



Na Mídia

27/02/2024 | [JOTA](#)

Aquisição e arrendamento de imóvel rural por estrangeiro

O que esperar do julgamento do STF?



ROBSON DE OLIVEIRA



Os mercados nacional e internacional aguardam com grande expectativa a decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 342, a qual pode influenciar significativamente os investimentos estrangeiros no setor agrário e, conseqüentemente, na economia brasileira.

A ADPF 342, ajuizada em 16 de abril de 2015, é considerada um caso relevante em análise pelo STF porque discute a aplicação da Lei 5.709/1971, especificamente seu artigo 1º, parágrafo 1º, que impõe restrições à aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras com capital majoritariamente estrangeiro.

Não se discute que restrições específicas, especialmente em áreas de fronteira, visando proteger a soberania nacional e garantir o uso adequado dessas terras, são importantes.

No entanto, outras reservas que são impostas a empresas com capital estrangeiro parecem violar os princípios e as garantias constitucionais relevantes e irrenunciáveis, como o da livre iniciativa e o da igualdade.

Vinculada à ADPF 342 está a Ação Cível Originária (ACO) 2463, proposta pela União e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), para anular o parecer da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que dispensa tabeliães e oficiais de registro de aplicar a norma que restringe a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros. Quando houve o ajuizamento dessa demanda, em 2014, o ministro Marco Aurélio Mello suspendeu a eficácia desse parecer.

A aquisição de imóveis rurais por estrangeiros atualmente é regida pela Lei Federal 5.709/71 e pelo Decreto 74.965/74 que a regulamenta, impondo limitações para aqueles que desejam adquirir imóveis no Brasil, como por exemplo: residência ou autorização para funcionar no Brasil (tanto para pessoa física como jurídica); efetiva exploração da terra; limitação de tamanho da área; e autorização do Incra.

Com a Emenda Constitucional 6/95, que revogou o artigo 171 da Constituição Federal, a empresa brasileira detida por maioria de capital ou controle estrangeiro (Empresas Brasileiras de Capital Estrangeiro) foi equiparada à empresa brasileira de capital nacional. Dessa forma, os investidores estrangeiros que desejavam adquirir terras no Brasil deveriam constituir uma sociedade brasileira.

Porém, depois de anos de entendimento pacífico e consolidado, em agosto de 2010, a Advocacia-Geral da União publicou um parecer (AGU/LA 1/2010) determinando que as limitações e as restrições impostas pela Lei 5.709/71 voltariam a ser aplicadas às Empresas Brasileiras de Capital Estrangeiro.

Nesse sentido, essas empresas passaram a depender de autorização governamental para realizar a aquisição e/ou o arrendamento de imóveis rurais.

Não é possível que se acolha que um parecer que possa dar interpretação restritiva à Constituição Federal, esvaziando inclusive o que o próprio legislador pretendeu ao revogar o artigo 171 da Constituição, quando aprovou a EC 6/95. O parecer da AGU traz de volta o texto da Constituição que não tem mais vigência sem o processo legislativo necessário para tanto, o que não se pode admitir.

Os impactos econômicos dessas mudanças são evidentes, e as restrições impostas acabam impactando o mercado e diminuindo os investimentos no país.

Vale destacar que os investimentos estrangeiros representam um papel importante na economia e trazem impactos fundamentais no crescimento e no desenvolvimento do país. São evidentes o influxo de recursos financeiros, o fortalecimento da indústria e dos serviços e a geração de empregos em áreas como agricultura e manufatura.

Não se pode esquecer que esses investimentos são acompanhados de novas tecnologias e processos de produção modernizados. Além disso, proporcionam o acesso do Brasil a mercados internacionais, com mais investimentos e parcerias comerciais, aumentando as exportações e diversificando as fontes de receitas.

A decisão do STF sobre a Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 342 terá implicações significativas. Se for julgada procedente, potencializará a aquisição de terras por empresas brasileiras de capital estrangeiro, aquecendo o mercado, gerando investimentos, empregos e desenvolvimento. Se for improcedente, manterá as

restrições atuais, com a vigência da legislação que limita a propriedade de terras rurais no país. O resultado dessa demanda repercute diretamente na ACO 2463, acolhendo-se ou não o mérito do parecer emitido pela Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo.

Um julgamento prévio sobre um pedido de liminar foi realizado em 2023.

O ministro André Mendonça, do STF, havia determinado a suspensão de todos os processos na Justiça que tratam da compra de imóveis rurais no país por empresas brasileiras que tenham participação majoritária de estrangeiros – suspensão essa que pretendia evitar decisões divergentes e a insegurança jurídica no contexto. Votaram a favor do referendo da liminar proposta por Mendonça, além dele, os ministros Edson Fachin, Dias Toffoli, Nunes Marques e Cármen Lúcia.

De outro lado, os ministros Alexandre de Moraes, Luís Roberto Barroso, Luiz Fux, Gilmar Mendes e Rosa Weber (na época presidente do STF) votaram contra o referendo da liminar. Argumentaram que a suspensão total dos processos, sem uma perspectiva de resolução da controvérsia, causaria insegurança jurídica ainda maior e teria impactos econômicos significativos, criando limitações para as empresas nacionais de capital estrangeiro na aquisição de imóvel rural que também se aplicaria ao arrendamento.

O placar empatado, observando as disposições regimentais do STF, manteve a situação atual (sem a suspensão nacional dos processos relacionados) até uma nova votação, ora sobre o mérito, com a Corte completa.

Agora, na assunção do novo ministro Flavio Dino, almeja-se o equilíbrio e a regulação da matéria de acordo com os interesses da nação. Estão em debate valores como: igualdade, livre iniciativa, direito de propriedade e desenvolvimento nacional.

Uma decisão do STF, portanto, precisa garantir a segurança jurídica e o bem maior do país, promovendo os investimentos estrangeiros e maximizando seus benefícios para o desenvolvimento sustentável do Brasil.

ROBSON DE OLIVEIRA – Advogado no Demarest Advogados, especialista em Direito Agrário e Imobiliário, pós-graduado em Direito Imobiliário e mestre em Direitos Humanos, Interculturalidade e Desenvolvimento pela Universidade Pablo de Olavide (Sevilha, Espanha)