ブラジルにおける

農村地取得のための手引き

1976年12月

サンパウロ支部

JICA
703
235
SP
LIBRARY

国際協力事業団	
受入月日 '84. 8. 14	703
	23.5
登録No. 02967	SP

I　ブラジルにおける一般の土地取得について

1　土地所有権取得の方法

土地の所有権を取得するためには，

(1)　時　効　取　得

(2)　遺　産　分　配

(3)　贈　　与

(4)　競売における落札

(5)　売　　買

による方法がありますが，移住者が，土地を取得するには，(5)の売買による場合が普通であり，以下売買による土地取得について，述べてみます。

2.　土地売買契約の成立条件

公正証書（Escritura Pública）の作成が契約の成立要件とされています。

公正証書とは，公証人（Tabelião）が公証法の定めるところに従って作成した証書を云います。

土地売買の場合の公正証書の作成は，公証役場（Cartório de Oficio de Notas）に備えつけてある公証原簿に，公証人が契約内容を記載し，売手，買手，証人2人及び公証人が順次署名して，完成します。

従って，土地売買契約の原本というのは，公正原簿そのものを指しますが，公証人は，その公正原簿に記載された契約内容の写し（謄本）を作成して契約当事者に手交して呉れます。

なお，売手が既婚者の場合には，配偶者の同意が必要ですから，配偶者も公証役場へ出頭し，署名しなければなりません。

JICA LIBRARY
1024473[9]

3. 土地売買契約書の作成

売買契約は，代金を即金（一括）払いにする場合と割賦（分割）払いにする場合によって契約の方法が異なります。

一括払の場合は，公証役場において，後に述べる方法により，売買確定書（Escritura definitiva de Venda e Compra）という公正証書を作成して貰います。

また，分割払によるときは，先ず，売買予約契約書（Escritura de Promessa Compra e Venda）を作成しますが，手続きとしては，当事者が公証役場へ出頭し，公証原簿に契約内容を記載して貰い署名します。この売買予約契約書を不動産登記所（Cartório de registro de Imoveis）に登録することにより，第三者に対抗出来ることになります。この場合の登記は，欄外注記（又は付記登記，Averbação）と呼ばれています。

売買予約契約の条件に従って，土地代金を完済したときは，一括払の場合と同じ様に売買確定書を作成して貰います。

売買確定書を作成（公証原簿への記載）するには，事前に，不動産所有権移転税（SISA）支払のほか，その不動産にかかわるすべての税金が，完済されておらなければならず，その証明書が必要とされます。

公証原簿への記載内容は，普通

① 売手夫婦の姓名，国籍，職業，住所，居所及び所得税申告番号，買手の姓名，国籍，職業，住所及び所得税申告（C.I.C.）番号。

当事者が外国人の場合は，外国人識識手帳（Carteira de Identida de Para Estrangeiro）番号。

② その不動産の所有権が，売手名義にて，どこの不動産登記所に登録されていること。

③ 抵当は勿論，税務上，その他一切の負担，債務がないこと。

④ その不動産の境界，面積等の特徴。

⑤ その不動産の代価が済らで，買手は売手に対し代金を完済したこと。

⑥ 本日以后，その不動産に関する所有権，占有権，訴権，その他の権利一切は買手に帰属すること。

等です。

次いで，不動産所有権移転税領収書の全文を転載し，その后へ，当事者および証人等が署名します。

公証役場では，原簿から，タイプライターで謄写した正本（証書，Primeiro traslado）を作り，それに不動産所有権移転税の領収書を綴り込んでくれます。

4. 土地所有権の名義変更登記

売買確定書を作成しただけでは，所有権の移転が行なわれたことにはなりません。

所有権の移転登記を行なうためには，公証原簿（即ち売買確定書）から謄写した正本（以下「証書」という）を不動産所在地の司法区にある不動産登記所へ提出して所有権名義変更登記（Matricula e Registro）をして貰わなければなりません。この登記が済んで初めて，所有権名義が変更されたことになります。

不動産登記所では，証書に登記済印章を押捺し，登記番号，登記簿番号，登記頁，登記日及び買手が外国人の場合には，外国人登記台帳番号及び同登記番号を記入した登記証明書を作り，これを証書に添付して返してくれます。

俗に，この登録済証明書を付した証書を地権と云っていますが，この証書は，土地所有権に関する書類であって，証書そのものに価値のある有価証券では勿論なく，又，地権という特別な権利があるのでもありません。

従って，地権と云われている，この証書を担保として手許に押えておいても，意味はありません。権利を守るためには，正式に抵当権設定（Esc-

ritura de Hipoteca）を行ない，これを不動産登記所に登記することが必要です。

なお，売買確定書は，不動産所在地の公証役場に限らず，何処の公証役場で作成しても構いませんが，所有権の名義変更を行なうためには，その不動産の所在する司法区の不動産登記所に証書を提出しなければなりません。

売買確定書を作成する公証役場と，不動産登記所が，同一郡内にあるときは，公証役場で所有権移転登記手続きまで済ませて，証書を買手に渡してくれるのが普通です。

5. 売買契約を結ぶ前に必要な調査事項

土地を買う場合には，現地をよく調査し，境界線などを確認すると共に，

① 過去 20 年間の登記証明書（ Certidão de Vintenária ）

② 金銭上の無瑕疵証明書

③ 地租無滞納証明書

④ 農村労働者保障基金（ Funrural ）納入証明書

等の証明書を，予め，取り寄せることが必要です。

①の登記証明書は，不動産所在地の不動産登記所で発行しますが，それには，不動産所有者証明（ Certidão de Proprietário ）と抵当権証明（ Certidão de Libre Ônus ）がつきますので，その土地が売手のものであるか，抵当に入っていないかどうかが判ります。

②については，公証役場で，最近5年間に，売手（及び配偶者）に対して，為替手形（ Letra de Cambio ），約束手形（ Nota Promissoria ）小切手（ Chegue ）等に関する支払拒絶証書を作成したかどうかを調べ，その証明書を，（ Certidão de Cartório de Protesto ）取付けます。なお，5年間というのは，手形に関する訴訟の時効期間です。

また，支払拒絶証書は作成されていなくても，現在，係争中の金銭上の問

題が無いかどうかについて，調べる必要があり，その為には，民事裁判所より訴訟の有無についての証明書（ Certidão dos Distritos Forenses Civil ）を発行して貰います。

③については，売手に対し地租領収書の提示を要求する必要があります。

④については，その郡の社会保障院（ INPS ）が納入証明書を発行してくれます。なお，農村労働者保障基金は農村労働者を使わない自家労働だけの農業者に対しては課税されませんが，その場合には，売買確定書の末尾に，自営のため，基金納入の義務が無い旨の条文を入れる必要があります。

特に，ブラジルでは，所有権を証する書類が無くても，平穏無事に 20 年間以上，土地を占有している場合には，その土地に対する占有権（ Direto de Posse）（土地所有権の時効取得）が発生しますので，事前に，所謂，不法占拠者の有無について，十分調査する必要があります。

また，大部分の土地は，面積等実測したものでない場合が多いので，出来れば，購入以前に，売手負担で実測図を作らせ，登記面積と，実面積を等しくさせておきたいものです。

登記面積を修正するためには，先ず，不動産の所在する地区の裁判所へ，公認測量士の作成した測量図面及び，面積計算書等を添付した申請書を提出します。裁判所では，境界線に対する隣接地主よりの異議の有無及び，その土地の元の地主の意見等を徴した上で，面積修正の可否について判決を下しますので，予め，それらの者の同意を取付けておくことが必要です。

面積修正が，裁判所より認められた后，不動産登記所に対して登記面積の修正手続きを行ないます。

Ⅱ　農村の土地取得について

土地法関係法規（1964. 11. 30 付法律第4504号，1966. 4. 6 付，法律第4947号，1965. 3. 30 付政令第55891号，1966. 10. 27 付政令第59428号）は，農地の零細化を防ぐため，農地の構成単位（Modulo 以下「標準面積」という）を定め，それ以下の面積に土地を分割することを禁止しています。

この標準面積は，農地改革植民院（INCRA）が制定し，農務省（Ministério de Agricultura）に登録されます。

現在の標準面積は1973年6月6日付のINCRA特別指令第5号（INSTRUÇÃO Especial INCRA No.5）の基準表（別表参照）によって定められ，地域（都）とか，栽培作物（又は，牧畜）とかにより異なっていますが，大まかに云って，園芸作物は小面積，牧畜及び植林は大面積となっており，又，大都市の周辺は，小面積で，地方では大面積になっています。

サンパウロ州で短期作を行なう場合は，大体 15 ha（約 6Alq.）が目安になります。

土地を分割するときは，INCRA の承認を得てから，不動産登記所に登記しますので，標準面積以下の農地は，売買出来ないことになり注意を要します。

或る土地を分割して購入しようとする場合，その土地の標準面積を知る簡易な方法は，売手より地租の領収書（Recibo — Certificado de Cadastro）を提示させることです。領収書中，第 13 番目の項目に，標準面積（Módulo）を記載する欄があります。

なお，標準面積は前に述べたように，その土地の所在する郡の作物の種類によって決められていますが，現実に他の作物が栽培されている土地については，領収書記載の標準面積以下に分割することも出来，その場合には，第 15 番目の項目，最低分割面積（Fração Minimo de Parcelamento do

Municipio ）の欄の記載面積が適用されます。

また，サンパウロ近郊などにおいて，1973 年の特別指令第 5 号公布以前，既に INCRA への登録が済んでいる農地については，標準面積以下の土地でも不動産登記所は慣例として，所有権の移転登記を認めていますので，この場合には土地の購入が可能な訳です。

Ⅲ　外国人の農村地取得について

外国人の場合は，前に述べた最小面積の制約の外，1972年10月7日付法律第5709号（外国人農村地取得制限法）により同一郡（MUNICIPIO）内で所有し得る面積及びロッテ数について，種々制限を受けます。

1.　農村地を取得出来る外国人（自然人）

(1)　国内に永住する外国人

(2)　国外に居住する外国人で，3年以内に伯国に移住し，その土地を利用開発するもの

2.　取得面積の限度

標準面積の3倍未満の土地については何ら制限はなく，自由に取得出来ますが，次の場合には取得についてINCRAよりの許可を取り付けなければなりません。

なお，外国人取得制限法上の標準面積は，INCRA特別指令第5号の標準面積のうち，「利用開発目的が不確定な場合」のものが適用されます。

(1)　標準面積の3倍以上50倍未満迄の土地

(2)　標準面積以下であっても，通算して2ロッテ以上を取得する場合

また，次の場合には，農村地の取得は，禁止されています。

(1)　標準面積50倍以上の土地

(2)　外国人の所有する面積が，郡の総面積の25％を超える場合

(3)　同一国籍の外国人の所有する面積が郡の総面積の10％を超える場合

但し，同一郡内の外国人所有面積限度には，標準面積の3倍未満の土地，1969年3月10日（大統領令第494号，旧外国人農村地取得制限法公布日）以前に，売買契約書等が不動産登記所に届出済であり，且つ，INCRAの調査登録台帳に記載済の土地，及びブラジル人の子を有する

か或いはブラジル人と結婚している外国人の所有地は除外されます。

3. 土地取得の許可取付について

農村地の取得許可取付けのためには，INCRA に対し，その申請書を提出しなければなりませんが，その主な記載事項は，次の通りです。

(1) 他の農村地所有の有無

(2) 新たに土地を取得することにより，所有面積の合計が標準面積の 50 倍を越えないかどうか

(3) 購入しようとする土地の利用目的

また，申請書には，次の事項を証明する書類を添付します。

(1) 国土内の関係者の住所

(2) 土地が所在する郡の総面積

(3) 郡内における国籍別外国人所有面積

(4) ブラジル人の配偶者又は子女を有する者は，その事項を証明する書類

4. 取得許可の有効期間

農村地取得許可の有効期間は，30 日であり，その間に売買確定書を作成し，更に 15 日以内に所有権移転登記を行なわねばなりません。

付，伯国籍の取得について

伯国籍を取得（帰化，Naturalização）している者は，土地取得上，生来のブラジル人（Nato Brasileiro）と全く同じ権利義務を有し，外国人農村地取得制限法の適用は受けません。帰化の出来る資格は，次の通りです。

(1) 伯国法に基づく帰化能力者であること。

(2) 帰化申請迄，5年間引続いて伯国内に居住している者。

(3) ブラジル語の読み書きが自由に出来ること。

(4) 健全な生計を営める職業に従事していること。

(5) 品行方正であること。

(6) 1年以上の刑に処せられる犯罪を宣告されていないこと。

(7) 健康であること。

なお，居住期間は，ブラジル人の配偶者又は子女を有している場合，農業者又は，工業の専門労働者の場合等のときは，短縮されます。

農業者が帰化手続きを行なう場合，必要な書類は次の通りです。

(1) 外国人登録手帳

(2) 所得税申告書の番号

(3) 過去5年間の所得税納入証明書

(4) 地区警察署発給の無犯罪証明書

(5) 警察署が発給する，引続き4年間ブラジルに居住していることの証明書

(6) 政治社会警察署（Departamento de Ordem Pública e Social, DOPS，州都に所在する）の発給する無犯罪証明書

(7) 農業者証明書

(8) 健康証明書

(9) 領事館による両親の氏名，続柄，等の証明書

なお，21才未満の者は，両親の同意書が必要で，これは，公証役場に登録しなければなりません。　（完）

土地取得に関して，よく使われる用語

Cartório de Oficio de Notas	公証役場
Tabelião	公証人
Outorgante Vendedor	売手
Outorgada Compradora	買手
Testemunha	証人
Reconhecimento de firma	署名認証
Cartório de Registro de Imóveis	不動産登記所
Protocolo	受付簿
Escritura Púbrica	公正証書
Instrumento Particular	私署証書
Escritura de Promessa de Compra e Venda	売買予約契約書
Escritura definitiva de Venda e Compra	売買確定書
S I S A	不動産所有権移転税
Matricula e Registro	名義変更
Certificado	登記証明書
Certidão	証明書
Titulo de Propriedade	所有権証書
Direto de Posse	占有権
Direto de Propriedade	所有権
Usucapião	時効取得
Formal de Partilha	遺産分配証書
Escritura de Doação	贈与証書
Leilão	競売

Carta de Arrematação	競落証書
Procuração	委任状
Escritura de Quitação	代金完済書
Escritura de Hipoteca	抵当権設定証書
Certidão de Proprietário	不動産所有者証明
Certidão de Libre Onus	無抵当権証明
Averbação	欄外注記
Módulo	標準面積
Fração minima de Parcelamento	最小分割面積
Funrural	農村労働者保障基金

INCRA 特別指令第5号の標準面積

等級	標準面積（MODULO）ha						郡（MUNICIPIO）の例			
	園芸	永年作	短期作	牧畜	林業	計画未確定	サンパウロ州	パラナ州	ミナス・ジェライス州	マット・グロッソ州
A1	2	10	13	30	45	5	São Paulo, Ribeirão Pires Cotia, Osasco, Suzano,		Belo Horizonte, Caete, Nova Lima,	—
A2	2	13	16	40	60	10	Campinas, Franca, Jacarei, Limeira, Ribeirão Preto Pompeia, Santos, Sorocaba	Curitiba, Londorina, Maringa,	Poços de Caldas, Barbacena, Divinopolis	—
A3	3	15	20	50	60	15	Atibaia, Bragança Paulista Botucatu, Capão Bonito, Ibiuna, São Miguel Arcanjo, Tatui, Tiete, Ubatuba,	Carlopolis, Paranavai, Pato Branco, Mariopolis,	Cambui, Jacui, Lavras, Pouso Alegre, Tres Corações,	—
B1	3	16	20	50	80	20	—	—	—	—
B2	3	20	25	60	85	25	Aracatuba, Bauru, Lins, Pereira Barreto, Presidente Prudente,	Antonina, Matinhos, Paranagua,	Água Comprica, Campo Florido, Uberaba,	Banderantes, Campo Grande, Terenos,
B3	4	25	30	70	90	30	Assis, Andianapolis, Iguape, Ohrinhos, Ribeira Registro, Timburi,	Foz do Iguacu Umuarama, Cascavel,	Araxá, São Gotardo, Varginha,	—
C1	4	30	35	90	110	55	—	—	Lassance, Paracatu,	Dourados, Ponta Porã,
C2	5	35	45	110	115	70	—	—	Andre Fernandes, Salinas,	Aguidauana, Cuiaba,
D	5	40	50	110	120	100	—	—	—	Alto Paraguai Mato Grosso

（注） 外国人の土地所有制限に適用される標準面積は，利用計画未確定の場合のもの。

MINISTERIO DA AGRICULTURA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA

PAGAMENTO ESPECIAL

RECIBO - CERTIFICADO DE CADASTRO

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS E CONTRIBUIÇÃO AO INCRA
CONTRIBUIÇÃO SINDICAL RURAL - CONTAG' CNA

01 CODIGO DO IMOVEL: 635091. 351377	DV: 6	02 EXERCICIO: 1975	03 MUNICIPIO DO IMOVEL: JACAREI	04 SIGLA DA UF: SP

05 NOME: JAMIC IMIGRACAO E COLONIZACAO LTDA	06 ICR: 05971861	07 SITUAÇÃO JURIDICA: PROPRIETARIO

08 NOME DO IMOVEL: LOTE RESERVA 3 COLONIA JACAREI	09 MICROFILME: 75 158 009053

10 AREA TOTAL	11 AREA EXPLORADA	12 AREA EXPLOTAVEL	13 MODULO	14 Nº DE MODULOS	15 FRACIONAMENTO DE PARC.
24,2	0,0	0,0	60,0	0,40	13,0

16 CLASSIFICAÇÃO	17 ENQUADRAMENTO	18 ADIOS ITEMIO	19 LEI 4505
UNID. PROJETO FUNDIARIO	EMPREGADOR RURAL II-C	0	ARTIGO 10

20 VALOR DA TERRA NUA	21 TAXA BASICA	22 COEF. DIMENSÃO	23 COEF. LOCAL	24 COEF. CONDIÇÃO	25 COEF. USO	26 ALIQUOTA
2.604,00	0,2%	1,0	1,0	1,0	1,0	0,200

27 VRTI VDD	28 CONTRIBUIÇÃO	29 TAXA	30 CORREÇÃO	31 TAXA DE ATUALIZAÇÃO
12,56	0,00	15,08	0,00	30,49

32 COD	33 VALOR	34 VALOR A PAGAR	35 VENCIMENTO	36 BANCO/AGENCIA	37 DATA DE EMISSÃO
08	********150,97	********209,00	IMEDIATO	409 0061	06/03/76

AO COMPRAR TERRA OBSERVE AVISO NO VERSO DESTE CERTIFICADO
ATUALIZE ANUALMENTE SUA DECLARACAO DE CADASTRO NO INCRA

DIRETOR
DEPARTAMENTO DE CADASTRO E TRIBUTAÇÃO

518 38 MAR 30

209,00 8842

地租領收書の例