AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS



FÁBIO DE SALLES MEIRELLES

Presidente da Federação da Agricultura e Pecuária do Estado de São Paulo (FAESP)

UM DOS temas do agronegócio que entrará em pauta na agenda do Congresso Nacional deste ano é a aquisição de terras por estrangeiros. Esse assunto pode impactar consideravelmente o setor, pois o ingresso de capital estrangeiro poderá gerar receita e empregos para o País.

A regulação do tema ainda é feita pela Lei nº 5.709/71, que é bem restritiva. As suas principais regras sujeitam a pessoa física estrangeira residente no Brasil e a pessoa jurídica estrangeira aos limites impostos à aquisição de terras, assim como fazem incidir sobre a pessoa jurídica brasileira controlada por estrangeiros as mesmas restrições.

Essa Lei impõe limites quanto à extensão da área e à localização de imóveis que possam ser adquiridos por estrangeiros. Entretanto, não previu soluções para alguns problemas e deixou lacunas sem maiores explicações, como a possibilidade de conceder o imóvel rural como garantia válida para o credor estrangeiro residente no País, entre outras situações.

Na década de 1990, a Advocacia-Geral da União (AGU) emitiu alguns pareceres que permitiram a pessoas jurídicas nacionais com controle estrangeiro e pessoas jurídicas estrangeiras com participação brasileira adquirirem propriedades sem essas restrições, mas, em 2010, a AGU reviu esse entendimento e retomou os parâmetros da Lei nº 5.709/71, o que limitou o acesso de estrangeiros às propriedades rurais brasileiras.

Alguns Projetos de Lei (PLs) foram propostos com a finalidade de modificar a situação e apresentar soluções para as lacunas em aberto. Entre eles, o mais recente é o PL nº 2.963/19, de relatoria do senador Rodrigo Pacheco (DEM/MG), e tem sido extensivamente debatido por parlamentares e lideranças do agronegócio.

Tal PL visa facilitar a aquisição de terras por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras e, para tanto, regulamenta o artigo nº 190 da Constituição Federal, revoga a Lei nº 5.709/71 e determina que os imóveis rurais adquiridos por empresa estrangeira deverão obedecer a princípios da função social da propriedade e devem ser autorizados por ato do poder Executivo, nos termos do artigo nº 1.134 do Código Civil.

O PL em questão estipula, ainda, que a soma das áreas rurais pertencentes e arrendadas a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar 25% da superfície dos municípios onde se situem. A aquisição de terras na região do bioma amazônico e em áreas de fronteira dependerá do aval do Conselho de Defesa Nacional (CDN).

Está previsto pelo PL que o Congresso Nacional, excepcionalmente, mediante Decreto legislativo, por manifestação prévia do poder Executivo, poderá autorizar a aquisição de imóvel por pessoas estrangeiras além dos limites fixados na lei quando se tratar da implantação de projetos prioritários para o desenvolvimento do País.

Um aspecto relevante está relacionado à legislação internacional sobre o assunto, pois países de grande extensão territorial, como a Rússia, estimulam a aquisição de terras por estrangeiros em seu território.

Nesse sentido, é justo e apropriado o estabelecimento de regras claras e objetivas que garantam a segurança jurídica, a função social dos imóveis rurais, o respeito aos contratos e o incentivo aos investimentos estrangeiros de forma a estimular e consolidar o agronegócio brasileiro. ■