecido que o Código Civil não estipulou restrições ao direito de superfície, teceu comentários acerca das restrições aos arrendamentos rurais em

¹⁹¹ DE OLIVEIRA, Robson. Arrendamento rural e o direito de superfície face as restrições impostas pela Lei 5.709/1971 e demais regulamentos. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, vol. 69, p. 105 – 111, set. 2016. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9b000001885e97a859295a900a&docguid=Ib6e652807a3211e6b69501000000000&hitguid=Ib6e652807a3211e6b69501000000000&spos=1&epos=1&td=121&context=21&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=>. Acesso em: 27 mai. 2023.

¹⁹² MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1.0000.20.076654-1/001**. Suscitação de dúvida. Cartório de Registro de Imóveis de Araguari. Pedido de registro de escritura pública de concessão e instituição de direito de superfície rural. Empresa brasileira de capital exclusivamente estrangeiro ou equiparada. Direito de preferência. Extensão dos limites e restrições próprios da aquisição de imóvel rural e/ou arrendamento rural. Interpretação teleológica. Preservação da soberania nacional e da função social da propriedade. 3ª Câmara Cível. Apelante: Longping Hightech Sementes e Biotecnologia Ltda. Apelado: Cartório de Registro de Imóveis de Araguari. Relatora: Luzia Divina de Paula Peixoto, 15 de abril de 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1195435055>. Acesso em: 14 jun. 2023.

virtude do disposto no artigo 190 da Constituição Federal. Segundo a relatora, a extensão das restrições aos contratos agrários de arrendamento rural se deve à preservação da soberania nacional e da função social da propriedade.

Do voto da relatora, verifica-se que essa entendeu que ainda que o contrato de cessão de direito de superfície tenha natureza privada, esse sofre repercussões de direito público, devendo ser priorizada a função social da propriedade, tendo em vista que o direito de preferência garantido às partes não somente garante ao superficiário a futura aquisição do imóvel objeto do direito de superfície como garante a sua exploração econômica. Em suma, por compreender que os institutos são semelhantes, a magistrada nega provimento ao recurso, impondo eventuais restrições e limitações aos contratos de compra e venda ou arrendamento rural ao direito de superfície.

Frente ao exposto, trazidas as principais considerações acerca da análise da Apelação Cível nº 1.0000.20.076654-1/001 do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais parte-se às considerações finais.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Realizada a análise sobre o tema proposto, conclui-se que a possibilidade da instituição do direito de superfície como alternativa aos contratos de compra e venda e de arrendamento rural ainda é incerta, tendo em vista a falta de regulamentação legal e o julgado analisado, ainda que a utilização desse instituto se revele uma alternativa viável e vantajosa aos investidores estrangeiros.

Com efeito, o direito de propriedade, ainda que alvo de constantes transformações, sempre esteve em local de constante proteção pelo legislador, o que se revela pelas disposições constitucionais, tendo em vista seu vínculo com a dignidade da pessoa humana, o que resta demonstrado diante da necessidade de cumprir-se a função social da propriedade, afastando-se sua finalidade estritamente privada. Nesse viés, analisou-se o modo de aquisição de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro e suas semelhanças com o sistema germânico, opondo-se ao sistema francês, no qual o título translativo é suficiente para a aquisição da propriedade.

Em face da posição privilegiada da propriedade e dos direitos de dono que com ela advém, examinou-se as restrições legais impostas à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros como forma de preservação da soberania e demais interesses nacionais. Nesse sentido, o legislador impôs uma série de restrições relativas à área, à localização, à utilização, dentre outros critérios aos estrangeiros e às empresas brasileiras equiparadas às estrangeiras, com o intuito de reprimir o aumento excessivo e injustificado do preço de terras, privilegiar produtores nacionais de pequeno e médio porte, além de proteger outros interesses da nação. Nessa linha, aos contratos de arrendamento rural, tipicamente agrários, foram estendidas as mesmas restrições por força de disposição constitucional que trata da política agrícola e fundiária, bem como da reforma agrária no Brasil.

É nesse cenário que investidores estrangeiros têm buscado contratos alternativos que viabilizem suas operações no país, razão pela qual se analisou o direito real de superfície, suas formas de constituição, características, obrigações decorrentes, transmissibilidade e extinção. Pôde-se analisar que são inúmeras as distinções encontradas entre esse instituto e o arrendamento rural, razão pela qual, na prática, poderiam ser uma alternativa para as pessoas jurídicas estrangeiras que pretendam aqui se estabelecer e explorar suas atividades.

Ainda, diante das incertezas acerca da extensão das restrições à aquisição e ao arrendamento aos contratos de direito de superfície, restou exposto o entendimento do Tribunal de Justiça de Minas Gerais a respeito da aplicabilidade de tais restrições em caso análogo, qual seja: o de que devido à extensão dos efeitos provocados pelo direito real de superfície, esse

estaria sujeito às mesmas limitações previstas aos contratos de compra e venda e de arrendamento rural.

Tal posicionamento, todavia, não parece esgotar a matéria, tendo em vista o escasso material sobre o tema e a possibilidade de se vislumbrar a aplicação de entendimento contrário, uma vez que não demonstrados, devidamente, argumentos que viabilizem a aplicação de regras restritivas de direitos por analogia, conforme julgado do Superior Tribunal de Justiça. Por todo o exposto, resta evidente que a possibilidade da extensão das restrições da Lei nº 5.709 de 1971 ao direito real de superfície é um tema ainda não esgotado, merecendo atenção doutrinária e legislativa, de modo a fornecer segurança jurídica para investidores estrangeiros, considerada a sua importância no cenário socioeconômico brasileiro.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário, 12ª edição**. São Paulo: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788597000337. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597000337/>. Acesso em: 15 mai. 2023.

ALVARENGA, Octavio de Mello. **Curso de Direito Agrário: Contratos agrários**. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982.

ARRUDA, Rivaldo Machado de. **Conceitos de imóvel rural: aplicação na certificação do Incra expedida no memorial descritivo georreferenciado**. [S. l.]: 2011. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/conceito-de-imovel-rural-para-fins-de-certificacao-do-georreferenciamento#:~:text=O%20procurador%20federal%20do%20Incra,certifica%C3%A7%C3%A3o%20do%20memorial%20descritivo%20georreferenciado>. Acesso em: 28 abr. 2023.

AUGUSTO, Eduardo. Aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras sob controle estrangeiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 71, p. 387-402, jul./dez. 2011 Disponível em: <https://revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc600001886ef6958ccd7abefb&docguid=I03bf64002b9d11e19c1200008517971a&hitguid=I03bf64002b9d11e19c1200008517971a&spos=2&epos=2&td=15&context=12&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo - Os conceitos Fundamentais**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596700/>. Acesso em: 03 abr. 2023.

BRASIL. Advocacia Geral da União. **Parecer**. Aquisição de terras por estrangeiros. Revisão do Parecer GQ- 181, de 1998, publicado no Diário Oficial em 22.01.99, e GQ-22, de 1994. Recepção do § 1o do art. 1o da Lei no 5.709, de 1971, à luz da Constituição Federal de 1988. Equiparação de empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/AGU/PRCLA01-2010.htm. Acesso em: 03 jun. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 mai. 2023.

BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 43 de 17 de abril de 2015**. Dispõe sobre o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro residente ou autorizado a funcionar no Brasil, bem como por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a

maioria do capital social. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2506>. Acesso em 01 jun. 2023.

BRASIL. Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966. Regulamenta os Capítulos I e II do Título II, o Capítulo II do Título III, e os arts. 81 - 82 - 83 - 91 - 109 - 111 - 114 - 115 e 126 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o art. 22 do Decreto-lei nº 22.239, de 19 de dezembro de 1932, e os arts. 9 - 10 - 11 - 12 - 22 e 23 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966. Brasília, DF: Presidência da República, 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59428.htm#:~:text=DECRETO%20No%2059.428%2C%20DE,de%201932%2C%20e%20os%20arts. Acesso em: 28 abr. 2023.

BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em: 30 mai. 2023.

BRASIL. 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: Presidência da República, 1974. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm. Acesso em: 03 jun. 2023.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1964]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm. Acesso em: 28 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Presidência da República, 1966. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm. Acesso em: 28 abr. 2023.

BRASIL. 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. Brasília, DF: Presidência da República, 1971. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm#:~:text=LEI%20No%205.709%2C%20DE%207%20DE%20OUTUBRO%20DE%201971.&text=Regula%20a%20Aquisi%C3%A7%C3%A3o%20de%20Im%C3%B3vel,Brasil%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20Provid%C3%Aancias. Acesso em: 2 jun. 2023.

BRASIL. Lei n. 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, DF: Presidência da República, 1993. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18629.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%208.629%2C%20DE%2025%20DE%20FEVEREIRO%20DE%201993.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20regulamenta%C3%A7%C3%A3o%20dos,T%C3%ADtulo%20VII%2C%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal. Acesso em: 15 mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2001]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 29 mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 24 abr. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Recurso Especial 665790 SC – Santa Catarina**. Direito civil. Recurso especial. Ação de arbitramento de honorários advocatícios. Prescrição. Morte do advogado. Impossibilidade de aplicação analógica às hipóteses de revogação e renúncia do mandato. Interpretação restritiva. [...]. Recorrente: Megálvio Carlos Mussi – Espólio. Recorrido: Rubens Pedro Ribeiro e outros. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 25 de setembro de 2006. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/9053426/inteiro-teor-14232268>. Acesso em: 27 mai. 2023.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; GABRICH, Frederico de Andrade. Contratos utilizados na exploração de terras rurais para a geração de energia fotovoltaica. **Revista Brasileira de Direito Empresarial**, Florianópolis, v. 7, n.1, p. 20 – 40, jan/jul. 2021. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/direitoempresarial/article/view/7709/pdf>. Acesso em: 27 mai. 2023.

BUAINAIN, Antônio Márcio; ALMEIDA, Patrícia José de. Os contratos de arrendamento e parceria no Brasil. **Revista Direito GV**, São Paulo, v. 9, n. 1, p. 319 – 344, jan/jun. 2013. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/6FVpvdYnkRP8hNFZZCsXnf/?lang=pt>. Acesso em: 01 jun. 2023.

BÜHRING, Marcia Andrea. A efetiva função da propriedade: a socioambiental. In: BÜHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016. p. 18.

CALIENDO, Paulo. **Curso de direito tributário**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555599992. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555599992/>. Acesso em: 28 abr. 2023.

CHALHUB, Melhim Namem. Notas sobre a separação patrimonial no direito de superfície. In: JACOMINO, Sergio; MELO, Marcelo Augusto Santana de; PASSARELLI, Luciano Lopes (coord.). **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 31, n. 64, p. 199 – 211, jan/jun. 2008.

FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu. **Lições de Direito Constitucional**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2013. E-book. ISBN 978-85-309-5107-8. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5107-8/>. Acesso em: 03 abr. 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: obrigações. v. 2**. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553626669.

Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626669/>. Acesso em: 29 mai. 2023.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais, 21ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 03 abr. 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 30 mar. 2023.

HAVRENNE, Michel. **Direito Agrário. (Coleção Método Essencial)**. Rio De Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644865. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644865/>. Acesso em: 15 mai. 2023.

HAVRENNE, Michel François Drizul. A aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 101, n. 919, p. 85-101, maio 2012. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=r1&srguid=i0ad6adc600001886f119effa02b5f72&docguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&hitguid=Ifebd26b0b65511e18a6200008517971a&spos=1&epos=1&td=2&context=80&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023.

INSTITUTO DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Manual para Orientação de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro**. [S. l.]: 02 jan. 2018. Disponível em: https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/manual_aquisicao_estrangeiro.pdf. Acesso em: 27 mai. 2023.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas. v. 4**. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628274. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 03 abr. 2023.

MARQUES, Benedito Ferreira; MARQUES, Carla Regina Silva. **Direito Agrário Brasileiro, 12ª edição**. São Paulo: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788597009118. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597009118/>. Acesso em: 15 mai. 2023.

MENDES, Gilmar Ferreira.; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional (Série IDP. Linha doutrina)**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620506. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620506/>. Acesso em: 04 abr. 2023.

MINAS GERAIS. Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG). **PARECER nº 001/2018**. Parecer jurídico sobre a necessidade de utilização dos instrumentos de locação ou instituição de direito de superfície nos casos de transmissão da posse de imóvel rural para

a instalação de usinas de geração de energia fotovoltaica. 2018. Disponível em: <https://corimg.org/files/pareceres/parecer-001-2018.pdf?x36937>. Acesso em: 01 jun. 2023.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1.0000.20.076654-1/001**. Suscitação de dúvida. Cartório de Registro de Imóveis de Araguari. Pedido de registro de escritura pública de concessão e instituição de direito de superfície rural. Empresa brasileira de capital exclusivamente estrangeiro ou equiparada. Direito de preferência. Extensão dos limites e restrições próprios da aquisição de imóvel rural e/ou arrendamento rural. Interpretação teleológica. Preservação da soberania nacional e da função social da propriedade. 3ª Câmara Cível. Apelante: Longping Hightech Sementes e Biotecnologia Ltda. Apelado: Cartório de Registro de Imóveis de Araguari. Relatora: Luzia Divina de Paula Peixoto, 15 de abril de 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1195435055>. Acesso em: 14 jun. 2023.

MORAES, Alexandre de. **Direitos Humanos Fundamentais**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788597026825. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026825/>. Acesso em: 04 abr. 2023.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 03 abr. 2023.

OLIVEIRA, Álvaro Borges de; STOEBERL, Jorge. **Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil, 1ª edição**. Curitiba: Editora CRV, 2014. E-book. ISBN 9788544402177. Acesso em: 14 mai. 2023.

OLIVEIRA, Bruno Bastos de; FRAGA, Fellipe Vilas Boas. Os contratos de arrendamento de imóveis rurais para a exploração de energia eólica por empresas de capital estrangeiro e a imposição de normas que afetam a ordem econômica. **Prima Facie**, [S. l.], v. 20, n. 44, p. 255-286, mai/ago. 2021. Disponível em: <https://periodicos.ufpb.br/index.php/primafacie/article/view/47345>. Acesso em: 01 jun. 2023.

OLIVEIRA, Robson de. Arrendamento rural e o direito de superfície face as restrições impostas pela Lei 5.709/1971 e demais regulamentos. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, vol. 69, p. 105 – 111, set. 2016. Disponível em: <https://revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=r1&srguid=i0ad82d9b00001885e97a859295a900a&docguid=Ib6e652807a3211e6b695010000000000&hitguid=Ib6e652807a3211e6b695010000000000&spos=1&epos=1&td=121&context=21&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=>. Acesso em: 27 mai. 2023.

OPITZ, Silvia Carlinda Barbosa; OPTIZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário, 11ª edição**. São Paulo: Editora Saraiva, 2019. E-book. ISBN 9788547217044. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547217044/>. Acesso em: 28 abr. 2023.

PELUSO, Cezar. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. Barueri: Editora Manole, 2022. E-book. ISBN 9786555766134. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555766134/>. Acesso em: 24 abr. 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v. IV.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 03 abr. 2023.

PEREIRA, Lutero de Paiva. **Imóvel Rural Para Estrangeiro.** 4ª edição. Curitiba: Juruá, 2021. E-book. ISBN 9786556059853. Acesso em: 14 mai. 2023.

PITHAN, Livia Haygert. A proteção da dignidade humana nos contratos através da sua objetivação e da confiança. **Direito & Justiça.** Porto Alegre, v. 32, n.1, p. 77-94, 2006.

SCAFF, Fernando Campos. O arrendamento e a parceria rural frente aos limites à aquisição de terras por estrangeiros (parecer). **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, São Paulo, vol. 2, p. 297 – 312, jan/mar, 2015. Disponível em: <https://revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9b00001886f3f9c2e8a3d08e8&docguid=I6ebf7eb0d1ef11e497cf010000000000&hitguid=I6ebf7eb0d1ef11e497cf010000000000&spos=6&epos=6&td=11&context=16&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 29 mai. 2023.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559646050. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646050/>. Acesso em: 24 abr. 2023.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. **Os Imóveis Rurais na Prática Notarial e Registral - Noções Elementares.** 2. ed. São Paulo: IRIB, 2014. v. 1., 73p. Disponível em: <https://irib.org.br/app/webroot/publicacoes/CadernoIrib7/pdf.pdf>. Acesso em: 28 abr. 2023

SIMÕES FILHO, Celso Luiz. O direito real de superfície no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 78, p. 171 – 223, jan/jun. 2015. Disponível em: <https://revistadoatribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc500001886f4a6c2b9fd61ffd&docguid=I1aeefa80e40b11e4896b010000000000&hitguid=I1aeefa80e40b11e4896b010000000000&spos=6&epos=6&td=11&context=36&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 30 mai. 2023.

TABARELLI, Liane. **Contratos agrários e sustentabilidade ambiental.** Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2017.

TAPAI, Marcelo de Andrade. **Direito Imobiliário (Coleção Método Essencial).** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644544. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>. Acesso em: 04 mai. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v. 4.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 03 abr. 2023.

TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553625792. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553625792/>. Acesso em: 04 abr. 2023.

TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **O direito real de superfície**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v. 5**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644087. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644087/>. Acesso em: 20 abr. 2023.

VALOR ECONÔMICO. Estrangeiro contorna restrição e investe em terra. **Jornal Valor Econômico**, Caderno Brasil, 19 dez. 2017. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2017/12/19/estrangeiro-contorna-restricao-e-investe-em-terra.ghtml>. Acesso em: 27 mai. 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais. v. 4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 21 abr. 2023.