

Lei que protege terras nacionais tem efeito positivo, diz professor

05/10/2025

O capital estrangeiro absorveu a propriedade imobiliária de Portugal a ponto de distorcer o mercado de habitação e criar desigualdade no acesso à moradia, afirma o professor **José Luiz Bonifácio Ramos**, da **Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (FDUL)**. Tal cenário, segundo ele, deixa claro que os países precisam impor limites à compra de imóveis por estrangeiros, mesmo que tais restrições recaiam sobre propriedades rurais.

“Contrariamente a alguns países (designadamente o Brasil), que são soberanistas e protegem suas nacionalidades, nós temos leis que incentivam o capital estrangeiro de forma tão exagerada, que o nacional português se vê, em situação de igualdade, desprotegido”, disse Bonifácio Ramos em entrevista à revista eletrônica **Consultor Jurídico**.

“Portanto, se há, do outro lado do mundo, situações que protegem os seus nacionais, acho que isso é positivo, apesar de ser uma coisa restrita às terras agrícolas.”

O elogio ao Brasil é uma referência à **Lei 5.709, de 1971**, que restringe, por exemplo, a possibilidade de empresas com capital majoritariamente estrangeiro comprarem imóveis rurais no país.

Em Portugal e nos demais países da União Europeia, explica o professor, a aquisição de áreas estratégicas por estrangeiros também encontra limites. Lá, o Estado é igualmente o titular dos bens de domínio público, e os particulares, sejam nacionais ou estrangeiros, não podem se apropriar desses meios.

“O que vemos é que a questão da soberania se identifica com o domínio público e com as questões dominiais, e essas questões estão absolutamente asseguradas.”

Fenômeno urbano

Por outro lado, diz ele, os portugueses padecem com a compra de propriedades residenciais por estrangeiros, que são incentivados a aplicar recursos em Portugal, inclusive no setor imobiliário, em troca do direito de residir no país e obter a cidadania local.

“Está a haver uma distorção enorme no mercado relativamente à tentativa de afetar investimento estrangeiro. E em troca de quê? Em troca dos chamados ‘vistos gold’, ou seja, um titular estrangeiro pode obter o passaporte português ou o passaporte europeu em troca de uma quantidade de dinheiro na aquisição de um prédio ou de uma aquisição de um andar”, disse o professor.

Em Portugal, tal fenômeno chama a atenção nos centros mais importantes, como Lisboa e Porto, mas ele também atinge cidades de países europeus que oferecem o visto especial. Como reflexo disso, explica Bonifácio Ramos, os nacionais são forçados a abrir mão dos imóveis em bairros mais centrais em prol do investidor estrangeiro, “que os compra a qualquer preço”.

“E há muitas situações menos lícitas, de lavagem de dinheiro e outras, de pessoas que nem sequer vão viver nesses prédios. Portanto, temos andares, temos prédios completamente fechados, em nome de situações absolutamente absurdas”, disse ele durante o **Simpósio Internacional sobre Propriedade e Estrangeiros**, ocorrido nos dias 29 e 30 de setembro, na **Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**.

Clique aqui ou assista abaixo a entrevista:

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-05/lei-que- protege-terras-nacionais-tem-efeito-positivo-diz-professor/>

