

Seminário debate impacto de compra de terras por estrangeiros

28/03/2026

Enquanto o Supremo Tribunal Federal retoma a discussão sobre a validade da lei de 1971 que estabelece limites à aquisição de terras rurais no Brasil por empresas estrangeiras, lideranças políticas, empresários e juristas reuniram-se em São Paulo no seminário “A geopolítica do agronegócio” para examinar os impactos econômicos, jurídicos e estratégicos do tema.

Estiveram presentes ao evento — promovido pelo escritório Modesto Carvalhosa, Kuyven e Ronco — a senadora Tereza Cristina (PP-MS), ex-ministra da Agricultura; o líder na Câmara dos Deputados, deputado Baleia Rossi (MDB-SP); o deputado Danilo Forte (União Brasil-CE), empresários e executivos do agronegócio, além de representantes do meio jurídico e acadêmico.

No entender do advogado **Leandro Chiarottino**, que foi um dos palestrantes no painel de encerramento do evento — intitulado “O futuro do agronegócio brasileiro” —, ao lado do ex-ministro Aldo Rebelo, atual candidato à Presidência da República, do procurador da República Michel Havrenne, do advogado Rodrigo Caldas e de Kaue Cardoso de Oliveira (MKR Advogados), a legislação da Finlândia sobre aquisição de terras por estrangeiros constitui um modelo sofisticado de equilíbrio institucional que merece ser cuidadosamente observado pelo Brasil, não como fórmula transplantável de modo automático, mas como referência metodológica para a construção de soluções compatíveis com a realidade nacional.

“A experiência finlandesa demonstra que estrangeiros são bem-vindos e podem participar do desenvolvimento econômico do país, mas dentro de um sistema jurídico robusto, transparente e tecnologicamente estruturado. O ponto central não é a proibição indiscriminada, mas a governança qualificada da aquisição territorial, baseada em controle prévio, rastreamento societário e avaliação estratégica”, sintetizou.

Modelo finlandês

Ao contrário do que por vezes se sustenta em debates superficiais, o modelo finlandês não representa um regime fechado à participação estrangeira. Trata-se, antes, de um sistema juridicamente sofisticado, que exige autorização prévia estatal para aquisições realizadas por agentes de fora da União Europeia ou do Espaço Econômico Europeu, especialmente quando envolvam áreas sensíveis do ponto de vista territorial, logístico ou militar.

Reprodução



Compra de terras por estrangeiros é limitada na legislação brasileira

Elemento particularmente relevante desse modelo é a existência de bancos de dados integrados e mecanismos avançados de identificação do beneficiário econômico final, que permitem às autoridades finlandesas rastrear, com elevado grau de precisão, quem efetivamente controla as empresas adquirentes, quais são suas fontes de financiamento e quais vínculos institucionais podem representar riscos estratégicos.

Essa arquitetura normativa revela um ponto essencial para o debate brasileiro: a abertura econômica e a proteção da soberania territorial não são objetivos incompatíveis. Ao contrário, podem ser harmonizados por meio de instrumentos jurídicos adequados.

Nesse sentido, o especialista em Direito Tributário Rodrigo Caldas observou que “cabe ao próprio país, e não a uma empresa estrangeira, definir como será exercida sua soberania territorial e de que modo seus ativos estratégicos serão utilizados”.

A senadora Tereza Cristina destacou que o tema transcende o campo jurídico e se insere no coração das relações internacionais contemporâneas.

“A agricultura e a produção de alimentos deixaram de ocupar posição periférica na política internacional. Hoje, constituem elementos centrais das disputas estratégicas globais, influenciando alianças, fluxos comerciais e relações diplomáticas”, afirmou.

Esse contexto internacional explica por que diversos países — inclusive economias altamente desenvolvidas — vêm adotando mecanismos regulatórios mais rigorosos para disciplinar a aquisição de ativos territoriais por estrangeiros.

A Finlândia constitui exemplo particularmente ilustrativo desse movimento. O país, que compartilha extensa fronteira com a Rússia e ocupa posição geopolítica sensível na Europa, estruturou um sistema que permite avaliar previamente os impactos de determinadas aquisições imobiliárias sobre a segurança nacional e a integridade territorial, sem impedir que investimentos estrangeiros continuem desempenhando papel relevante na economia nacional.

Essa experiência evidencia que o controle estatal sobre aquisições territoriais não representa obstáculo ao desenvolvimento econômico. Pelo contrário, constitui instrumento de estabilidade institucional, capaz de aumentar a previsibilidade jurídica e reduzir riscos estratégicos.

No Brasil, o tema permanece há décadas no centro das preocupações do setor agropecuário e das autoridades públicas, especialmente em razão do crescente interesse internacional por ativos fundiários e recursos naturais brasileiros.

O debate assume relevância ainda maior diante das dificuldades estruturais para identificar, com precisão, quem são os efetivos proprietários de terras no país.

Um dos palestrantes do seminário, o procurador da República Michel Havrenne — reconhecido como um dos principais especialistas do Ministério Público Federal no tema — destacou que a inexistência de bases de dados integradas dificulta a obtenção de números confiáveis.

“É extremamente difícil determinar, com precisão, quem são os estrangeiros proprietários de terras no Brasil, mesmo com base em registros oficiais. Essa fragmentação de informações



criou um verdadeiro manicômio jurídico, que deve ser motivo de preocupação não apenas para o agronegócio, mas para toda a sociedade”, afirmou.

Para enfrentar esse desafio, o Ministério Público Federal instituiu grupo de estudo destinado à formulação de propostas legislativas que permitam maior previsibilidade jurídica e maior transparência sobre a estrutura de propriedade fundiária.

A discussão também ganhou espaço nos centros acadêmicos e institutos de pesquisa.

Presente ao seminário, a cientista política Denilde Holzhacker explicou que a aquisição de terras por estrangeiros envolve, atualmente, três vetores estratégicos principais: segurança alimentar, proteção de infraestruturas sensíveis e controle de recursos hídricos.

“A terra deixou de ser apenas um ativo produtivo. Ela passou a ser um ativo estratégico, associado à produção de alimentos, ao controle de recursos naturais e à segurança nacional”, destacou.

O debate no Supremo

O plenário do Supremo Tribunal Federal analisou, em 18 de março, a Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 342, proposta pela Sociedade Rural Brasileira.

A ação questiona se o artigo 1º da Lei 5.709/1971 — que estabelece restrições à aquisição de imóveis rurais por empresas estrangeiras ou controladas por estrangeiros — foi recepcionado pela Constituição de 1988.

Os autores sustentam que a revogação do artigo 171 da Constituição teria eliminado a distinção entre empresas brasileiras de capital nacional e empresas brasileiras controladas por capital estrangeiro.

Até o momento, com cinco votos já proferidos, o entendimento majoritário entre os ministros que se manifestaram é de que a Constituição de 1988 recepcionou integralmente as restrições estabelecidas pela legislação de 1971, preservando a competência do Estado brasileiro para disciplinar o acesso estrangeiro a ativos territoriais estratégicos.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mar-28/seminario-debate-impacto-de-compra-de-terras-por-estrangeiros/>