

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

LETÍCIA MARIA LAGRECA HOENEN

**TERRAS BRASILEIRAS: UMA BREVE ANÁLISE DA RESTRIÇÃO DE
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO NO BRASIL**

São Paulo
2024

LETÍCIA MARIA LAGRECA HOENEN

**TERRAS BRASILEIRAS: UMA BREVE ANÁLISE DA RESTRIÇÃO DE
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO NO BRASIL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
como requisito para obtenção do título de
Bacharel no Curso de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie.

Orientador: Rubens Carmo Elias Filho

São Paulo

2024

LETÍCIA MARIA LAGRECA HOENEN

**TERRAS BRASILEIRAS: UMA BREVE ANÁLISE DA RESTRIÇÃO DE
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO NO BRASIL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
como requisito para obtenção do título de
Bacharel no Curso de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

Examinador(a):

Examinador(a):

Examinador(a):

AGRADECIMENTOS

Inicialmente, agradeço aos meus pais, Marizilda e Ricardo, que nunca pouparam esforços para me garantir a melhor educação possível, além de todo o aconselhamento, conforto nos momentos difíceis e pelas brigas necessárias.

À minha irmã, que, apesar de todos os desentendimentos, sempre me apoiou, incentivou e ensinou muito.

Ao meu namorado e melhor amigo, que, desde o ensino médio, me incentivou e me apoiou nos momentos mais difíceis.

Aos meus queridos colegas de faculdade, em especial Pedro Torres, Beatriz Mazetto, Giovanna Palma, Adriane Lima, Jessica Lira e Gabriel Higa, pela convivência, aprendizados, amizade e por compartilharem as dores de cabeça da faculdade.

Aos meus antigos e atuais chefes, Antônio, Alícia, Camila, Mariana e Yasmin pela compreensão, ajuda, incentivos e aprendizados ao longo desses anos trabalhando juntos.

Por fim, mas não menos importante, ao meu orientador, Rubens Carmo Elias Filho, pela paciência, sugestões, incentivos na elaboração deste trabalho.

TERRAS BRASILEIRAS: UMA BREVE ANÁLISE DA RESTRIÇÃO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO NO BRASIL

Letícia Maria Lagreca Hoenen

Resumo: O presente trabalho objetiva analisar a restrição de aquisição de imóvel rural no Brasil por estrangeiros imposta pela Lei Federal nº 5.709 de 1971 e seus desdobramentos através de outras legislações, pareceres da Advocacia Geral da União e do Conselho Nacional de Justiça, com um breve histórico da ocupação. Ademais, o presente estudo visa compreender quais são as exceções à restrição, bem como os requisitos e aprovações necessárias para aquisição de imóveis rurais por estrangeiros permitidos pela legislação. Por fim, há uma breve análise dos principais instrumentos utilizados por estrangeiros para exploração de terras rurais brasileiras que não são vedadas pela mencionada lei.

Palavras-Chave: aquisição de imóvel rural por estrangeiro; imóvel rural; direito imobiliário; Lei Federal nº 5.709/1971; histórico de ocupação; exceções à restrição de aquisição de imóvel rural por estrangeiro; instrumentos de exploração de imóveis rurais.

Abstract: The present study analyzes the restrictions on the acquisition of rural properties in Brazil by foreigners imposed by Federal Law No. 5,709 of 1971 and its developments through other legislations, opinions from the Attorney General of the Union and the National Council of Justice, along with a brief history of the occupation of Brazil's lands. Additionally, this study seeks to understand the exceptions to the restriction, as well as the requirements and approvals necessary for the acquisition of rural properties by foreigners allowed by legislation. Finally, there is a brief analysis of the main instruments used by foreigners for the exploitation of Brazilian rural properties that are not prohibited by the mentioned law.

Keywords: acquisition of rural property by foreigners; rural property; real estate law; Federal Law No. 5,709/1971; history of occupation; exceptions to the restriction on acquisition of rural property by foreigners; instruments for the exploitation of rural properties.

Sumário: 1. Introdução. 2. Breve histórico da ocupação de terras no Brasil. 2.1. Séculos XVI, XVII e XVIII. 2.2. Séculos XIX e XX. 2.3. Evolução do conceito de propriedade nas

Constituições brasileiras. 3. As restrições para estrangeiros em imóveis rurais. 3.1. Principais Legislações. 3.2. Posicionamento da Advocacia Geral da União e Conselho Nacional de Justiça. 4. Exceções à aquisição de imóvel rural por estrangeiro. 4.1. Requisitos e autorizações necessárias. 4.2. Exemplos de instrumentos contratuais voltados para a compatibilização da norma à pretensão de exploração de imóveis rurais por estrangeiro. 4.2.1 Do Usufruto. 4.2.2 Do contrato de exploração rural. 4.2.3 Do direito de superfície 5. Considerações finais. Referências.

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objetivo analisar a restrição de aquisição de imóvel rural por estrangeiro no Brasil, estabelecida pela Lei Federal nº 5.709 de 1971, desde o seu contexto histórico e evolução até os dias atuais, compreendendo as legislações que já regulamentaram e regulam o tema, principalmente com as mudanças após os pareceres da Advocacia Geral da União, bem como entender os meios pelos quais estrangeiros utilizam as terras brasileiras mesmo com a restrição. Ademais, busca-se compreender os requisitos para a aquisição de imóvel rural por estrangeiro, identificando os casos em que a exceção é prevista e quais as autorizações necessárias. A restrição de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros é de extrema relevância para os diversos segmentos do direito, como o constitucional, empresarial, imobiliário e agrário. O tema abrange discussões que permeiam a economia, a política, a soberania nacional e questões ambientais, refletindo, inclusive, no contexto global.

Desde a ocupação do Brasil pelos portugueses, a questão fundiária brasileira é de extrema relevância, havendo ao longo dos séculos diferentes maneiras de ocupação das terras brasileiras, desde os tempos coloniais até hoje em dia, sendo que das sesmarias à definição de imóveis como conhecemos, o conceito de propriedade evoluiu consideravelmente. De maneira breve, o Brasil passou da habitação dos povos indígenas para a ocupação de terras por estrangeiros com a finalidade de produção de cana de açúcar, e posteriormente de café e exploração minerária, resultando na urbanização e expansão agrícola.

A ocupação de imóveis por estrangeiros no Brasil é regulada por diversas leis e regulamentos que visam proteger a soberania nacional e garantir que as propriedades rurais sejam usadas para o desenvolvimento do país. Conforme mencionado, a principal legislação que rege essa questão é a Lei nº 5.709 de 1971, que estabelece as restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e sociedades estrangeiras, sujeitando a aquisição por estes à aprovação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e do Ministério

da Agricultura. Ademais, as legislações estabelecem alguns limites para a extensão das terras que podem ser adquiridas por estrangeiros, com base na localização e tipo de atividade agrícola a ser desenvolvida no imóvel. Ressalta-se que há grande evolução na interpretação desta lei após os pareceres da Advocacia Geral da União. Essas regulamentações visam equilibrar o interesse econômico em atrair investimentos estrangeiros no setor agrícola com a necessidade de preservar os interesses nacionais.

Por fim, conforme supracitado, existem algumas exceções previstas na legislação brasileira que permitem que determinadas categorias de estrangeiros possam adquirir propriedades rurais no país. As sociedades estrangeiras que operam no Brasil e que se enquadram em categorias específicas podem adquirir propriedades rurais mediante a obtenção de autorizações determinadas em lei. No entanto, ressalta-se que essas e outras exceções estão sujeitas a regulamentações e restrições específicas estabelecidas pelas legislações. As exceções e autorizações serão mais bem estudadas no quarto capítulo deste trabalho, bem como os principais instrumentos utilizados, principalmente por pessoas jurídicas estrangeiras ou com capital direto ou indireto estrangeiro e que não se enquadram nas exceções, para a utilização de terras rurais brasileiras para o desenvolvimento de suas atividades econômicas, mesmo com a restrição que lhes é imposta.

Este trabalho busca, portanto, analisar as legislações relacionadas à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil, abordando o contexto histórico, as exceções legais, as mudanças na interpretação após os pareceres da Advocacia Geral da União e os instrumentos utilizados atualmente para a ocupação de imóveis rurais por estrangeiros.

2 BREVE HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DE TERRAS NO BRASIL

O histórico da ocupação das terras do território brasileiro é complexo, marcado pela passagem de diferentes povos e culturas, bem como por diversas destinações que já foram dadas a elas levando em consideração os interesses, principalmente econômicos, de quem as habitou.

Este capítulo busca expor um panorama através dos séculos, dividido em dois grandes períodos que serão tratados nos subcapítulos. De maneira sucinta, iremos desde a inicial ocupação pelos povos indígenas até os dias atuais, passando brevemente pela chegada dos portugueses e as principais consequências desse fato histórico. Com o passar dos séculos, entenderemos como a exploração das terras brasileiras para diferentes fins econômicos foi de extrema relevância para moldar sua ocupação como é atualmente. Ademais, estudaremos a evolução do conceito de propriedade nas constituições brasileiras ao longo do tempo.

2.1 Séculos XVI, XVII E XVIII

Os portugueses, ao chegarem no Brasil, encontraram um território habitado por diversos grupos indígenas, com culturas, línguas e hábitos distintos. A ocupação do território brasileiro para esses povos não possuía o mesmo significado que para os europeus, sendo utilizada de forma coletiva e para a coletividade, não havendo o conceito de propriedade privada que seria introduzida pelos colonizadores.

A efetiva ocupação do território brasileiro pelos europeus se iniciou com a exploração do pau-brasil, inicialmente realizada por meio do escambo com os indígenas, que trocavam a madeira por objetos europeus¹. Nesse momento, a ocupação portuguesa se deu de maneira predominante no litoral, não havendo grandes expedições para exploração do interior. Ademais, a ocupação era de certa maneira, esporádica, visto que apenas alguns poucos europeus permaneceram aqui no Brasil, não tendo sido implantada, ainda, a colonização².

Em 1534, a Coroa Portuguesa criou o sistema de capitânicas hereditárias para a organização e garantia da posse do território que havia invadido, dividindo o território da colônia em 15 faixas de terra que foram doadas a nobres portugueses, que se tornaram responsáveis por sua administração e desenvolvimento³. Com o início da escassez da extração do pau-brasil, os portugueses começaram, ainda no século XVI, a produção e exportação da cana de açúcar⁴. Neste momento, foram criadas as sesmarias, pedaços de terras que eram distribuídas pelos capitães donatários aos sesmeiros para que plantassem a cana de açúcar⁵.

Com relação ao período das sesmarias, ensina Boris Fausto, um dos maiores historiadores do Brasil:

A atribuição de doar sesmarias é importante, pois deu origem à formação de vastos latifúndios. A sesmaria foi conceituada no Brasil como uma extensão de terra virgem cuja propriedade era doada a um sesmeiro, com a obrigação — raramente cumprida — de cultivá-la no prazo de cinco anos e de pagar o tributo devido à coroa (FAUSTO, 1995, p. 44–45)

¹FERNANDES. Cláudio. Exploração do pau-brasil. **História do Mundo**. Disponível em: <https://www.historiadomundo.com.br/idade-moderna/a-exploracao-do-pau-brasil.htm>. Acesso em 09/03/2024.

²SILVA. Daniel Neves. Colonização do Brasil. **Mundo Educação**. Disponível em: <https://mundoeducacao.uol.com.br/historiadobrasil/colonizacao-brasil.htm>. Acesso em 09/03/2024.

³LAIMA. Mesgravis. **História do Brasil Colônia**. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2019. p. 23.

⁴CAMPOS, Tiago Soares. "Ciclo do pau-brasil". **Brasil Escola**. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/historiab/ciclo-do-pau-brasil.htm>. Acesso em 07 de março de 2024.

⁵LAIMA. Mesgravis. **História do Brasil Colônia**. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2019. p. 62.

Já o século XVIII foi marcado pelo ciclo do ouro. A expansão territorial para o interior do continente, conhecida como bandeirantismo, ocorreu em decorrência pela busca de metais preciosos, expansão do cultivo da cana de açúcar, indígenas para escravização e atividades pecuárias⁶. Os bandeirantes, exploradores e caçadores que adentraram nas regiões Norte, Centro-Oeste, Sudeste e Sul, expandiram as fronteiras do Brasil para além das cidades litorâneas. Entretanto, ao explorarem o interior do Brasil, também encontraram as “drogas do sertão”, intensificando a ocupação dessas regiões durante o século⁷.

Assim, a ocupação de terras no Brasil nos séculos XVI, XVII e XVIII, inicialmente ocorreu de maneira predominante nas regiões litorâneas em razão da exportação do pau-brasil e da cana de açúcar, adentrando o interior com o passar dos séculos decorrente da exploração intensa dos europeus por metais preciosos e outros produtos economicamente relevantes para exportação.

2.2 Século XIX E XX

Entre o período colonial ao início do Segundo Reinado, em 1840, o Brasil vivia diferentes situações políticas e econômicas, que influenciaram a questão fundiária da época. Para Furtado, importante economista brasileiro, a economia brasileira se assentava da seguinte forma:

Observada em conjunto, a economia brasileira se apresentava como uma constelação de sistemas em que alguns se articulavam entre si e outros permaneciam praticamente isolados. As articulações se operavam em torno de dois polos principais: as economias do açúcar e do ouro. Articulada ao núcleo açucareiro, se bem que de forma cada vez mais frouxa, estava a pecuária nordestina. Articulado ao núcleo mineiro estava o hinterland pecuário sulino, que se estendia de São Paulo ao Rio Grande. [...] No Norte estavam os dois centros autônomos do Maranhão e do Pará. Este último vivia exclusivamente da economia extrativa florestal organizada pelos jesuítas com base na exploração da mão de obra indígena. [...] O Maranhão, se bem constituísse um sistema autônomo, articulava-se com a região açucareira através da periferia pecuária. (FURTADO, 1984, p. 90)

⁶BAUER. Caroline Silveira. **História do Brasil Colônia**. Porto Alegre: SAGAH, 2020. p. 124.

⁷Ibidem. p. 127.

Neste contexto, o território brasileiro, antes povoado majoritariamente na região nordeste, teve uma brusca alteração após a vinda da corte portuguesa para o Rio de Janeiro⁸. Com a perda de interesse nos produtos agrícolas que eram exportados pelo Brasil até o momento, começou a ser plantado e exportado, principalmente na região sudeste do Brasil, o café, que gerou grande povoamento dos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais⁹.

Durante o Segundo Reinado, o Brasil deu um passo decisivo na questão fundiária. Em 18 de setembro de 1850, o então Imperador Pedro II assinou a primeira lei agrária, conhecida como a Lei de Terras, pela qual o estado optou formalmente por ter a zona rural dividida em latifúndios, e não em pequenas propriedades¹⁰.

2.3 Evolução do conceito de propriedade nas Constituições brasileiras

Neste contexto histórico, cumpre ressaltar, por fim, a evolução da propriedade no Brasil que evoluiu ao longo das constituições. A Constituição brasileira de 1824, ainda na época do Império, garantia o direito de propriedade, mas não mencionada sua função social, conforme abaixo:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.

(...)

XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

(...)

XXVI. Os inventores terão a propriedade das suas descobertas, ou das suas producções. A Lei lhes assegurará um privilegio exclusivo temporario, ou lhes remunerará em resarcimento da perda, que hajam de soffrer pela vulgarisação.

⁸DOLHNIKOFF, Miriam. **História do Brasil Império**. São Paulo: Contexto, 2017. p. 18.

⁹FREITAS, Eduardo Pacheco. et al. **História do Brasil Império**. Porto Alegre: SAGAH, 2020. p. 133 e 136.

¹⁰WESTIN, Ricardo. Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios. **Senado Federal**, 14 de setembro de 2020. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>. Acesso em 15 de março de 2024.

Em 15 de novembro de 1889, após a Proclamação da República, foi publicada a primeira Constituição republicana, de 1891, prevendo o direito à propriedade e a desapropriação por utilidade pública¹¹.

Entretanto, foi apenas em 1934 que a Constituição definiu seu caráter social, em seu artigo 113, nº 17, salientando que este direito não poderia ser contra o interesse social e coletivo, restrição que foi mantida pelas constituições subsequentes. Em 1937, a Constituição delegou regulamentação dos limites da propriedade à legislação ordinária. Já em 1946, a Constituição continuou garantindo o direito de propriedade, mas o vinculou ao bem-estar social e à distribuição equitativa de propriedade.¹²

Durante o regime militar, a Constituição de 1967, modificada pela Emenda Constitucional nº 1/69, manteve a proteção ao direito de propriedade, mas permitiu desapropriação por interesse público e social, além de proteger direitos autorais e propriedade intelectual. A expressão "função social da propriedade" foi formalizada nesta época, buscando um equilíbrio entre os interesses individuais e sociais.¹³

Por fim, a Constituição de 1988 reiterou a importância da função social da propriedade, detalhando as condições para desapropriação e assegurando compensação justa.¹⁴

3 AS RESTRIÇÕES PARA ESTRANGEIROS EM IMÓVEIS RURAIS

Primeiramente, cumpre ressaltar que, conforme visto no capítulo anterior, as terras brasileiras sempre foram de grande importância para a economia de, à princípio, Portugal, e depois, do Brasil. Hoje em dia, o agronegócio continua sendo de extrema relevância para a economia do país, considerando que o setor abrange não apenas a produção de alimentos, mas também, por exemplo, extração de madeira e criação de gado, em níveis de agricultura familiar até grandes empresas agroindustriais. Conforme pesquisa realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), de 2022 para 2023, a atividade agropecuária cresceu 15,1%¹⁵, tendo grande influência no Produto Interno Bruto (PIB) total do Brasil.

¹¹Art. 72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

§17 - O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indenização prévia. (Constituição brasileira de 1891).

¹²ELIAS FILHO. Rubens Carmo. **Condomínio Edifício**: Aspectos de Direito Material e Processual. São Paulo: Atlas, 2015. p. 30.

¹³Ibidem. p. 30.

¹⁴Ibidem. p. 31.

¹⁵BELANDI, CAIO. Com alta recorde da Agropecuária, PIB fecha 2023 em 2,9%. **Agência IBGE Notícias**, 01 de março de 2024. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de->

Nessa perspectiva, os imóveis rurais estão sujeitos a um regime jurídico especial previsto nos artigos 184 e seguintes da Constituição Federal, tendo em vista serem considerados um importante instrumento de manutenção da ordem econômico-financeira do país, devido à sua finalidade na produção de riquezas, mas também na geração de empregos, bem como sua contribuição para a produção da existência humana e usos naturais dos bens necessários à sobrevivência. Neste sentido, aduz o Professor José Afonso da Silva que:

A propriedade rural, que se centra na propriedade da terra, com sua natureza de bem de produção, tem como utilidade natural a produção de bens necessários à sobrevivência humana, daí por que a Constituição consigna normas que servem de base à sua peculiar disciplina jurídica (arts. 184 a 191). (ALMEIDA. 2020. p. 29)

Em complemento, o Brasil é um importante país agrícola e exportador de insumos primários, de alimentos cultivados em seu solo, sendo que de janeiro a setembro de 2023, as exportações do Brasil foram majoritariamente de commodities, de acordo com dados da Secretaria de Comércio Exterior¹⁶. A propriedade rural é, portanto, um importante bem produtivo não apenas para o desenvolvimento econômico do país, mas também para a soberania do próprio país, conforme artigo 170, inciso I, da Constituição Federal¹⁷.

Neste mesmo sentido, dispôs o Tribunal de Justiça de São Paulo em decisão recente:

Ação cominatória (obrigações de fazer e de não fazer), relacionadas com os limites previstos pela Lei 5.709/71 para a propriedade, por estrangeiros, de terras rurais no Brasil. Matéria que não se insere na competência das Câmaras de Direito Empresarial e, nem mesmo, na competência desta Corte. A Lei 5.709/1971, que “[r]egula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil”, destina-se à defesa do território brasileiro e à tutela da soberania nacional, conceitos maiores insertos na competência da União Federal (art. 21, I e II, da Constituição), ente ao qual incumbe zelar por nossos limites e nossa presença perante a comunidade das nações. (TJ-SP – AI: 22390825420228260000 SP 2239082-54.2022.8.26.0000, Relator: Cesar Ciampolini,

[noticias/noticias/39306-com-alta-recorde-da-agropecuaria-pib-fecha-2023-em-2-9#:~:text=A%20atividade%20Agropecu%C3%A1ria%20cresceu%2015,Servi%C3%A7os%20\(2%2C4%25\).](https://www.gessulli.com.br/noticias/noticias/39306-com-alta-recorde-da-agropecuaria-pib-fecha-2023-em-2-9#:~:text=A%20atividade%20Agropecu%C3%A1ria%20cresceu%2015,Servi%C3%A7os%20(2%2C4%25).)
Acesso em 15 de abril de 2024.

¹⁶AGRIMÍDIA. Oito commodities dominam a pauta de exportações brasileiras. **Gessulli Agromídia**, 20 de outubro de 2023. Disponível em: <https://www.agrimidia.com.br/avicultura-industrial/oito-commodities-dominam-a-pauta-de-exportacoes-brasileiras/>. Acesso em 20 de abril de 2024.

¹⁷Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
I - soberania nacional.

julgado em 15 de fevereiro de 2023, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, data de publicação: 07/03/2023, grifei).

Conforme o exposto, a questão de soberania nacional é de extrema relevância, porém, a restrição possui outros interesses. Vejamos o que a Maria Cecília Ladeira de Almeida disserta sobre o assunto:

Alerta-se ainda que a questão da estrangeirização de terras rurais não é privilégio do Brasil. Em todo o mundo a questão é hoje muito debatida, pois atinge as questões de soberania alimentar, os investimentos internacionais tão importantes para o agronegócio, o alijamento das pequenas propriedades e suas formas tradicionais de viver e produzir, garantidas em tratados internacionais como a Convenção OIT nº 169, segurança nacional, a ocupação territorial, o êxodo rural e o adensamento populacional urbano desmedido, entre outros fenômenos. (ALMEIDA, 2014, p. 428)

Por essa razão, foram criadas algumas restrições para que haja o controle da utilização desses imóveis por estrangeiros, não proibindo a aquisição de imóveis rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, mas apenas estabelecendo regras essenciais à preservação da soberania nacional e à proteção dos interesses dos cidadãos brasileiros¹⁸.

A restrição da aquisição de terras no Brasil por estrangeiros é objeto de legislação federal desde a instauração do regime militar no Brasil, em janeiro de 1969, quando foi promulgada a Lei Complementar nº 45, que dispunha, em seu artigo 1º e parágrafo único¹⁹, que a aquisição de terras rurais só podia ser realizada por brasileiros ou estrangeiros que residissem no país e tinham a intenção de estabelecer residência permanente no país.

Neste sentido, as restrições para aquisição e arrendamento de imóveis rurais por empresas estrangeiras e por empresas brasileiras cuja maioria do capital social é detido por empresas estrangeiras, que são equiparadas às empresas estrangeiras no Brasil, são previstas atualmente na Lei Federal nº 5.709/1971, que revogou a mencionada Lei Complementar nº 45, seu Decreto Regulamentador nº 74.965/1974 e na Lei Federal nº 8.629/1993.

¹⁸COSTA. Nelson Nery; ALVES. Geraldo Magela. **Constituição Federal Anotada e Explicada**. 2. ed. São Paulo: Forense, 2003. p. 459.

¹⁹Art. 1º A aquisição de propriedade rural no território nacional somente poderá ser feita por brasileiro ou por estrangeiro residente no país.
Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica aos casos de transmissão causa mortis.

3.1 PRINCIPAIS LEGISLAÇÕES

Dispõe a Lei n. 5.709 de 1971, regulamentada pelo Decreto nº 74.965 de 1974 e disciplinada pela Instrução Normativa INCRA nº 88/2017, em seu artigo 1º e § 1º, que:

Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

§ 1º - Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

Sendo assim, a restrição atinge tanto pessoas físicas residentes no país, quanto pessoas jurídicas autorizadas a funcionar no Brasil, bem como pessoas jurídicas brasileiras da qual participem, a qualquer título e que detenha a maioria do seu capital social, pessoa física ou jurídica estrangeira, residente e com sede no exterior.²⁰

Ademais, em decorrência do previsto no artigo 23 da Lei Federal nº 8.629 de 1993²¹, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, as mesmas restrições da aquisição são aplicáveis ao arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros. Em seu artigo 190, a Constituição Federal de 1988 prevê que “*A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.*”, estabelecendo clara limitação da abrangência de tais restrições apenas à aquisição e o arrendamento de imóveis rurais à estrangeiros e equiparados. Por consequência, o legislador excluiu do âmbito da restrição os demais direito reais não citados expressamente na Constituição Federal, que serão mais bem estudados no capítulo quatro deste trabalho.

3.2 POSICIONAMENTO DA ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO E CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

Atualmente, a interpretação e aplicação das leis, em especial a nº 5.709 de 1971 que restringe a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, seguem as orientações do Parecer da Advocacia Geral da União 01/2008.

²⁰PEREIRA. Lutero de Paiva. **Imóvel Rural Para Estrangeiro**. 4. ed. Curitiba: Juruá, 2021. p. 36.

²¹Art. 23. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da [Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971](#).

Considerando que a Lei nº 5.709 e o Decreto nº 74.965 mencionados anteriormente foram publicados na vigência da Constituição Federal de 1967, quando da promulgação da Constituição Federal de 1988, que em sua redação inicial expressamente previu no artigo 171 o conceito de empresa brasileiras como “a constituída sob as leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no País”, surgiu o debate sobre a compatibilidade da Lei nº 5.709 face à Constituição vigente.

Diante da discussão, a Advocacia Geral da União emitiu o Parecer GQ-22/1994²² por meio do qual formalizou o entendimento de que o parágrafo primeiro do art. 1º da Lei n. 5.709/71 não havia sido recepcionado pela Constituição Federal de 1988 e que a lei não poderia criar restrições às sociedades brasileiras, ainda que estas tivessem a maioria do seu capital social em mãos de estrangeiros. Em face da redação do artigo 171, I da Constituição, que considerava empresas brasileira “a constituída sob as leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no País”, compreendeu-se que o texto constitucional não admitia restrições à atuação destas, além daquelas expressamente ali previstas. Concluiu-se, pois, que as restrições à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais no Brasil não se estenderiam às empresas brasileiras, ainda que sob controle acionário de estrangeiros, de forma que essas empresas passaram a poder adquirir e arrendar terras rurais livremente, sem qualquer tipo de monitoramento pelo governo brasileiro. O mencionado parecer não gerou efeitos vinculantes para a Administração Pública Federal, porque não foi publicado, conforme prevê artigo 40 da Lei Complementar nº 73/1993²³.

Em 1995, o Congresso Nacional promulgou a Emenda Constitucional nº 6 que revogou do texto constitucional a distinção entre empresa brasileira e empresa brasileira de capital nacional. Assim, em face da revogação do artigo 171 da Constituição Federal de 1988, entendeu-se que a revogação do artigo implicaria na eliminação da barreira que impedia a fixação de restrições à atuação das empresas brasileiras. Com isto, o Parecer nº GQ-22/1994 foi levado a revisão, tendo sido emitido o Parecer nº GQ-181/1998, com caráter vinculante, que entendeu pela impossibilidade de repristinação do parágrafo 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709,

²²BRASIL. Advocacia Geral da União. Parecer. Aquisição ou arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira. Brasília, 07 de julho de 1994.

²³Art. 40. Os pareceres do Advogado-Geral da União são por este submetidos à aprovação do Presidente da República.

§1º O parecer aprovado e publicado juntamente com o despacho presidencial vincula a Administração Federal, cujos órgãos e entidades ficam obrigados a lhe dar fiel cumprimento.

§2º O parecer aprovado, mas não publicado, obriga apenas as repartições interessadas, a partir do momento em que dele tenham ciência.

mantendo-se o posicionamento de 1994. Ou seja, permaneceu o entendimento de que as empresas brasileiras sob controle de estrangeiros podiam adquirir terras livremente no Brasil²⁴.

Sendo assim, até 22 de agosto de 2010, o parecer AGU GQ-181/1998 estava em vigor, sendo que a posição adotada era a de que os limites e restrições estabelecidos na Lei Federal nº 5.709/1971, no Decreto nº 74.965/1974 e na Lei Federal nº 8.629/1993 não eram aplicáveis às empresas brasileiras, ainda que elas tivessem participação de estrangeiros (pessoas físicas ou jurídicas) qualquer que fosse a participação no seu capital social (minoritária ou majoritária).

Em 13 de julho de 2010, o Conselho Nacional de Justiça, em decisão monocrática, instituiu a normatização administrativa da matéria no âmbito dos Tabelionatos de Notas e dos Registros de Imóveis. Definiu que nesse tema deveria prevalecer a aplicação da Lei Federal nº 5.709/1971, ou seja, que na aquisição ou no arrendamento rural de terras por pessoa jurídica brasileira de que participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, que tenham a maioria de seu capital social e residam ou tenham sede no exterior, deve-se exigir a autorização dos órgãos competentes e a observância das demais restrições e limites estabelecidos na legislação federal brasileira. Ademais, os Ofícios de Registro de Imóveis, conforme determinado pelo Conselho Nacional de Justiça, deveriam remeter às corregedorias gerais estaduais a relação de todas as aquisições de áreas rurais por estrangeiros, aí inclusas as empresas brasileiras com participação estrangeira majoritária, inclusive pessoas físicas quando casadas ou em união estável com estrangeiro em comunhão de bens, as quais, por sua vez, deveriam enviar cópia à Corregedoria Nacional, bem como ao INCRA/Ministério do Desenvolvimento Agrário.

Nesse contexto, a Advocacia-Geral da União, visando aperfeiçoar a melhor interpretação sobre o tema com base nas leis existentes, revisou o entendimento então adotado e emitiu um novo posicionamento em 23 de agosto de 2010, por meio do Parecer AGU 01/2008, que revogou o Parecer nº GQ-22/1994 e o Parecer nº GQ-181/1998²⁵. Ao contrário do que defendia até então, o novo estudo do tema pela AGU levou à conclusão de que a melhor interpretação seria de que o parágrafo 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709 continuava vigente e devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988²⁶, ou seja: passou a interpretar que, a despeito da Emenda Constitucional nº 6/1995, tal não implicava na revogação das restrições para a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras

²⁴ALMEIDA. Maria Cecília Ladeira. et. al. **Estudos Avançados de Direito Imobiliário**. 1. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014. p. 438.

²⁵HAVRENNE. Michel François Drizul. **Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 112.

²⁶PEREIRA. Lutero de Paiva. **Imóvel Rural Para Estrangeiro**. 4. ed. Curitiba: Juruá, 2021. p. 37.

equiparadas às estrangeiras. Esse parecer estendeu para as empresas brasileiras, nas quais a maioria do capital social seja detida por estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, no que tange à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais, os mesmos limites e restrições impostos pela Lei Federal nº 5.709/1971 aplicáveis às pessoas físicas estrangeiras residentes no Brasil e às pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil.

Por fim, interessante mencionar recente julgado do Supremo Tribunal de Justiça, que indicou a necessidade de a pessoa jurídica brasileira com controle de estrangeiros obedecer a certas condições para a aquisição de imóveis rurais, seguindo o entendimento hoje prevalente no âmbito da Administração Pública, contido no parecer nº 01/2008. No caso em comento, a pessoa jurídica brasileira com controle estrangeiro pretendia usucapir imóvel rural. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. ESTRANGEIROS. PESSOA JURÍDICA BRASILEIRA. CONTROLE ESTRANGEIRO. EQUIPARAÇÃO. REQUISITOS ESPECIAIS. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO.

1. Ação ajuizada em 01.10.2004. Recurso especial interposto em 26.08.2013 e atribuído a este Gabinete em 25.08.2016.
2. O propósito recurso consiste em determinar se, à luz dos arts. 1º, § 1º, 8º da Lei nº 5.709/1971, é juridicamente possível a usucapião por pessoa jurídica brasileira, cujo capital social seja majoritariamente controlado por estrangeiros.
3. A legislação impõe uma série de condições para a aquisição de terras rurais por estrangeiros, pessoas naturais ou jurídicas, pois nesta questão está envolvida a defesa do território e da soberania nacional, elementos imprescindíveis à existência do Estado brasileiro.
4. Por força do art. 1º, § 1º, c/c art. 8º da Lei nº 5.709/1971, a pessoa jurídica brasileira também incidirá nas mesmas restrições impostas à estrangeira, caso participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.
5. As mesmas limitações existentes na aquisição de terras rurais existentes para as pessoas estrangeiras – sejam naturais, jurídicas ou equiparadas – devem ser observadas na usucapião desses imóveis.
6. Recurso especial provido para afastar a impossibilidade jurídica do pedido (REsp nº 1.641.038/CE, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 06.11.2018, DJe 12.11.2018, grifei).

4 EXCEÇÕES À AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO

Conforme estudado no capítulo anterior, há restrição de aquisição e arrendamento de imóvel rural para estrangeiros no Brasil. Entretanto, cumpre ressaltar que há exceções à essa

restrição, em casos que é permitida a aquisição, desde que cumpridos determinados requisitos e desde que obtidas as autorizações necessárias, conforme será mais bem estudado no subcapítulo abaixo.

Ademais, neste capítulo, também estudaremos alguns instrumentos jurídicos voltados para a compatibilização a exceção à pretensão de exploração de imóveis rurais por estrangeiros, dado que, conforme veremos mais adiante, a Lei nº 5.709/1971 é expressa em vedar apenas a aquisição e arrendamento destes imóveis, não podendo haver extensão da interpretação da norma para outras formas de ocupação de imóveis rurais por estrangeiro, como por exemplo, através de direitos reais.

4.1 REQUISITOS E AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS

Há algumas principais limitações impostas aos estrangeiros que pretendem adquirir ou arrendar imóvel rural. Quanto à atividade, conforme dispõe o artigo 11 do Decreto nº 74.965/74²⁷, a pessoa jurídica estrangeira e a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior, só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, florestais, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários ou contratuais.

Em relação a dimensão da área, em conformidade com a disposição do artigo 12 da Lei 5.709/1971, bem como do artigo 5º do Decreto nº 74.965/74, as pessoas estrangeiras não poderão adquirir ou arrendar áreas rurais em quantidade superior a 1/4 da superfície territorial do município de localização do imóvel rural pretendido. Além disso, de acordo com o parágrafo primeiro do mesmo artigo, os estrangeiros de mesma nacionalidade não podem ser proprietários, no mesmo município, de mais de 40% daquele 1/4 da área total do município²⁸. Ademais, nos termos do artigo 7º do Decreto nº 74.965/74²⁹, a aquisição ou arrendamento do imóvel rural não poderá, em regra, exceder a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

²⁷Art. 11. A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.

²⁸Art. 12 - A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10.

§1º - As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.

²⁹Art. 7º A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

Adicionalmente, estabelece-se que eventuais aquisições acima de 100 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, dependem de prévia autorização do Congresso Nacional, conforme artigo 5 da Instrução Normativa nº 88 de 13 de dezembro de 2017³⁰ e, caso o imóvel rural esteja localizado em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional, além da autorização do INCRA, é obrigatório o assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, independentemente da extensão da área do imóvel, em conformidade ao artigo 7º da Lei nº 5.709/7116³¹, bem como com artigo 12, alínea “c” do Decreto nº 74.965/74³², sendo certo que a faixa de fronteira é assim considerada por força constitucional e pela inteligência do artigo 1º da Lei 6.634/7919³³. Neste sentido, ensina Maria Cecília Ladeira de Almeida:

Mas, além disso, dependendo da quantidade de aquisições e do tipo de área adquirida, a autoridade que vai permitir a aquisição varia em grau hierárquico dentro do INCRA. Desta forma, a aquisição pode depender até de autorização do Congresso Nacional, no caso de o estrangeiro, pessoa física, querer adquirir ou arrendar área superior a 50 módulos de exploração indefinida, nos termos do art. 6º da Instrução Normativa INCRA n. 70 de 6 de dezembro de 2011. Já para a pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira equiparada à pessoa jurídica estrangeira, tal limite é de 100 módulos de exploração indefinida, conforme art. 7º da mesma Instrução Normativa. (ALMEIDA, 2014, p. 435)

Ressalta-se que a Instrução Normativa nº 70/2011 foi revogada pela supramencionada Instrução Normativa nº 88 de 13/12/2017, porém, as restrições acima mencionadas se mantiveram.

³⁰Art. 5º - A aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira equiparada a ela equiparada, só poderá exceder a 100 (cem) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, mediante autorização do Congresso Nacional, nos termos do art. 23 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

³¹Art. 7º - A aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

³²Art. 12. A pessoa jurídica que pretender aprovação de projeto deverá apresentá-lo ao órgão competente, instruindo o pedido com documentos que provem:

(...)

c) o assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional, no caso de o imóvel situar-se em área considerada indispensável à segurança nacional;

³³Art. 1º. - É considerada área indispensável à Segurança Nacional a faixa interna de 150 Km (cento e cinquenta quilômetros) de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, que será designada como Faixa de Fronteira.

De acordo com o artigo 14 da Lei nº 5.709/71³⁴, em regra, é vedada a doação de terras da União ou dos Estados a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, a qualquer título (salvo nos casos previstos em legislação atinente a núcleos coloniais onde estrangeiros imigrantes se estabeleçam como agricultores em lotes rurais).

As limitações trazidas pela Lei nº 5.709/71 não se aplicam aos casos de transmissão causa mortis³⁵, pela letra do inciso primeiro de seu artigo 1º, §2º³⁶, bem como parágrafo segundo do artigo 1º do Decreto nº 74.965/74³⁷, ressalvados os casos em que a aprovação do Conselho de Defesa Nacional se faz necessária através de assentimento prévio, ou seja, quando se tratar de área indispensável à segurança nacional³⁸.

As limitações elencadas acima, relativas à quantidade de áreas que podem ser adquiridas, não se aplicam às aquisições de áreas rurais inferiores a 3 módulos de exploração, que tenham sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, constante de escritura pública ou de documento particular devidamente protocolado na circunscrição imobiliária competente, e cadastrada no INCRA em nome do promitente-comprador, antes de 10 de março de 1969 e quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens, conforme artigo 12, §2, incisos I, II e III da Lei nº 5.709/1971³⁹.

³⁴Art. 14 - Salvo nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais, onde se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores, estrangeiros imigrantes, é vedada, a qualquer título, a doação de terras da União ou dos Estados a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas.

³⁵BORGES. Paulo Torminn. **Institutos Básicos do Direito Agrário**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 52.

³⁶Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

(...)

§2º - As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º.

§2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam:

I - aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º desta Lei.

³⁷Art. 1º O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista neste regulamento.

(...)

§2º As restrições estabelecidas neste regulamento não se aplicam aos casos de transmissão causa mortis.

³⁸ALMEIDA. Maria Cecília Ladeira. et. al. **Estudos Avançados de Direito Imobiliário**. 1. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014. p. 431.

³⁹Art. 12 - A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10.

(...)

§2º - Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:

I - inferiores a 3 (três) módulos;

II - que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;

4.2 EXEMPLOS DE INSTRUMENTOS CONTRATUAIS VOLTADOS PARA A COMPATIBILIZAÇÃO DA NORMA À PRETENSÃO DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIRO

Considerando as restrições existentes mencionadas ao longo deste estudo, pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, se utilizam de instrumentos contratuais para voltados para a compatibilização da norma à pretensão de exploração de imóveis rurais.

Conforme mencionado no capítulo anterior, as restrições são impostas especificamente à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais à estrangeiros. Neste sentido, cita-se a resposta do Q&A nº 8 do INCRA de agosto de 2018 acerca do tema:

8. O estrangeiro poderá ser usufrutuário de área superior aos 02 (três) MEI sem autorização do Incra?

Sim. [...]. As restrições legais (Lei nº 5.709/71) para a aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil não alcançam os direitos dos usufrutuários, uma vez que se trata de um direito real diferente da aquisição, bem assim como também não incidem sobre a parceria, o uso, a habitação, enfim, outros direitos reais.

Ainda, cabe destacar que por se tratar de regra restritiva, não é possível empregar interpretação extensiva para outras hipóteses não expressamente previstas no texto constitucional. Fazê-lo representaria uma violação direta à garantia do direito de propriedade (inciso XXII, artigo 5º e inciso II do artigo 170 da Constituição), da livre concorrência (inciso IV do artigo 170 da Constituição) e da livre iniciativa (parágrafo único do artigo 170 da Constituição).

Ressalta-se que a legislação brasileira delimita claramente a diferença entre os direitos reais, cujo rol está listado no artigo 1.225 do Código Civil, e ainda as modalidades de contratos de exploração rural (arrendamento e parceria), nos termos do Estatuto da Terra. Tratam-se a aquisição e o arrendamento de institutos jurídicos diversos dos demais direitos reais, dos contratos de parceria e dos demais direitos obrigacionais relativos a imóveis rurais, sendo que o legislador expressamente optou por dar-lhes endereçamento jurídico diverso.

Ademais, é fundamental destacar que o Parecer AGU não criou critérios, tampouco desvirtuou ou ampliou conceitos estabelecidos em lei para restringir a aquisição ou o arrendamento de empresas brasileiras com controle estrangeiro, restringindo-se a esclarecer e

III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

expressar a interpretação adequada do texto legal proposto pelo legislador. Desse modo, o Parecer AGU não estendeu as restrições legais impostas para a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais a outros direitos reais ou obrigacionais, tais como o direito de superfície, o usufruto ou as parcerias agrícolas, e nem poderia fazê-lo, dada a inexistência de lei que verse sobre a existência de restrições para a celebração de tais negócios jurídicos.

4.2.1 DO USUFRUTO

O usufruto é um direito real transitório que concede ao seu titular, o usufrutuário, o poder de usar e desfrutar, por um determinado período, bens pertencentes a terceiros, mantendo o proprietário a nua-propriedade.⁴⁰ Conforme ensina Lafayette, “*o usufruto é o direito real de tirar da coisa alheia durante um certo período de tempo, mais ou menos longo, as utilidades e proveis que ela encerra, sem alternar-lhe a substância ou mudar-lhe o destino*” (LAFAYETTE, 2003, p. 256-258). Ressalta-se que o Código Civil atual não define o usufruto, mas apenas sua aplicabilidade. Entretanto, o Código Civil de 1916, em seu artigo 713⁴¹, dispunha que “*constitui usufruto o direito real de fruir as utilidades e frutos de uma coisa, enquanto temporariamente destacado da propriedade*”.

A constituição do usufruto, quando não decorrer de usucapião, necessariamente requer a lavratura de escritura pública e o registro desse instrumento na matrícula do imóvel, sendo que ausência do registro impede que este seja um direito real oponível ergam omnes⁴².

O usufruto é temporário e deve respeitar o prazo determinado no artigo 1.410, inciso III do Código Civil, não podendo ser estabelecido por período superior a 30 anos, quando o beneficiário é uma pessoa jurídica. Nos casos de pessoa física, se extingue com a morte do usufrutuário, conforme o mencionado artigo, inciso I⁴³.

Todos os frutos vencidos na data em que cessa o usufruto e originados da propriedade rural são atribuídos ao usufrutuário. Ademais, é responsabilidade do usufrutuário administrar e conservar os bens, evitando deterioração, bem como pagar os impostos pelo uso do imóvel.⁴⁴

⁴⁰LÔBO. Paulo. **Direito Civil**: Coisas. v. 4. São Paulo: SaraivaJur, 2023. p. 136.

⁴¹Art. 713. Constitui usufruto o direito real de fruir as utilidades e frutos de uma coisa, enquanto temporariamente destacado da propriedade.

⁴²DINIZ. Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 36. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. p. 168.

⁴³Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis:

I - pela renúncia ou morte do usufrutuário;

(...)

III - pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer;

⁴⁴RIZZARDO. Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 973 e 974.

Como o usufruto não é um direito transmissível de propriedade, o seu exercício apenas pode ser transferido a terceiros por meio de um acordo de cessão, e, em todos os casos, o usufrutuário permanece responsável perante o proprietário, permanecendo vigente apenas enquanto se mantiver o usufruto⁴⁵.

Por fim, ressalta-se que o usufruto não afasta o direito de propriedade, conforme ensina Maria Helena Diniz:

o usufruto não é restrição ao direito de propriedade, mas sim à posse direta que é deferida a outrem que desfruta do bem alheio na totalidade de suas relações, retirando-lhes os frutos e utilidades que ele produz. Perde o proprietário do bem o jus utendi e o fruendi que são poderes inerentes ao domínio, porém não perde a substância, o conteúdo de seu direito de propriedade que lhe fica na nua propriedade. (DINIZ, 2007, p. 410)

4.2.2 DO CONTRATO DE PARCERIA RURAL

De acordo com o artigo 4 do Decreto nº 59.566/1966, que regulamenta o Estatuto da Terra, a parceria rural é o acordo agrário pelo qual uma pessoa se compromete a ceder a outra, por prazo determinado ou não, o uso de uma propriedade rural, ou suas partes, incluindo, ou não, melhorias, outros bens e/ou instalações, com o objetivo de realizar atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais, vegetais ou extrativistas mistas; e/ou entrega de animais para reprodução, internada, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante compartilhamento adicional dos riscos de circunstâncias imprevisíveis e força maior da empresa rural, e dos frutos, produtos ou lucros obtidos nas proporções estipuladas pelas partes, observando os limites percentuais legais.⁴⁶

Destaca-se que na parceria rural, a propriedade é utilizada com um objetivo semelhante ao arrendamento rural. No entanto, a parceria rural difere do arrendamento rural, uma vez que há uma obrigação de compartilhar riscos entre o parceiro concedente (proprietário ou possuidor do imóvel) e o parceiro concedido, individualmente ou cumulativamente, os riscos de evento fortuito e força maior da empresa, dos frutos, produtos ou lucros obtidos nas proporções

⁴⁵ARNOLDO, Wald. **Direito Civil: Direito das Coisas** – v.4. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 100 e 101.

⁴⁶Art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, internagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da fôrça maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei

estipuladas, obedecendo aos limites legais e/ou variações no preço dos frutos obtidos da produção⁴⁷. Sobre o assunto, ensina Viera:

trata-se de uma sociedade sui generis, pois apresenta muitas características da relação societária: as partes se associam para exercitar em conjunto um empreendimento e a atividade comum comporta a assunção da responsabilidade pela gestão por parte de ambos. De fato, é estabelecido que os riscos inerentes à empresa são suportados em igual medida pelo parceiro-outorgante e pelo parceiro-outorgado; serão, por outro lado, repartidos os lucros segundo uma proporção previamente estabelecida no contrato e segundo a maior ou menor participação na atividade empreendorial por parte do parceiro-concedente (VIEIRA, 1998, p. 43).

O objeto da parceria rural é o uso específico de uma propriedade rural, total ou parcial, podendo incluir, opcionalmente, melhorias, outros bens e facilidades⁴⁸. Em relação aos direitos e obrigações, o Decreto nº 59.566/1966, no artigo 48⁴⁹, estabelece que as disposições aplicáveis aos arrendadores e arrendatários são extensíveis às parcerias rurais, no que couber.

4.3 DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Em linha com o mencionado acerca da não abrangência da restrição da Lei nº 5.709/71 a outros direitos reais, o Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro publicado pelo INCRA em 02 de janeiro de 2018 assim prevê:

Embora seja insofismável a superioridade de poderes do superficiário sobre o bem em comparação com o arrendatário, não há vedação legal expressa impondo a necessidade de autorização pelo Incra para a aquisição temporária da superfície por estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, ou pessoa jurídica brasileira equiparada à pessoa jurídica estrangeira.

Primeiramente, cumpre ressaltar que o direito de superfície é um instrumento legal presente no sistema jurídico brasileiro conforme as disposições contidas no Código Civil, no rol de direitos reais previsto no artigo 1.225, inciso II⁵⁰.

⁴⁷BORGES. Paulo Torminn. Institutos Básicos do Direito Agrário. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 74.

⁴⁸HAVRENNE. Michel François Drizul. **Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 210.

⁴⁹Art 48. Aplicam-se à parceria, nas formas e tipos previstos no Estatuto da Terra e neste Regulamento, as normas estatuídas na Seção I deste Capítulo, e as relativas à sociedade, no que couber (art. 96, VII do Estatuto da Terra).

⁵⁰Art. 1.225. São direitos reais:

(...)

II - a superfície.

De maneira breve, o direito de superfície é o direito que permite ao proprietário do imóvel conceder a outra parte para ocupar, construir ou plantar em sua propriedade, por um período específico, sem a perda da propriedade, mas com garantia real para o superficiário⁵¹.

O proprietário pode continuar a usar e dispor de sua propriedade, mas não pode, no entanto, fazê-lo de maneira que prejudique o uso pelo titular do direito de superfície. O direito de superfície confere à pessoa titular do direito de superfície todas as faculdades e poderes atribuídos ao proprietário de um imóvel, como, por exemplo, obter financiamento, licenças e autorizações para as atividades realizadas nas propriedades, bem como o direito de criar direitos reais limitados ou garantias sobre a superfície.

O Código Civil, no artigo 1.369⁵², estabelece que os direitos de superfície sobre um imóvel devem sempre ser estabelecidos por um período pré-estabelecido. Quanto à forma do direito de superfície, só pode ser constituído por escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1.369 do Código Civil.

O direito de superfície pode ser concedido gratuitamente ou mediante pagamento de contraprestação. Nesse caso, as partes devem estabelecer se esse pagamento será feito de uma vez ou em parcelas⁵³. O beneficiário do direito de superfície também será responsável pelo pagamento de encargos e tributos incidentes sobre a superfície⁵⁴.

Quanto à extinção do direito de superfície, além do término do prazo estabelecido, o artigo 1.374 do Código Civil⁵⁵ prevê a extinção do direito de superfície em casos no qual o beneficiário deixar de utilizar a superfície para o fim para o qual o direito foi concedido, e o artigo 1.376⁵⁶ do mesmo dispositivo prevê a extinção em caso de desapropriação. Outras causas de extinção são o descumprimento das condições estabelecidas na escritura do direito de superfície, que devem ser comprovadas em juízo⁵⁷.

⁵¹CAMARGO. Estela L. Monteiro de Soares. **Novo Direito Imobiliário e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008. p. 50.

⁵²Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

⁵³CAMARGO. Estela L. Monteiro de Soares. **Novo Direito Imobiliário e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008. p. 54.

⁵⁴Art. 1.371. O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.

⁵⁵Art. 1.374. Antes do termo final, resolver-se-á a concessão se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida.

⁵⁶Art. 1.376. No caso de extinção do direito de superfície em consequência de desapropriação, a indenização cabe ao proprietário e ao superficiário, no valor correspondente ao direito real de cada um.

⁵⁷GONÇALVES. Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 467.

O proprietário possui apenas o direito de preferência na eventual venda do direito de superfície, visando principalmente consolidar a propriedade. Da mesma forma, o superficiário tem o direito de preferência do terreno no caso de sua venda pelo proprietário.⁵⁸

Com relação a diferenciação entre o direito de superfície e demais instrumentos contratuais estudados neste trabalho, aduz Carlos Roberto Gonçalves o quanto segue:

Sem o caráter real que lhe foi atribuído, o direito de superfície não seria mais do que um arrendamento. Igualmente não se confunde o aludido instituto com a locação ou a parceria, pois estes são direitos obrigacionais e a superfície é um direito real. São também seus parentes no campo jurídico, embora com eles não se confundam, o uso, o usufruto e a enfiteuse. (GONGÇALVES, 2021, p. 459)

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme ilustrado ao longo do presente artigo, as restrições impostas a estrangeiros para adquirir imóveis rurais no Brasil é um tema extremamente importante no que tange a preservação da soberania e do crescimento econômico do país. O assunto foi tema de legislação específica, através da Lei nº 5.709 de 1971, juntamente com as modificações e interpretações posteriores pela Advocacia Geral da União e Conselho Nacional de Justiça, visando o equilíbrio entre a atração de investimentos estrangeiros com a proteção dos interesses do país.

Ademais, o breve resumo histórico aqui tratado demonstra como a ocupação e a exploração das terras brasileiras evoluíram desde a colonização até os dias atuais. A terra sempre teve um papel importante na economia brasileira ao longo dos séculos, seja durante o ciclo do pau-brasil, seja durante a era do açúcar e demais atividades econômicas desenvolvidas posteriormente.

A análise das principais leis e posições dos órgãos governamentais mostrou a complexidade e a variabilidade das leis que regulam a compra de imóveis rurais por estrangeiros. A evolução das interpretações legais, particularmente as revisões da Advocacia Geral da União e o parecer do Conselho Nacional de Justiça, mostram a necessidade constante de atualização da legislação para lidar com os desafios da globalização e do investimento estrangeiro.

⁵⁸GONÇALVES. Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – volume 5: Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 465.

Neste cenário os instrumentos contratuais como usufruto, parceria rural e direito de superfície surgem como alternativas legais para permitir que estrangeiros se envolvam na exploração de imóveis rurais brasileiros sem violar as restrições legais existentes.

Em resumo, este estudo mostrou que há necessidade de regulamentações no que tange à compra de imóveis rurais por estrangeiros para que haja um equilíbrio entre permitir que estrangeiros explorem os imóveis rurais e proteger os interesses do país.

REFERÊNCIAS

AGRIMÍDIA. Oito commodities dominam a pauta de exportações brasileiras. **Gessulli Agromídia**, 20 de outubro de 2023. Disponível em: <https://www.agrimidia.com.br/avicultura-industrial/oito-commodities-dominam-a-pauta-de-exportacoes-brasileiras/>. Acesso em 20 de abril de 2024.

ALMEIDA. José Afonso da Silva. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 32. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

ALMEIDA. Maria Cecília Ladeira. et. al. **Estudos Avançados de Direito Imobiliário**. 1. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

ARNOLDO. Wald. **Direito Civil: Direito das Coisas – v.4**. São Paulo: Saraiva, 2015.

BAUER. Caroline Silveira. **História do Brasil Colônia**. Porto Alegre: SAGAH, 2020.

BELANDI, CAIO. Com alta recorde da Agropecuária, PIB fecha 2023 em 2,9%. **Agência IBGE Notícias**, 01 de março de 2024. Disponível em: [https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/39306-com-alta-recorde-da-agropecuaria-pib-fecha-2023-em-2-9#:~:text=A%20atividade%20Agropecu%C3%A1ria%20cresceu%2015,Servi%C3%A7os%20\(2%2C4%25\)](https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/39306-com-alta-recorde-da-agropecuaria-pib-fecha-2023-em-2-9#:~:text=A%20atividade%20Agropecu%C3%A1ria%20cresceu%2015,Servi%C3%A7os%20(2%2C4%25)). Acesso em 15 de abril de 2024

BORGES. Paulo Torminn. **Institutos Básicos do Direito Agrário**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

BRASIL. Advocacia Geral da União. **Parecer nº GQ-22/1994**, de 07 de junho de 1994. Brasília/DF: Advocacia-Geral da União, 1994. Disponível em: <https://wwwsistema.planalto.gov.br/asprevweb/exec/parecer/parecerAGU181.html>. Acesso em: 08 de fevereiro de 2024.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 16 de julho de 1934**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm. Acesso em: 10 de abril de 2024.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 24 de fevereiro de 1891**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm. Acesso em: 10 de abril de 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 24 de janeiro de 1967**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm. Acesso em: 10 de abril de 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 05 de outubro de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 de abril de 2024.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 10 de novembro de 1937**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm. Acesso em: 10 de abril de 2024.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 18 de setembro de 1946**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm. Acesso em: 10 de abril de 2024.

BRASIL. **Constituição Política do Imperio do Brazil de 25 de março de 1824**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 10 de abril de 2024.

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em: 04 de janeiro de 2024.

BRASIL. **Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm. Acesso em: 04 de janeiro de 2024.

BRASIL. Despacho do Presidente da República. Advocacia-Geral da União. **Parecer nº LA 01, de 19 de agosto de 2010**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/agu/prc-la01-2010.htm. Acesso em 08 de fevereiro de 2024.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 6 de 15 de agosto de 1995**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc06.htm#art3. Acesso em 14 de fevereiro de 2024.

BRASIL. **Lei Complementar nº 45 de 14 de dezembro de 1983**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp45.htm#:~:text=LEI%20COMPLEMENTA R%20N%C2%BA%2045%2C%20DE,Art.. Acesso em: 03 de março de 2024.

BRASIL. **Lei Complementar nº 73 de 10 de fevereiro de 1993**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp73.htm. Acesso em: 03 de março de 2024.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em: 04 de janeiro de 2024.

BRASIL. **Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm. Acesso em: 04 de janeiro de 2024.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 2001**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 24 de fevereiro de 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 04 de janeiro de 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.634, de 02 de maio de 1979**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6634.htm. Acesso em: 04 de janeiro de 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm. Acesso em: 04 de janeiro de 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça, 3ª Turma, Recurso Especial nº 1.641.038. usucapião. estrangeiros. pessoa jurídica brasileira. controle estrangeiro. equiparação. requisitos especiais. possibilidade jurídica do pedido. Relatora: Ministra Nancy Andriighi, julgado em 06/11/2018 e publicado no DJe em 12/11/2018.

CAMARGO. Estela L. Monteiro de Soares. **Novo Direito Imobiliário e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

CAMPOS, Tiago Soares. "Ciclo do pau-brasil". **Brasil Escola**. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/historiab/ciclo-do-pau-brasil.htm>. Acesso em 07 de março de 2024.

COSTA. Nelson Nery; ALVES. Geraldo Magela. **Constituição Federal Anotada e Explicada**. 2. ed. São Paulo: Forense, 2003.

DINIZ. Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro** – 36. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

DINIZ. Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

DOLHNIKOFF, Miriam. **História do Brasil Império**. São Paulo: Contexto, 2017.

ELIAS FILHO. Rubens Carmo. **Condomínio Edilício: Aspectos de Direito Material e Processual**. São Paulo: Atlas, 2015.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 1995.

FERNANDES. Cláudio. Exploração do pau-brasil. **História do Mundo**. Disponível em: <https://www.historiadomundo.com.br/idade-moderna/a-exploracao-do-pau-brasil.htm>. Acesso em 09/03/2024.

FREITAS. Eduardo Pacheco. et. al. **História do Brasil Império**. Porto Alegre: SAGAH, 2020.

FURTADO, Celso. **Formação Econômica do Brasil**. 19. ed. São Paulo: Ed. Nacional, 1984.

GONÇALVES. Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

HAVRENNE. Michel François Drizul. **Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Método, 2022.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Manual de orientação para aquisição e arrendamento de imóvel rural por estrangeiro**. Brasília, DF: 02 de janeiro de 2018. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/manual_aquisicao_estrangeiro.pdf. Acesso em: 08 de janeiro de 2024.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Perguntas e respostas sobre a aquisição e o arrendamento de terras por estrangeiros**. Brasília, DF: 2018. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/perguntasrespostas_2018.pdf. Acesso em: 08 de janeiro de 2024.

LAIMA. Mesgravis. **História do Brasil Colônia**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2019.

SILVA. Daniel Neves. Colonização do Brasil. **Mundo Educação**. Disponível em: <https://mundoeducacao.uol.com.br/historiadobrasil/colonizacao-brasil.htm>. Acesso em 09/03/2024.

LÔBO. Paulo. **Direito Civil: Coisas – v. 4**. São Paulo: SaraivaJur, 2023. p. 136.

PEREIRA. Lutero de Paiva. **Imóvel Rural Para Estrangeiro**. 4. ed. Curitiba: Juruá, 2021.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Campinas: Russel Editores, 2003.

RIZZARDO. Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 973 e 974.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo (1ª Câmara de Reservada de Direito Empresarial). Agravo de Instrumento: 22390825420228260000 SP 2239082-54.2022.8.26.0000. Relator: Cesar Ciampolini, julgado em 15 de fevereiro de 2023.

SILVA. Daniel Neves. Colonização do Brasil. **Mundo Educação**. Disponível em: <https://mundoeducacao.uol.com.br/historiadobrasil/colonizacao-brasil.htm>. Acesso em 09/03/2024.

VIEIRA, Iacyr de Aguiar. **Empresa agrária e contratos agrários**. Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 87, n. 757, p. 29-51, nov. 1998.

WESTIN. Ricardo. Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios. **Senado Federal**, 14 de setembro de 2020. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>. Acesso em 15 de março de 2024.



TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Letícia Maria Lagreia Hoenen
discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito,
matrícula nº (inserir TIA), período (inserir período), turma (inserir turma), tendo realizado o
TCC com o título: Terras Brasileiras: Uma breve análise da restrição de aquisição de imóvel ru- ral por estran- geiro no Brasil
sob a orientação do(a) Professor(a) Robens Carmo Elias Filho
declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para
confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de
obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 06 de 06 de 2024

Assinatura do discente