

DIREITO COMPARADO BRASIL-CANADÁ

AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS

ARTIGO 6



Goodmans^{LLP}



Introdução

Com trajetórias históricas singulares de ocupação de seus territórios, Brasil e Canadá apresentam formas diferentes de tratar a questão da aquisição de terras por estrangeiros. Ainda que ambos permitam que pessoas ou empresas que não sejam naturais do país efetuem essas operações, seja de forma total ou em parceria com representantes locais, as características culturais e econômicas de cada um levam a legislações bastante distintas, cujos pormenores devem ser objeto de estudo pelos investidores interessados.

No Brasil, o assunto tem sido alvo de polêmicas nas últimas cinco décadas. Diversas restrições a esse tipo de operação foram determinadas no início dos anos de 1970 – época marcada por um forte nacionalismo e proteção dos recursos naturais pelo Estado –, e persistiram até a promulgação da Constituição Federal, em 1988. Contudo, entendimentos posteriores alteraram os termos da questão, levando a diversas interpretações na Justiça sobre trechos da lei. Atualmente, o assunto ainda aguarda um marco regulatório definitivo por parte do Congresso Nacional, que permita esclarecer dúvidas e possibilitar a entrada de investimentos estrangeiros no país por meio dessas operações.

No Canadá, as aquisições de terras por estrangeiros estão subordinadas principalmente às legislações específicas de cada província do país

– o que leva a uma série de diferentes normas de uma região para outra. Questões como respeito aos direitos dos povos indígenas, impactos sobre a infraestrutura, preservação ambiental, regras para investimentos estrangeiros e o próprio ordenamento jurídico do país – de inspiração britânica em praticamente todo o território canadense – são alguns dos pontos que incidem sobre tais operações.

Nas próximas páginas, as advogadas Paula Guena Reali Fragoso (Briganti Advogados, de São Paulo) e Juli Morrow (Goodmans LLC, de Toronto) traçam uma visão panorâmica da questão de aquisição de terras por estrangeiros nos dois países, explicando as limitações e possibilidades abertas pelas legislações do Brasil e do Canadá com relação ao tema.

AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS POR PAULA GUENA REALI FRAGOSO

DIREITO COMPARADO BRASIL - CANADÁ





Aquisição de terras no Brasil

Contexto geral

A atual crise política e econômica experimentada pelo Brasil tem aberto espaço para a intensificação de um antigo debate político no país: o de se permitir ou não a aquisição de terras rurais pelo capital estrangeiro. De um lado estão aqueles que se posicionam contrariamente a essa permissão, alegando que ela levaria a passivos tanto sociais quanto ambientais. De outro lado estão aqueles que buscam ressaltar as consequências benéficas que seriam trazidas pelas aquisições de terras rurais pelo capital estrangeiro.

Dentre esses efeitos, podem ser destacados a injeção de capital na economia brasileira, o aumento no número de postos de trabalho no campo e a criação de infraestrutura local – pontos que definitivamente deveriam ser levados em conta, especialmente diante da atual conjuntura de retração econômica que o país ainda enfrenta.

Antes do debate atual sobre a aquisição de terras rurais pelo capital estrangeiro ter tomado forma e dividido opiniões, o tema já havia levado a inúmeras discussões na esfera do Poder Judiciário brasileiro. Abaixo se relacionam os principais momentos deste debate nas últimas cinco décadas.

Entraves à aquisição

A Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que foi posteriormente regulamentada por meio do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, impôs limitações à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, e inclusive por pessoas jurídicas *equiparadas* a estrangeiros, conforme segue:

“Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

§ 1º - Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.”

Diante de tais preceitos legais, a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e Sociedades Brasileiras com Capital Estrangeiro ainda poderia ser efetuada. No entanto, ela deveria levar em conta restrições relacionadas à finalidade das operações, à área compreendida e à segurança nacional.

(A) Finalidade

(A.i) Pessoas jurídicas estrangeiras e Sociedades Brasileiras com Capital Estrangeiro poderiam adquirir imóveis rurais des-



tinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários. No entanto, tal aquisição ficava condicionada à obtenção de autorização prévia do Ministério da Agricultura, bem como de outros órgãos competentes – dependendo da natureza das atividades a serem desenvolvidas;

(A.ii) No caso de aquisição por pessoa física, tornavam-se ainda necessárias a autorização prévia do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e a aprovação do respectivo projeto de exploração, para os casos em que o imóvel apresentasse área superior a 20 Módulos de Exploração Indefinida (MEI) (*conforme estabelecido no parágrafo 4º, artigo 7, do Decreto nº 74.965/74*).

(B) Área pretendida

(B.i) A legislação determinava que pessoas da mesma nacionalidade não poderiam ser proprietárias, em cada município, de mais de 10% de sua superfície total (*conforme estabelecido no parágrafo 1º do artigo 12 da Lei nº 5.709/71*);

(B.ii) A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas e Sociedades Brasileiras com Capital Estrangeiro, não poderia ultrapassar 25% da superfície dos

municípios onde se localizassem (*conforme estabelecido no artigo 12 da Lei nº 5.709/71*);

(B.iii) A legislação previu, contudo, algumas exceções. Conforme o parágrafo 2º do artigo 5 do Decreto nº 74.965/74, ficavam excluídas das restrições dos itens B.i e B.ii as aquisições de áreas rurais:

(I). que fossem inferiores a três Módulos de Exploração Indefinida (MEI);

(II). que tivessem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, constante de escritura pública ou de documento particular devidamente protocolado na circunscrição imobiliária competente, e que tenha sido cadastrada no Incra em nome do promitente-comprador em data anterior a 10 de março de 1969; e

(III). quando o adquirente tivesse filho brasileiro ou fosse casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

(B.iv) A aquisição de imóvel rural, por pessoas físicas estrangeiras, com área superior a três Módulos de Exploração Indefi-



nida (MEI), deveria ter sua autorização previamente aprovada pelo Incra, e a aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderia exceder a 50 Módulos de Exploração Indefinida (MEI), tanto no caso de ocupar área contínua quanto descontínua (*conforme estabelecido no artigo 3 da Lei nº 5.709/71*).

(C) Segurança nacional

A legislação brasileira determinou ainda que a aquisição de imóvel que estivesse localizado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, teria de contar com o assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional (*artigo 7º da Lei nº 5.709/71*).

As restrições estabelecidas pela legislação também se aplicariam a qualquer alienação de imóvel rural para pessoa física ou jurídica estrangeira, de acordo com o estabelecido no artigo 20 do Decreto nº 74.965/74. Tal limitação se aplicaria em casos como os de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

Além disso, os artigos 10 e 11 da Lei nº 5.709/71 e os artigos 15 e 16 do Decreto nº 74.965/74 estabeleciam que os Cartórios de Registro de

Imóveis seriam obrigados a manter um cadastro especial, em livro auxiliar, de todas as aquisições de imóveis rurais feitas por estrangeiros e Sociedades Brasileiras com Capital Estrangeiro.

Foi ainda determinado na ocasião que os Cartórios de Registro de Imóveis seriam obrigados, uma vez a cada trimestre, a remeter à Corregedoria da Justiça dos Estados em que estivessem localizados, e também ao Ministério da Agricultura, todas as informações relativas às aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras – sendo que o descumprimento seria punido com a perda do cargo.

Nos casos de aquisição de imóveis rurais situados em áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional, os cartórios também deveriam enviar uma relação, da qual constariam todas as operações realizadas ao longo de cada trimestre, ao Conselho de Segurança Nacional (CSN).

Mais limitações a partir de 1988

A promulgação da Constituição Federal, em 5 de outubro de 1988, trouxe a ampliação das restrições da legislação brasileira a essas operações. O artigo 190 da Carta estabelece 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.*”



No entanto, a questão seria efetivamente regulamentada apenas cinco anos depois, por meio da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Este texto legal estabeleceu que a aquisição ou o arrendamento de quaisquer propriedades rurais que ocupassem área superior a 100 Módulos de Exploração Indefinida (MEI) deveriam contar previamente com a aprovação do Congresso Nacional (*conforme estabelecido no parágrafo 1º do artigo 23*).

Além disso, a Lei nº 8.629/93 ampliou as restrições existentes na Lei nº 5.709/71, de modo que “*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*” (*conforme estabelecido no parágrafo 1º do artigo 23*).

É importante verificar que as restrições trazidas pela Lei nº 8.629/93 abrangem o arrendamento, e não a parceria na aquisição de imóveis rurais.

Atuação da AGU

Levando em consideração os entraves impostos pela legislação brasileira ao tema, a Advocacia Geral da União (AGU) emitiu no ano seguinte o Parecer nº AGU/LA-04/94. De acordo com seu entendimento, o parágrafo 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/71 não havia sido recepcionado pela Constituição Federal de 1988. Desta forma, não deveriam ser

aplicadas quaisquer restrições para a aquisição de imóveis rurais por Sociedades Brasileiras com Capital Estrangeiro.

Com a promulgação da Emenda Constitucional nº 6, de 15 de agosto de 1995, foi revogado o artigo 171 da Constituição Federal, que determinava o que caracterizaria uma empresa brasileira; dessa forma, tal conceito foi desconstitucionalizado.

Diante de tal situação, a AGU retomou o seu entendimento sobre a questão, ressaltando que o parágrafo 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/71 havia sido recepcionado pela Constituição Federal de 1988.

Em 19 de agosto de 2010 a AGU aprovou o parecer nº CGU/AGU-001-R-VJ, por meio do qual ela alterou o seu entendimento anterior de que o parágrafo 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/71 havia sido recepcionado pela Constituição Federal de 1988. Desta forma, as restrições impostas para aquisição de imóvel rural deveriam também ser aplicadas no caso do comprador ser uma Empresa Brasileira com Participação Estrangeira.

De acordo com o artigo 15 da Lei nº 5.709/71, qualquer aquisição de imóvel rural sem a observância da legislação não tem validade. Nesses casos, são responsabilizados, civil e criminalmente pela infração, tanto o tabelião que lavrar a escritura quanto o oficial de registro que a registrar. Além disso, a legislação determina que o vendedor é obrigado a devolver ao comprador o valor que tenha sido pago pelo imóvel.



Da mesma forma, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) recomendou, mediante uma solicitação expressa da Procuradoria-Geral da República (PGR), que os Cartórios de Registro de Imóveis passem a observar as restrições da legislação inclusive com relação às Sociedades Brasileiras com Capital Estrangeiro. Em termos práticos, essa recomendação revalidou a aplicação do parágrafo 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/71.

Discussões posteriores

Um episódio adicional nas discussões em torno desta questão iniciou-se em 2 de setembro de 2012, quando o Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), em julgamento de um mandado de segurança (processo nº 0058947-33.2012.8.26.0000), fixou a não recepção do parágrafo 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/71 pela Constituição Federal de 1988.

Poucos meses depois, a Corregedoria Geral do Estado de São Paulo emitiu o Parecer nº 461/12-E em 11 de dezembro de 2012. O texto legal dispensava *“os tabeliães e oficiais de registro de observarem as restrições e as determinações impostas pela Lei nº 5.709/1971 e pelo Decreto nº 74.965/1974, bem como do cadastramento do Portal Extrajudicial, em relação às pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social se encontre em poder de estrangeiros residentes fora do Brasil ou de pessoas jurídicas com sede no exterior”*.

Em 2014, a União e o Incra ajuizaram uma Medida Cautelar na Ação Cí-

vel Ordinária (ACO) nº 2463 contra o Estado de São Paulo, requerendo a nulidade do Parecer nº 461/12-E. Na ocasião, tanto a União quanto o Incra alegaram *“que cabe à União a autorização destinada a viabilizar a aquisição de imóveis rurais por pessoa natural ou jurídica estrangeira, além da jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas naturais ou jurídicas que possuam a maioria do capital social e residam ou tenham sede no exterior”*.

No ano seguinte, a Sociedade Rural Brasileira (SRB) ajuizou no Supremo Tribunal Federal (STF) a Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) nº 342. O objetivo da entidade era o de se questionar a compatibilidade existente entre a Constituição Federal de 1988, por um lado, e a Lei nº 5.709/1971, por outro – argumentando que os dois textos legais davam tratamento diferenciado às empresas nacionais de capital estrangeiro. A Sociedade Rural Brasileira alegava que *“a lei viola os preceitos fundamentais da livre iniciativa, do desenvolvimento nacional, da igualdade, de propriedade e de livre associação”*.

O STF concedeu liminar em 2016 na ACO nº 2463, com a finalidade de suspender os efeitos de parecer da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo – mediante o qual se reconheceu a não recepção do artigo 1º, parágrafo 1º, da Lei 5.709/1971, que restringe a aquisição de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social pertença a estrangeiros. Também nessa decisão, o STF determinou que a ACO nº 2463 fosse apensada à ADPF nº 342 para julgamento conjunto.



Perspectivas futuras

Devemos aguardar agora a decisão judicial do Supremo Tribunal Federal, que constituirá um marco jurisprudencial para o setor. De forma paralela à atuação da Corte, o Poder Legislativo brasileiro necessitará voltar sua atuação à elaboração de normas que preencham de forma efetiva as lacunas ainda existentes, e que esclareçam as dúvidas que persistem em torno do tema.

Muitos legisladores têm reconhecido que a discussão deste assunto no Poder Judiciário está ainda longe de ser concluída. Há também entre eles a percepção de que o país precisa encontrar meios para injetar capital em sua economia de forma urgente. Essa avaliação do cenário tem estimulado a atuação desses parlamentares em torno do tema, por meio de elaboração de projetos de lei, no sentido de se retirar a proibição de se adquirir imóveis rurais com capital estrangeiro.

Essa movimentação que tem sido observada recentemente no Poder Legislativo ocorre porque, no entendimento dos legisladores, a discussão em torno do assunto abre uma oportunidade para o país.

Por meio da retirada da proibição de se adquirir imóveis rurais com capital externo seria possível não só o incentivo ao ingresso de investimentos estrangeiros no Brasil, mas também a utilização de tais recursos

como instrumento para se maximizar o uso dessas terras – que atualmente não atingem os níveis de produtividade e rendimento econômico que poderiam alcançar por insuficiência tanto de recursos quanto da tecnologia necessária.■

AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS POR JULI MORROW

DIREITO COMPARADO BRASIL - CANADÁ





Aquisição de terras no Canadá

Contexto geral

A Constituição canadense divide responsabilidades entre o governo federal e o das dez províncias do país – e a elas cabem as questões de bens imóveis, sendo que cada uma possui leis diferentes sobre o tema.

Existem também três territórios no Canadá que estão sujeitos ao seu próprio conjunto de direitos atribuídos pelo governo federal. Eles (assim como as províncias) possuem uma quantidade significativa do que é conhecido como “terras da Coroa”, que são de propriedade do governo federal ou de um governo provincial, e grande parte está mudando para o controle dos territórios – como no caso do Yukon, dos Territórios do Noroeste e de Nunavut.

Esses territórios são povoados em sua maior parte pelos povos indígenas do Canadá; qualquer projeto que envolva seus direitos e interesses exige revisão especializada desses direitos.

O sistema jurídico canadense é baseado no sistema de legislação ordinária inglês. A exceção é Quebec, que mantém um sistema de direito civil (incluindo um Código Civil) para todos os assuntos provinciais.

Propriedade de terras

Menos de 11% de toda a terra no Canadá está em mãos privadas (um total de cerca de 1 milhão de km²). O restante (aproximadamente 8 milhões de quilômetros quadrados) são “terras da Coroa”, incluindo as controladas por povos indígenas ou territórios. A maioria é detida de forma simples (propriedade total de duração indefinida), ou o equivalente disso em Quebec. Os direitos adquiridos em bens imóveis não precisam ser registrados, mas a operação protege o proprietário contra os direitos de terceiros.

Cada província tem seu próprio sistema de registro e sua própria legislação com relação a quem pode possuir terras. Algumas têm um sistema de “título de terra”, de acordo com o qual o título da propriedade é certificado pela província. Este sistema (denominado sistema “Torrens” e usado nos países fortemente influenciados pelo Reino Unido) elimina a necessidade de rastrear o título por meio de uma série de documentos.

Em algumas províncias o registro ocorre mediante o registro eletrônico, mas em outras o processo leva de alguns dias a algumas semanas. Outras províncias ainda possuem o antigo sistema que prevê o registro de documentos, mas não certifica o status do título. Algumas usam o sistema de títulos de terra e o de registro, pois convertem as terras de um sistema para o mais novo.



Aquisição de imóveis por estrangeiros

Os não residentes do Canadá e os não canadenses podem adquirir terras na maioria das regiões do Canadá sem restrições, mas cada província pode restringir a aquisição de terras de alguma forma. Muitas exigem que uma corporação que não seja incorporada na província obtenha uma licença extra para poder comprar e vender terras. Uma corporação não canadense também deve ter um agente para atuar. Algumas províncias dispõem de leis que limitam o direito de não residentes e não canadenses em adquirir terras, como Alberta, Columbia Britânica, Ilha do Príncipe Eduardo, Manitoba, Nova Brunswick, Québec e Saskatchewan.

Seguro de títulos

Tradicionalmente o parecer de um advogado é emitido para um comprador de bens imóveis para dar segurança sobre o título da propriedade. No entanto, cada vez mais compradores estão usando e pagando pelo seguro de títulos, que fornece mais proteção e permite que reivindicações sejam feitas sem ter que se provar negligência.

A apólice oferece duas formas de proteção: a indenização pela perda e o pagamento dos custos de defesa legal e despesas relacionadas no caso de uma reivindicação for feita. O seguro de títulos geralmente contém exclusões, restrições e outros termos e condições que precisam ser revisados e negociados. Além disso, assegura o tempo entre o fecha-

mento da transação e o momento em que a transferência é registrada (chamado “seguro de gap”), o que torna os fechamentos mais eficientes, especialmente em jurisdições onde há um atraso entre o momento em que a transferência é enviada para registro e o registro em si. A proteção também está disponível para os credores hipotecários; nesses casos, o “seguro de gap” permite que o credor adiante fundos sem dispor de provas de que sua hipoteca está registrada em relação à propriedade.

Questões ambientais

O Canadá possui leis federais e provinciais tratando de questões ambientais. A responsabilidade legal pelo seu descumprimento pode ser herdada por um comprador. Em razão disso, é importante que os compradores obtenham avaliações ambientais realizadas por consultores devidamente qualificados para revisar o status ambiental de qualquer propriedade.

Financiamento

Os proprietários de imóveis podem organizar financiamentos de dívida de acordo com os quais uma hipoteca é registrada contra o título da propriedade. Outros documentos de garantia incluem atribuições gerais de aluguéis e arrendamentos e, em alguns casos, atribuições específicas de arrendamentos. Um mutuário muitas vezes também deve



fornecer garantia geral sobre bens pessoais ao credor, bem como indenizações ambientais. Os empréstimos podem ser com o recurso total ao mutuário e/ou um fiador, ou podem ser com recurso limitado apenas ao imóvel, ou sujeitos a exceções de não recurso limitadas a “atos ruins”, tais como apropriações de fundos, fraude e afins.

Impostos sobre a renda e ganhos de capital

Sujeito a tratados tributários entre o Canadá e outros países, o imposto retido na fonte geralmente se aplica a não residentes quando vendem imóveis. Um não residente é tributado no Canadá na mesma base que um residente canadense sobre ganhos realizados na alienação de imóveis, quer os ganhos sejam tratados como renda comercial, quer como ganhos de capital.

Geralmente, apenas metade dos ganhos de capital é incluída na receita, enquanto todo o ganho tratado como renda do negócio está sujeito a imposto. Para garantir que o imposto sobre a alienação de terras por um não residente seja cobrado, um comprador de imóvel de um não residente normalmente exigirá que o vendedor da terra forneça um certificado de liberação da Agência de Receita do Canadá antes do fechamento.

Se nenhum certificado for produzido, o comprador deve reter uma parte do preço e enviá-lo ao Receptor Geral do Canadá por conta do passivo fiscal canadense do não residente.

Os rendimentos ganhos por um não residente de aluguel de imóveis no Canadá estão sujeitos a diferentes regimes fiscais, dependendo de o cidadão ganhar renda passiva ou fazer negócios no país. Um não residente que ganha renda sobre o imóvel geralmente está sujeito a imposto igual a 25% dos aluguéis brutos. Se ele exerce negócios no Canadá (ou um não residente que ganha renda sobre o imóvel que solicita a eleição necessária) é tributado sobre o seu rendimento líquido sobre o imóvel.

Atividades criminosas

A Lei de Rendimentos de Crime (Lavagem de Dinheiro) e Financiamento do Terrorismo foi promulgada pelo governo federal para detectar e impedir a lavagem de dinheiro e o financiamento de atividades terroristas. Isso inclui a manutenção de registros e os requisitos de identificação do cliente para os prestadores de serviços financeiros e outras pessoas que se envolvem em empresas, profissões ou atividades suscetíveis de serem usadas para lavagem de dinheiro e financiamento de atividades terroristas.

Imposto sobre transferência de terras

Cada província canadense impõe uma taxa de transferência ou de inscrição que é paga pelos compradores de imóveis. Normalmente, um imposto também é devido na celebração ou suposição de arrendamen-



tos acima de um determinado número de anos (incluindo termos de renovação) que variam de acordo com a província.

Imposto sobre bens e serviços

O Canadá impõe impostos sobre bens e serviços (o GST, semelhante ao IVA) em suprimentos para imóveis, incluindo vendas, cuja alíquota, a partir de agosto de 2017, é fixada em 5%. O vendedor é responsável por cobrar essa taxa do comprador, a menos que o comprador tenha se inscrito nos termos da legislação aplicável.

Cinco das províncias “harmonizaram” seus impostos de vendas com o tributo federal sobre bens e serviços de forma que os impostos combinados (chamados de HST) sejam devidos na mesma base sobre bens e serviços. Em uma transação envolvendo propriedade imobiliária na qual um comprador está registrado para fins de GST ou HST, geralmente aplicam-se regras especiais para que ele não seja obrigado a pagá-lo em conexão com a aquisição do imóvel. As propriedades residenciais (incluindo as multi-residenciais) são uma fonte isenta e não desencadeiam essa cobrança.

Impostos sobre a propriedade

Os municípios canadenses lançam e cobram impostos sobre bens imóveis para financiar uma grande variedade de serviços. Os proprietários

são obrigados a pagar taxas municipais e de educação a cada ano com base no valor de mercado avaliado em suas propriedades e alíquotas estabelecidas anualmente para atender às necessidades orçamentárias dos municípios e dos conselhos escolares locais.

Titulares do título de nomeado

Muitas vezes o título da propriedade é detido por um titular de título de nomeado em nome do beneficiário efetivo do imóvel. Este é particularmente o caso quando o beneficiário efetivo é uma sociedade ou um fideicomisso, pois torna o tratamento da propriedade bem mais fácil.

Há também um aspecto de confidencialidade que é apreciado ao não se colocar o nome do legítimo proprietário na escritura registrada contra o título da propriedade. A relação do nomeado e do legítimo proprietário é realizada por meio de um acordo de nomeação ou declaração de fideicomisso. O titular do título de nomeado detém a participação cadastrada na propriedade, mas de outra forma não tem direitos econômicos nela. Estes detentores de títulos são normalmente corporações de propriedade do legítimo proprietário e incorporados com o único propósito de possuir uma propriedade específica, embora um detentor de título possa ter várias propriedades.

Em várias províncias é possível vender as ações de uma corporação nomeada existente para o comprador de um imóvel e evitar ter que pagar



os impostos de transferências de terras que, de outra forma, seriam devidos em relação à transferência da terra.

Formas de propriedade

A propriedade de bens imobiliários no Canadá pode ser adquirida por meio de compras de ações de empresas, participações em sociedades ou fideicomissos e diretamente no imóvel (ou por meio de um titular do título de nomeado). As corporações públicas e os fideicomissos de investimento imobiliário que estão cotados em bolsa também podem possuir imóveis.

Onde há mais de uma pessoa que terá participação na propriedade, existe uma série de maneiras pelas quais as participações podem ser realizadas: por corporações, sociedades (partnerships), propriedades conjuntas (joint tenancies), copropriedades, fideicomissos e fideicomissos de investimento imobiliário (REITs), e condomínios.

Processo para compra ou arrendamento

Para transações comerciais, geralmente há uma carta inicial de intenção ou folha de termos não vinculativa que estabelece os principais termos da transação. Uma vez que isso seja acordado, as partes procedem a negociar e firmar um acordo de compra e venda, que inclui

quaisquer representações e garantias por cada uma das partes e estabelece as condições de fechamento, bem como a forma que o preço da compra será pago e como se calculará qualquer ajuste no preço.

O acordo geralmente inclui um período de due diligence a favor do comprador, após o qual pode rescindir o contrato e tem direito à devolução de qualquer depósito que tenha pago. Uma vez que qualquer condição de due diligence tenha sido dispensada, as partes atendem a quaisquer outras condições de fechamento (como obter consentimentos de credor de hipoteca e certificados de impedimento de inquilinos e similares). Quando as partes estão prontas para fechar, uma escritura para a terra é fornecida ao comprador (a menos que as ações de um titular do título de nomeado estejam sendo transferidas).

Também no caso de uma locação comercial, incluindo arrendamentos terrestres de terrenos que o comprador pretende desenvolver, as partes podem começar com uma oferta de arrendamento que estabelece os principais termos do acordo e, em seguida, negociar e firmar um contrato vinculativo.

O aluguel de um contrato de arrendamento mercantil é geralmente constituído por um componente de renda básica e um componente de aluguel adicional para reembolsar o arrendatário pela parcela proporcional do inquilino de todas as despesas relacionadas ao edifício (e



suas áreas comuns), incluindo impostos sobre imóveis, seguros, custos de segurança, serviços públicos, custos de reparação, custos de gestão e, muitas vezes, custos de capital (chamados de locação líquida), ou pode ser arrendamentos brutos (caso em que a renda pagável inclui todas as despesas do proprietário), ou semi-brutos, de acordo com o qual o inquilino paga as despesas em uma determinada base.

Os arrendamentos comerciais se aplicam a um período específico, e o locatário pode conceder direitos de renovação ao inquilino. O inquilino não tem o direito de renovar sem ter um direito contratual de fazê-lo em seu contrato de arrendamento; e não pode rescindir seu contrato de arrendamento antes do final do mandato, a menos que tais direitos estejam previstos no contrato de arrendamento.

As locações residenciais são bastante diferentes. Na maioria das províncias, um inquilino não pode ser obrigado a deixar as instalações se não estiver em falta de suas obrigações de locação, com algumas exceções. Em muitas províncias existe alguma forma de controle de aluguel em que os inquilinos estão protegidos contra aumentos de renda em um determinado montante máximo (que é definido a cada ano).

Planejamento de uso da terra

Sujeito à regulamentação e controle por províncias, municípios e outras agências públicas, o planejamento de uso da terra afeta desde o

local onde casas e empresas podem ser construídas até a possibilidade de se subdividir uma propriedade. Ele é geralmente supervisionado no âmbito provincial, onde os objetivos e prioridades da política são estabelecidos. No entanto, funções de planejamento significativas e requisitos de implementação são delegados aos vários governos e municípios regionais.

Para um comprador de terras, as disposições do plano oficial e dos estatutos de zoneamento aplicáveis à propriedade são cruciais, pois determinam as utilizações permitidas e outros padrões de desenvolvimento aplicáveis à propriedade. No entanto, tais instrumentos estão muitas vezes desatualizados e podem não ser representativos do potencial de desenvolvimento de uma propriedade.

Regulamentos para corretores

Os agentes imobiliários devem ser licenciados para negociar em imóveis no Canadá, e os corretores de hipotecas da maioria das províncias são regidos por normas locais. Empresas canadenses de seguros e de fideicomisso, bancos e cooperativas de crédito estão excluídos da maior parte da legislação de corretores hipotecários.■

Para saber mais, acesse a versão completa deste artigo em:

<http://www.ccbc.org.br/nonononononon>



Legislação de Referência

Leis do Brasil:

- Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971
- Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974
- Constituição Federal, de 5 de outubro de 1988
- Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993
- Parecer nº AGU/LA-04/94 (Advocacia Geral da União)
- Emenda Constitucional nº 6, de 15 de agosto de 1995
- Parecer nº 461/12-E (Corregedoria Geral do Estado de São Paulo)
- Ação Cível Ordinária (ACO) nº 2463
- Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) nº 342

Leis do Canadá:

- Investment Canada Act (ICA), R.S.C. 1985, c. 28 (1st Supp.)
- Competition Act (R.S.C., 1985, c. C-34)
- Act to amend the Proceeds of Crime (Money Laundering) Act (S.C. 2001, c. 12)
- Anti-terrorism Act (S.C. 2001, c. 41)



BRIGANTI ADVOGADOS

Paula Guena Reali Fragoso

Avenida das Nações Unidas 12901

Torre Norte, 10º andar, conj. 1001

04578-910 • São Paulo • SP

Tel.: +55 11 3995-4389 / +55 11 9-9735-144

e-mail: pf@briganti.com.br

Site: www.briganti.com.br



GOODMANS LLC.

Juli Morrow

Bay Adelaide Centre - West Tower

333 Bay Street, Suite 3400

Toronto, ON M5H 2S7

Tel.: + 416 597 4135

e-mail: jmorrow@goodmans.ca

Site: http://www.goodmans.ca



CÂMARA DE COMÉRCIO BRASIL-CANADÁ

Rua do Rócio, 220 cj 121, 12º andar

04552-000 • São Paulo • SP • Brasil

Tel: +55 11 4058 0400

Site: www.ccbc.org.br



BRAZIL-CANADA CHAMBER OF COMMERCE (BCCC)

401 Bay Street, Suite 1600

M5H 2Y4 • Toronto, ON • Canada

Tel: +1 416 646 6770

Site: www.brazcanchamber.org

DIREITO COMPARADO BRASIL-CANADÁ

Realização: Comissão de Assuntos Jurídicos da CCBC (CAJ-CCBC)

Coordenação e Edição: Cangerana Comunicação

Jornalista responsável: Estela Cangerana (MTb 28.180)

Tradução: Cerdán Traduções e Interpretações - Dra. Eloisa Cerdán

Direção de Arte: Graziela Raucci

Assistente de Arte: Sabine W. Segall