



Vetor de restrição de compra de terras por estrangeiros é econômico

25/08/2010

O Brasil brilha no cenário econômico global como um país interessante para investimentos. Setores como transporte, turismo, construção, energia, portos, óleo e gás, mineração, entre outros, são alvo de aquisições e investimentos por estrangeiros que não acham boas opções no mundo para aportar seu dinheiro. O agronegócio brasileiro é mais um segmento que pode ser colocado, e com destaque, nesta lista de alvos do investimento estrangeiro. As grandes extensões de terras férteis, o desenvolvimento amadurecido de tecnologias em espécies destinadas à exportação, como soja, milho, eucaliptos, cana de açúcar e, principalmente, carne bovina, corpo técnico preparado e qualificado e, sobretudo, o valor atrativo das terras com um clima favorável ao agronegócio.

A imprensa especializada noticia, há um ano aproximadamente, tendência de alta no preço das terras devido a dois fatores: retomada da curva de crescimento no Brasil e aumento dos investimentos estrangeiros em terras no país. Neste caso, são fundos de investimentos, companhias estrangeiras de agronegócio, especialmente papel e celulose, e investidores chineses os mencionados como candidatos à aquisição de terras no Brasil.

E, recentemente, o Governo Federal anunciou a intenção de restringir a aquisição de terras por estrangeiros no país. Um parecer jurídico da Advocacia Geral da União, desta terça-feira (24/8), pela aprovação do Presidente da República, vinculante à Administração Pública Federal, iguala as empresas estrangeiras às empresas brasileiras controladas por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras nos atos de aquisição de terras por estrangeiros. E já se noticiou até mesmo a intenção de veto a estas aquisições. Pela notícia do dia 22 de junho último no jornal *Valor Econômico*, uma nova proposta de emenda constitucional seria encaminhada ao Congresso Nacional para alterar o atual artigo 190 da Constituição Federal.

Atualmente, a Constituição autoriza a aquisição de terras por estrangeiros neste citado artigo 190 e remete à legislação ordinária a sua regulamentação. A Lei 5.709, de 1971, funciona como o instrumento regulamentador desta matéria. Ela já é uma lei desgastada e desatualizada, editada no auge do regime militar, com um vetor de segurança nacional, isto é, desejava-se limitar a aquisição de terras por estrangeiros para que houvesse preservação da soberania nacional.

As pessoas físicas estrangeiras domiciliadas no Brasil e empresas de capital externo podem adquirir terras e necessitam, antes da efetivação da compra do imóvel, obter autorização do *Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra)*. Além disso, os cartórios de registro de imóveis devem manter cadastro de dados sobre as terras em mãos de estrangeiros e informá-los regularmente ao Governo Federal.

Até aqui, não há polêmica instalada.

A polêmica se instalou neste mês de agosto de 2010 pela publicação do parecer da Advocacia Geral da União que equipara empresas brasileiras controladas por estrangeiros às pessoas físicas e empresas estrangeiras.

As pessoas jurídicas constituídas no Brasil, sob o regime das leis brasileiras, mesmo que tenham capital estrangeiro, podiam adquirir terras brasileiras sem restrições, já que não eram consideradas pessoas jurídicas estrangeiras. Esta interpretação da norma, que é a correta a meu ver, foi explicitada em parecer da Advocacia Geral da União em 1998 e, desde a última segunda-feira (23/8), alterado por outro parecer que interpreta a Constituição e as leis do país em sentido diverso. Com a aprovação pelo Presidente da República, este último parecer jurídico passa a ser vinculante a todos os órgãos do Governo Federal.

Até este mês, nos últimos doze anos, os fundos de investimentos e empresas estrangeiras poderiam integrar o capital de uma empresa brasileira, com qualquer participação, até com a integralidade do capital, e esta empresa brasileira poderia adquirir terras no Brasil sem restrições.

Na reportagem do Valor *Econômico* de 22 de junho, há a informação de que a preocupação do Governo Federal está no volume de US\$ 2,5 bilhões que foram investidos em terras no Brasil por estrangeiros, segundo dados do Incra e do Banco Central.

A partir deste mês, as empresas brasileiras controladas por estrangeiros, pessoas físicas ou empresas, terão que se submeter à um regime de aprovação e controle pelo Incra, conforme prevê a Lei 5.709, de 1971. Essa legislação, baseada na ideologia de segurança nacional do Governo Militar, restringe a aquisição de terras por estrangeiros, fixando limites máximos de áreas por municípios e, nestes, por nacionalidade.

Aliás, isso não faz sentido nos dias de hoje. Em regiões da Amazônia, há municípios com extensos territórios, como Altamira no Estado do Pará, com quase 160 mil km², o que equivale a quase 2% do território nacional, representando seis vezes o território de Alagoas. Os limites da Lei 5.709, de 1971, aplicados a estes ainda permitem a aquisição de extensas áreas.

Atualmente, o vetor da restrição não deve mais ser a segurança nacional, e sim o econômico – os investimentos estrangeiros em terras elevam o preço dos imóveis rurais, principalmente nas regiões produtivas, encarecem o preço das terras e dificultam o acesso à propriedade de pequenos e médios produtores rurais.

Do ponto de vista jurídico, dúvida haverá da constitucionalidade da aplicação deste parecer jurídico. As empresas poderão questionar na Justiça Federal a submissão a este controle pelo Incra, já que a Constituição não mais diferencia as empresas brasileiras controladas por brasileiros das empresas brasileiras controladas por estrangeiros. A mesma dúvida de constitucionalidade se aplicaria a uma emenda constitucional que proíba a aquisição de terras por estrangeiros no país.

Para aqueles que já possuem terras no país, há proteção do direito de propriedade e do direito adquirido. O parecer jurídico, um projeto de lei e a emenda constitucional em tramitação não poderiam retroagir para atingir direitos adquiridos regularmente e já estabelecidos, o que seria



inconstitucional.

Para operações de aquisição de terras após a aprovação do parecer jurídico da Advocacia Geral da União, haverá certamente questionamentos com base no direito à igualdade, amparada em uma série de atos internacionais que garantem a reciprocidade de investimentos para cidadãos e companhias de países diversos. E mais: a mesma igualdade poderá ser alegada contra a discriminação de empresas brasileiras que possuam capital estrangeiro.

A intenção é revigorar o já revogado e mal falado artigo 171 da Constituição, que distinguia empresas brasileiras de capital nacional e empresas brasileiras de capital estrangeiro, somente quanto à aquisição de terras por estrangeiros. Este dispositivo foi revogado em 1995. Do ponto de vista político, isso deveria mudar. A aquisição de terras por pessoas jurídicas nacionais com capital estrangeiro pode ocorrer, sujeitando-se a registro prévio das informações, porque há interesse público que isso ocorra.

Nesta janela de reflexões políticas, dois pontos são importantes para mim.

Primeiramente, há necessidade de revisão e alteração da Lei 5.709, de 1971, que é ultrapassada e desatualizada. Esta revisão pede a inserção de controles de dados para a aquisição de terras por empresas brasileiras com capital estrangeiro acima de determinada área. Até poderia ser analogicamente usado o parâmetro de 2,5 mil hectares, previsto na Constituição, no artigo 49, inciso XVII.

De um lado, preservam-se os investimentos, com geração de emprego, renda e tributo, para o agronegócio voltado à exportação. Contudo, são postos controle de dados e informações que hoje não existem. É legal e juridicamente aceitável controlar, registrar dados. Mas não é aceitável no mundo de hoje proibir-se somente pela natureza do investimento ser estrangeiro.

Em segundo lugar, como outro ponto nesta janela de reflexões de cunho político, há necessidade da transformação do Incra em uma Agência Nacional de Política Agrária, com o aprimoramento da sua estrutura humana e funcional, alterando-se o eixo do seu trabalho para ampliação da renda dos pequenos e médios agricultores, acesso à propriedade da terra, controle das informações e dos dados cadastrais, balizando-se sempre pelos pilares de desenvolvimento nacional, sustentabilidade e crescimento econômico dos produtores e empregados rurais.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2010-ago-25/vetor-restricao-compra-terras-estrangeiros-economico/>