



## Parecer da AGU gera insegurança para estrangeiros com terras no país

Dados extra-oficiais recentes apontam que estão nas mãos de estrangeiros no Brasil terras em quantidade equivalente a quase três vezes o tamanho da cidade de São Paulo. Do total de 572 milhões de hectares de terras oficialmente cadastradas no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, cerca de 4 milhões aparecem nas mãos de pessoas físicas estrangeiras, mas estima-se que o número seja cinco vezes maior.

O interesse maior dos grupos estrangeiros não está na Amazônia, área mais regulada e fiscalizada, mas nas produtivas terras do Centro-Oeste e do Sudeste, com destaque para Mato Grosso. Empresas asiáticas, árabes, européias e norte-americanas investem principalmente na produção de grãos, cana-de-açúcar e algodão, além de eucalipto para a indústria de celulose. Ao que se tem notícia, a competição com o capital internacional já elevou o preço das terras em cerca de 300% em algumas regiões no Centro-Oeste.

Mas o problema não é só esse. A falta de informações mais detalhadas e o descontrole do governo sobre todas as operações de aquisição de terras por estrangeiros, reavivou antiga discussão sobre a necessidade de o Estado brasileiro ter informações mais completas sobre o seu sistema fundiário, vez que, em face da atual legislação, perdera as condições objetivas de proceder ao controle efetivo sobre a aquisição e o arrendamento de terras realizadas por empresas brasileiras cujo controle acionário e controle de gestão estivessem nas mãos de estrangeiros não-residentes no território nacional.

Segundo o Parecer da Consultoria-Geral da União, aprovado pela Advocacia-Geral da União, a quem compete a fixação da interpretação de leis e da Constituição Federal quando há dúvidas ou controvérsias jurídicas, as aquisições sem prévio conhecimento do Estado brasileiro podem, potencialmente, gerar (i) expansão da fronteira agrícola com o avanço do cultivo em áreas de proteção ambiental e em unidades de conservação; (ii) valorização injustificada do preço da terra e incidência da especulação imobiliária, gerando aumento do custo da desapropriação para a Reforma Agrária; (iii) crescimento da venda ilegal de terras públicas; (iv) utilização de recursos oriundos da lavagem de dinheiro, do tráfico de drogas e da prostituição na aquisição dessas terras; (v) aumento da grilagem de terras; (vi) proliferação de “laranjas” na aquisição dessas propriedades; (vii) incremento dos números referentes à biopirataria na região amazônica; (viii) ampliação, sem regulamentação, da produção de etanol e de biodiesel; e (ix) aquisição de terras em faixa de fronteira, colocando em risco a segurança nacional.

Toda essa discussão levou o Presidente Luiz Inácio Lula da Silva a aprovar o referido Parecer e, com isso, limitar a venda de terras brasileiras a estrangeiros ou empresas brasileiras controladas por estrangeiros a no máximo cinco mil hectares. A soma das áreas rurais controladas por estrangeiros também não poderá ultrapassar 25% da superfície do município. O parecer fixa nova interpretação para a Lei 5.709/71 e altera o entendimento do próprio Órgão, que tomou como base o princípio da soberania aplicado à ordem econômica. Esse parecer levou em consideração o contexto social e econômico no Brasil, como a valorização das commodities agrícolas, a crise mundial de alimentos e o desenvolvimento de biocombustíveis.

Até então, as pessoas jurídicas constituídas no Brasil, sob o regime das leis brasileiras, mesmo que tivessem capital estrangeiro, podiam adquirir terras brasileiras sem restrições, já que não eram



consideras pessoas jurídicas estrangeiras. A nova interpretação, em suma, equipara empresas brasileiras controladas por estrangeiros às pessoas físicas e empresas estrangeiras, trazendo as limitações da Lei 5.709/71.

De qualquer forma, com a nova interpretação, as compras de terras serão registradas em livros especiais nos cartórios de imóveis. Todos os registros de aquisições feitas por empresas brasileiras controladas por estrangeiros devem ser comunicados trimestralmente à Corregedoria de Justiça dos estados e ao Ministério do Desenvolvimento Agrário.

É importante entender que a Lei 5.709, de 1971, teve inspiração na ideologia de segurança nacional do Governo Militar que vigorou no Brasil, o que não faz mais sentido nos dias atuais. Ao invés de simplesmente revigorar o texto de vetusta legislação via Parecer, que não tem aderência alguma ao novo contexto em que o Brasil vive hoje, deveria o governo, sim, iniciar uma discussão para aperfeiçoamento da legislação, levando a discussão para debate no Congresso Nacional. Mas infelizmente assim não foi feito.

No entanto, o Advogado-Geral da União, Luís Inácio Adams, afirmou que o governo não receia a diminuição de investimentos estrangeiros no Brasil. Até porque, segundo ele, basta que as empresas se adaptem à nova realidade para continuar comprando terras. Para isso, podem, por exemplo, se associar a empresas nacionais. "Existem instrumentos jurídicos hábeis para dar uma solução a essas situações", afirmou.

Mesmo assim, as novas regras podem ser questionadas na Justiça, logicamente, pois o parecer não tem força de lei, mas sim força vinculante para a toda a administração pública federal, o que já é um entrave bastante severo para novos negócios.

Certamente as empresas atingidas pela nova orientação poderão discutir na Justiça a submissão da aquisição ao controle pelo Incra, por exemplo, já que a Constituição brasileira não mais diferencia as empresas brasileiras controladas por brasileiros das empresas brasileiras controladas por estrangeiros. Da mesma forma, haverá questionamentos judiciais com base no direito à igualdade, amparando-se, ainda, em atos internacionais que garantem a reciprocidade de investimentos para cidadãos e companhias de países diversos.

Para aqueles investimentos em terras já realizados, que potencialmente podem ser atingidos pela nova orientação, há a proteção de princípios constitucionais do direito de propriedade, ato jurídico perfeito e do direito adquirido, embora se fale nos corredores que as aquisições de terras podem ser anuladas caso sejam comprovadas irregularidades nos limites impostos pela legislação e/ou que tenham afrontado qualquer outra legislação.



Nossa particular opinião é no sentido de que o Estado brasileiro deve, sim, ter o controle e os necessários registros e estatísticas de toda e qualquer aquisição de grandes porções de terras por estrangeiros, o que, aliás, está em sintonia com outras legislações, inclusive dos Estados Unidos, mas é importante, por outro lado, que se elabore uma legislação que confira ao investidor estrangeiro a necessária segurança jurídica, com regras bem claras e, principalmente, adequadas à nova realidade econômica mundial, sem proibir-se somente pela natureza do investimento ser estrangeiro.

Nessa senda, entendemos que algumas medidas para aperfeiçoamento da legislação deveriam começar a serem discutidas desde já, com vistas a eliminar a sensação de insegurança que se estabeleceu após a nova orientação da Advocacia-Geral da União. Quer dizer, revisão e alteração da Lei 5.709, de 1971, que, como dito, está em dissintonia com a realidade jurídico-econômica e social brasileira e mundial. Tal aperfeiçoamento legislativo teria o condão de, num primeiro momento, conferir segurança jurídica e, num segundo, preservar os investimentos que geram emprego, renda e tributos.

A exceção, em tese, fica por conta dos cidadãos portugueses, pois a Constituição de 1988 estabeleceu no seu artigo 12, I, que aos portugueses com residência permanente no Brasil, se houver reciprocidade em favor de brasileiros, serão atribuídos os direitos inerentes ao brasileiro, salvo as exceções previstas na própria Constituição. Assim, o português que se encontrar regularmente no Brasil e pretender obter os benefícios do Estatuto de Igualdade, sem perder a nacionalidade originária, poderá pleitear ao Ministro da Justiça aquisição de igualdade de direitos e obrigações civis, desde que preencha alguns requisitos, podendo adquirir terras no Brasil, como se nacional fosse.

**Date Created**

05/12/2010