



<http://bd.camara.leg.br>

“Dissemina os documentos digitais de interesse da atividade legislativa e da sociedade.”





## **AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS – LEGISLAÇÃO COMPARADA**

*Alessandra Valéria da Silva Torres  
e Luís Antônio G. Conceição Silva*  
Consultores Legislativos da Área VI  
Direito Agrário e Política Fundiária

**ESTUDO**

**SETEMBRO/2011**



Câmara dos Deputados  
Praça 3 Poderes  
Consultoria Legislativa  
Anexo III - Térreo  
Brasília - DF



## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. A DEMANDA POR COMMODITIES E TERRAS NO CENÁRIO MUNDIAL.....	3
3. PARTICULARIDADES DO NOVO CENÁRIO .....	5
4. SITUAÇÃO BRASILEIRA.....	8
5. AS REGRAS SOBRE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS AO REDOR DO MUNDO .....	10
6. CONCLUSÃO .....	20
7. BIBLIOGRAFIA.....	21

© 2011 Câmara dos Deputados.

Todos os direitos reservados. Este trabalho poderá ser reproduzido ou transmitido na íntegra, desde que citados(as) o(a) autor(a) e a Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados. São vedadas a venda, a reprodução parcial e a tradução, sem autorização prévia por escrito da Câmara dos Deputados.

Este trabalho é de inteira responsabilidade de seu(sua) autor(a), não representando necessariamente a opinião da Câmara dos Deputados.

# **AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS – LEGISLAÇÃO COMPARADA**

*Alessandra Torres e Luís Antônio G. Conceição Silva*

## **1. INTRODUÇÃO**

---

O presente estudo objetiva trazer um retrato do cenário mundial acerca da aquisição de terras por estrangeiros, o que está sendo pensado em termos de regramentos e políticas públicas, o que está sendo discutido não só pelos órgãos nacionais de outros países, mas também pelos organismos internacionais, como a Organização das Nações Unidas e o Banco Mundial.

Subsidiados em dados do Ministério das Relações Exteriores, o Estudo traz um apanhado das legislações vigentes em diferentes países, englobando todos os continentes e 84 países.

Importante ressaltar que ofertar para o Congresso Nacional uma proposta de nova legislação para tratar da aquisição de terras por estrangeiros é prioridade no contexto atual. Não há como conceber um país em que a agropecuária seja o setor que mais contribua com o PIB e, ainda assim, haja falta de regulamentação na aquisição de um dos seus insumos mais valiosos e do qual a produção é mais dependente – a terra.

A finalidade precípua é nortear o Legislativo brasileiro no cumprimento de uma de suas mais nobres missões, qual seja de legislar em prol do povo brasileiro, com o firme propósito de garantir a segurança nacional e a segurança alimentar dos brasileiros.

## **2. A DEMANDA POR *COMMODITIES* E TERRAS NO CENÁRIO MUNDIAL**

---

A preocupação com a aquisição de terras por estrangeiros não é exclusividade do Brasil, mesmo porque não é um fenômeno novo. Segundo um estudo da

Organização das Nações Unidas para a Agricultura e a Alimentação – FAO<sup>1</sup>, de 1999, várias razões levam os Estados à adoção de políticas de restrição ao acesso de estrangeiros aos seus bens, dentre eles a terra. Entre os principais motivos constam: proteção à segurança nacional; prevenção à dominação de infra-estrutura; prevenir ou restringir a especulação estrangeira; preservar o “tecido” social da nação; controlar a imigração; controlar o fluxo de investimentos diretos estrangeiros; direcionar os investimentos estrangeiros; assegurar o controle da produção de alimentos; e, outros fatores como o nacionalismo ou xenofobia.

Apesar de não ser recente, o debate acerca da aquisição de terras por estrangeiros acentuou-se nos últimos anos no cenário brasileiro e mundial, em decorrência da elevação dos preços dos alimentos, da crise de produção que afetou alguns países e do aumento da pobreza mundial, que se concentra no meio rural.

Há algumas décadas os preços dos alimentos apresentavam quedas constantes. O mundo que antes convivia com a fartura de alimentos baseada em novas tecnologias e conhecimentos que impulsionaram um grande aumento da produção, permitindo que os preços dos produtos agrícolas se mantivessem baixos já não é mais o mesmo, o ciclo está mudando.

De acordo com a Organização das Nações Unidas para a Agricultura e a Alimentação - FAO, a maior preocupação hoje é a volatilidade dos preços. Milho, trigo e arroz, três cereais que compõem a base da alimentação mundial, foram os produtos que mais tiveram alta nos preços até agosto deste ano e, no início de 2008, já havia escassez destes grãos em alguns países.

Mais atual, o relatório do Banco Mundial, de setembro de 2011, informa que os preços em julho estavam, em média, 33% acima dos registrados no mesmo mês do ano passado. No caso do milho, o aumento foi de 84%; do açúcar, de 62%; do trigo, de 55%; e o óleo de soja, de 47%.

Nesse cenário, de estoques mundiais de alimentos mantendo-se baixos, sem previsão de recuperação e preços voláteis, recomenda-se atenção com a segurança alimentar. Isso porque, apesar da produção mundial de alimentos ter crescido o consumo também aumentou, sobretudo de alimentos de origem animal e de biocombustíveis. Estes ao serem produzidos à base de grãos, ou derivados de oleaginosas diminuem a oferta para o consumo humano, além de ocuparem áreas antes destinadas a outros cultivos alimentares.

---

<sup>1</sup> HODGSON, Stephen et al. Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners. Organização das Nações Unidas para a Agricultura e a Alimentação – FAO. Disponível em [www.fao.org/Legal/default.htm](http://www.fao.org/Legal/default.htm).

No caso do aumento do consumo de alimentos de origem animal, a principal causa é a elevação de renda nas economias emergentes, especialmente na Índia e China, o que vem mudando a dieta alimentar dessas populações, que passaram a consumir mais carne e laticínios. Esses produtos exigem uma alta porcentagem de grãos destinada à ração dos animais, pressionando os preços das *commodities*.

Agravam este fato o grande aumento dos insumos agrícolas em consequência direta da alta do petróleo, cuja cotação avançou 45% no último ano, pressionando os custos de produção e, em especial, o valor dos fertilizantes, que subiu 67% na mesma comparação. Isso porque a produção de insumos como agrotóxicos e fertilizantes é muito intensiva em energia. Ademais, a concentração da comercialização tanto dos insumos quanto dos produtos agrícolas nas mãos de poucas empresas transnacionais acaba por promover especulação no mercado de *commodities*.

Estes fatores fazem com que, em nível mundial, os estoques nunca sejam reestabelecidos e, portanto, cada vez que haja uma oscilação e o mercado não seja capaz de reagir, gere como consequência um aumento de preços das *commodities*. Além disso, a procura começa a ficar maior do que a oferta e há uma ameaça real, num futuro próximo, da produção de alimentos não atender à demanda da população mundial.

Assim como esta ameaça, o aumento da pobreza no meio rural, que mesmo antes do aumento do preço dos alimentos, ocorrido em 2008, já se apresentava como um desafio, haja vista 75% dos pobres do mundo estarem no meio rural e envolvidos na atividade agrícola, àquela época, indicam a necessidade de aumentar e melhorar os investimentos na agricultura. Hoje, quando pela primeira vez na história da humanidade mais de 1 bilhão de pessoas vão para a cama famintos todas as noites, está ainda mais claro a urgência em reduzir a pobreza, aumentar o crescimento econômico e promover a sustentabilidade ambiental.

### **3. PARTICULARIDADES DO NOVO CENÁRIO**

---

A dependência dos países importadores de alimentos em relação aos produtores de *commodities* agrícolas e a escassez de área agricultável nos países que têm uma demanda em forte crescimento são as precursoras do aumento na compra de terras agricultáveis no mundo, em especial nos países em desenvolvimento, que detêm terras agricultáveis subutilizadas. O citado relatório do Banco Mundial revelou que mais de 70% dos 46 milhões de hectares de terras adquiridos nos países em desenvolvimento no ano de 2009 foram na África.

Ao mesmo tempo, muitos dos negócios anunciados nunca foram implementados, por conta do planejamento que não considera as realidades locais de infraestrutura, tecnologia e instituições. Apenas 21% das terras negociadas já se tornaram de fato

áreas agrícolas produtivas, ainda assim não há comprovação de que estes projetos tenham trazido benefícios satisfatórios às comunidades locais<sup>2</sup>.

Muitas vezes, por problemas institucionais locais, ocorre de a falta de documentação da terra e o frágil processo de consulta resultarem na perda dos direitos à terra dos grupos mais vulneráveis da população, sem nenhum tipo de compensação. Também comprometedor é a limitada capacidade de analisar a viabilidade dos projetos técnicos e econômicos propostos, bem como de avaliar e fazer cumprir as salvaguardas ambientais e sociais previstas.

Como alternativa para esses países surge o intercâmbio entre países do hemisfério sul, ação que traria a possibilidade de desenvolvimento de tecnologias e práticas agrícolas mais produtivas. Entretanto, para que essas oportunidades possam ser aproveitadas ao máximo é necessário que haja uma melhor governança do recurso fundiário, com a garantia dos direitos à terra para as comunidades locais e uma maior transparência nas informações disponíveis.

Disponibilizar informações significa permitir que os interessados atuem de forma mais eficaz. Sejam eles governos ao formular políticas e identificar falhas de implementação; investidores projetando e implementando de modo a respeitar os direitos locais, gerar benefícios e serem rentáveis; e, sociedade civil ensinando as comunidades locais sobre seus direitos e os usos potenciais da terra, bem como ajudando nas negociações e monitorando acordos para que sejam de fato respeitados.

O acesso a informações corretas é primordial, haja vista no cenário internacional não existirem tratados ou acordos que regulem o tema da propriedade estrangeira da terra. A matéria normalmente é tratada em instrumentos bilaterais ou multilaterais no âmbito de acordos relativos a investimentos.

Visando suprir parte dessa carência, a Organização das Nações Unidas - ONU divulgou, em outubro de 2010, orientações para nortear o investimento estrangeiro na compra de terras em países emergentes. Entre as regras para incentivar uma espécie de investimento responsável estão reconhecimento do direito à terra e aos recursos naturais a quem já ocupa as áreas agrícolas e a transparência nos negócios de compra e venda.

A preocupação com a realização de investimentos responsáveis se sustenta na crescente aquisição de terras em países emergentes por grandes investidores estrangeiros. Atitude que vem levantando sérias preocupações sobre o perigo de se negligenciar

---

<sup>2</sup> Dado retirado do relatório do Banco Mundial – Rising Global Interest in Farmland – Can It Yield Sustainable and Equitable Benefits? Washington-DC, 2001. Disponível em: <http://siteresources.worldbank.org/DEC/Resources/Rising-Global-Interest-in-Farmland.pdf>

os direitos locais e não se dar a devida prioridade à melhoria de produtividade da agricultura de subsistência, capaz de reduzir a pobreza e a fome. Mais e melhores investimentos em tecnologia, infraestrutura e acesso ao mercado devem ser urgentes, especialmente nos países africanos.

O caminho a ser trilhado pelos países em desenvolvimento que estão sendo assediados e pretendem abrir seus mercados de terras deve ter como modelo o percurso seguido pelos países da Europa Central e Oriental ao entrarem para a União Européia. Lá os novos membros tinham restrições sobre a propriedade das terras agrícolas por estrangeiros membros passaram por um regime transitório no que diz respeito à abertura dos seus mercados de terra, com a possibilidade de prorrogação do prazo.

Nessa situação encontram-se Lituânia e a Eslováquia, que tiveram seu período de transição prorrogado por três anos, a contar do início de 2011. A principal razão para a prorrogação foi a necessidade de salvaguardar as condições socioeconômicas para as atividades agrícolas e as preocupações com um possível impacto sobre o setor agrícola da liberalização da aquisição de terrenos agrícolas devido às grandes diferenças de preços de terra e renda em comparação com os demais países membros da União Européia.

Assim como estão sujeitos os países da África e da América do Sul, na Europa considerou-se o risco da atividade especulativa sobre terras de baixo valor, a ocorrência de terras agrícolas com situação jurídica incerta e a falta de clareza sobre os direitos de propriedade, que inevitavelmente dificultam as operações de terra e a consolidação das propriedades agrícolas.

Durante o período de regime transitório há previsão de melhoria das informações disponíveis e do direito comunitário, de modo que os países possam estabelecer políticas apropriadas de posse da terra para responder às pressões que provavelmente promoverão mudanças profundas na propriedade da terra quando passado esse período. Também devem ser desenvolvidas ferramentas que lhes permitam formular uma imagem precisa do que está acontecendo em seus mercados de terra.

Fato é que no cenário global muito vem se debatendo sobre a necessidade de se ter uma legislação internacional que contemple o assunto, visando simplificar as transações, assim como acontece com o comércio internacional e com a propriedade intelectual. Entretanto, estudos do Banco Mundial e da FAO demonstram a dificuldade de implementar tal feito, já que o investimento em terras nos países em desenvolvimento está repleto de circunstâncias específicas e particulares.



#### 4. SITUAÇÃO BRASILEIRA

Em relação ao caso brasileiro, a tendência mundial é seguida, já que detentor de 15% das terras agricultáveis no mundo, o país vem despertando o interesse para possíveis investidores internacionais. Entre proprietários individuais e empresas, os estrangeiros ocupam 6,2% do território nacional, o que representa a área de uma França.

Segundo um estudo do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA<sup>3</sup>, o Brasil vem despertando interesse de investidores internacionais em função de sua privilegiada condição em termos de detentor de recursos naturais e, considerando que a área agricultável *per capita* chegará a 0,3 hectares em 2030, uma redução bastante significativa já que em 1960 era de mais de um hectare. Senão, vejamos:

*“A FAO estima que existam 4,2 bilhões de ha de terras agricultáveis no mundo, dos quais são utilizados apenas 1,6 bilhão. O maior percentual de desuso das terras está na África subsaariana e na América Latina, alvo preferencial dos investidores estrangeiros.*

*De acordo com a Organização das Nações Unidas (ONU), enquanto em 1960 o mundo possuía pouco mais de um hectare de área agricultável per capita, em 2030 este valor atingirá 0,3 hectare per capita. Nesta conjuntura o Brasil emerge como um campo fértil para interesses externos, uma vez que possui nada menos que 15% das terras agricultáveis não exploradas no mundo, a maior biodiversidade concentrada em um bioma do planeta (Amazônia), percentual elevado de terras improdutivas apropriadas por poucos especuladores, enorme potencial mineral ainda inexplorado, políticas públicas voltadas ao fortalecimento do agronegócio e, até então, ausência de controle público sobre a aquisição de terras por estrangeiros.*

*Até este ano, estrangeiros já haviam adquirido 46,6 milhões de ha de terras em países em desenvolvimento. No Brasil, os dados do SNCR só permitem identificar um total de 4 milhões de ha em mãos estrangeiras. O dado, contudo está longe de refletir a situação real da apropriação estrangeira de terras brasileiras, reflexo da inexistência de aparato fiscalizatório eficiente. Uma das estratégias utilizadas pelo capital internacional para a compra de terras no país tem sido a criação de empresas brasileiras em nome de laranjas. Dados do SNCR mostram que o número de imóveis sob o domínio de empresas nacionais passou de 31 mil em 1998 para 67 mil em 2008. A área registrada sob domínio empresarial passou de 80 milhões para 177,2 milhões de ha em dez anos. Em contrapartida, apenas 34.371 imóveis rurais estão registrados em nome de estrangeiros em 2010.*

*Ainda de acordo com os dados do SNCR, 23% das terras compradas por estrangeiros são de propriedade de japoneses; 7% são de italianos; argentinos, americanos e chineses controlam, pelas estatísticas oficiais, 1% das terras compradas por estrangeiros no Brasil. De acordo com o Incra, o volume de terras estrangeiras em território nacional deve ser três vezes superior ao identificado pelo cadastro.”*

<sup>3</sup> IPEA. Boletim de Políticas Sociais – acompanhamento e análise nº 19, Cap. 7 – Desenvolvimento Rural. Brasília, 2011. Disponível em: [www.ipea.gov.br/portal](http://www.ipea.gov.br/portal)

O Estudo do Ipea reitera, o que já é de conhecimento público, que o Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, mantido pelo Incra, apresenta diversas dificuldades em retratar a área que se encontra em propriedade de estrangeiros, principalmente por ser declaratório, o que faz com que os dados disponíveis no cadastro sejam incompletos.

Apesar disso, permite identificar as regiões de maior interesse das multinacionais. Ao contrário do que pensava, a maior parte não está na Amazônia, mas nas mais produtivas terras do Centro-Oeste e do Sudeste, com destaque para Mato Grosso. Empresas asiáticas, árabes, europeias e norte-americanas investem principalmente na produção de grãos, cana-de-açúcar e algodão, além de eucalipto para a indústria de celulose. A competição com o capital internacional já elevou o preço das terras em cerca de 300% em algumas regiões no Centro-Oeste.

Em Mato Grosso, a agropecuária O Telhar, com capital argentino, ocupa 1.800 quilômetros quadrados de terras para plantar soja, milho e algodão. A ocupação no estado, de 180.581 quilômetros quadrados, significa 34% de toda a área do território brasileiro adquirida por estrangeiros, 535.203 km<sup>2</sup>, e 19,99% da área total do território mato-grossense, segundo dados do INCRA de novembro de 2010.

Outra questão apontada pelo Estudo do IPEA que merece uma reflexão mais aprofundada dos legisladores é quanto ao uso de empresas brasileiras constituídas por prepostos, especialmente para que estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, possam adquirir terras com mais facilidade no país.

Os dados do cadastro do Incra - SNCR, permitem inferir que a prática está se tornando rotineira, que as multinacionais cada dia mais criam empresas brasileiras para registrar suas terras, o que deve ser veementemente combatido, já que importa em crime previsto no Novo Código Civil.

Nesses casos se caracteriza o negócio jurídico simulado, ou seja, quando empresas brasileiras têm brasileiros detendo a maioria do capital social, mas atuando, na verdade, como prepostos de estrangeiros. O negócio jurídico simulado está previsto nos art. 166 e 167 do Novo Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, gerando a anulação do ato, a ser apurada pelos órgãos competentes.

Várias são as possibilidades de se controlar o setor, dentre as sugestões apresentadas nas audiências públicas realizadas pela Subcomissão constam a exigência de que as juntas comerciais comuniquem ao Incra quando uma empresa estrangeira comprar outra nacional que possua propriedade no País.



## **5. AS REGRAS SOBRE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS AO REDOR DO MUNDO**

---

A tabela apresentada abaixo contempla as informações encaminhadas pelo Ministério das Relações Exteriores, obtidas das Representações do Brasil nos respectivos países.



### A AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS NO DIREITO COMPARADO

PAÍSES	NORMAS EM VIGOR
África	Em geral, no continente africano, quando a legislação (ou a falta dela) permite, adquirir terras não é processo simples uma vez que por razões de herança e de usos e costumes locais, a mesma terra tem vários proprietários que se sucedem se revezam na cobrança do que lhes seria devido, após a aquisição (inicial).
África do Sul	A legislação em vigor na África do Sul não prevê qualquer restrição (inclusive em zonas de fronteira) à aquisição de terras por cidadãos ou empresas estrangeiras. A principal lei sobre aquisição de terras é o Alienation of Land Act nr. 68, de 1981 (objeto de várias emendas, que sequer contém a palavra “estrangeiro”), mas a questão é também tratada em diversas outras normas.
Alemanha	Não há qualquer restrição para pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras comprarem terras. O governo poderá limitar a aquisição e sujeita-la a autorização prévia, quando os cidadãos alemães sofrerem limitações no Estado estrangeiro e quando há motivos políticos que o exijam.
Antigua/Barbuda	Em Antigua e Barbuda, a aquisição de terras por estrangeiros (“non-citizens”) é regulamentada pela Lei de 05/09/1968 “NON-CITIZEN LAND HOLDING REGULATION”
Argélia	O acesso a imóveis rurais na Argélia é reservado unicamente a cidadãos argelinos
Argentina	A legislação em vigor na Argentina proíbe a cidadãos estrangeiros oriundos de país limítrofe ao local fronteiriço a adjudicação de terras em zona de fronteira (Lei 21.900, de 30/10/1978) e proíbe a posse de terras em zona de segurança nacional por parte de qualquer cidadão estrangeiro (Lei 23.554, de 13/4/1988). Caso a aquisição de terras não se realize em zona de fronteira nem de segurança nacional, os cidadãos e as empresa estrangeiras recebem tratamento idêntico aos nacionais.
Áustria	Não diferenciação entre os proprietários estrangeiros e nacionais, no entanto, há limitações aos estrangeiros dependendo de cada estado. Texto da lei disponível em Áustria Land Ownership and Agriculture Laws Handbook à venda na internet.
Azerbaijão	Não existe legislação local referente a regras legais que dispõem neste país, sobre compra de terras por



	cidadãos e empresas estrangeiras.
Barbados	A legislação barbadiana não impõe quaisquer restrições à compra de terras por empresas ou cidadãos estrangeiros.
Bareine	É permitida a aquisição de terras por estrangeiros apenas em determinadas áreas definidas pelo Governo barenita e com dimensão máxima de 5.000 metros quadrados. Terras também podem ser alugadas do Governo. Empresas estrangeiras não estão autorizadas a adquirir terras.
Belize	Lei permite que estrangeiros sejam proprietários de terras de extensão de até ½ acre dentro do perímetro urbano, ou de 10 acres em áreas fora dos limites da cidade sem necessidade de permissão especial das autoridades locais. Propriedades maiores podem ser adquiridas sob autorização do ministro da Agricultura, tanto pessoas físicas quanto jurídicas.
Bolívia	Legislação boliviana proíbe que estrangeiros possuam terras em faixa de fronteira de 50 Km. O principal problema, contudo, reside na dificuldade de regularização dos títulos de propriedade. Insegurança jurídica aliada à retórica xenófoba torna os agricultores brasileiros particularmente vulneráveis à invasão de suas terras.
Botsuana	A compra de terras por estrangeiros requer o consentimento do Ministro de Terras e Habitação. O processo de compra e venda deve ser publicado no diário oficial e jornal de circulação nacional 90 dias antes de efetivado, contendo detalhes da transação, bem como referência ao direito do cidadão botsanês interessado na transação em receber prioridade no negócio. Uma vez deferido o pedido, este não poderá ser questionado em nenhuma corte.
Bulgária	Na Bulgária, a questão da aquisição de terras por cidadãos e empresas estrangeiras é, presentemente, regulada somente pela Constituição. Esta dispõe, em seu Art. 22, que; “(1) Nenhuma pessoa física estrangeira, ou pessoa jurídica estrangeira, poderá adquirir a propriedade de terras, exceto através de herança”.
Cabo Verde	Não há restrições para aquisição de terras por estrangeiros.
Canadá	As restrições sobre aquisição de terras por estrangeiros no Canadá são determinadas pelos governos



	das 10 províncias. Não há restrições na Nova Scotia, Newfoundland e Labrador, New Brunswick, Ontário, Quebec e British Columbia. Há limites máximos de aquisição nas demais, quais sejam: Prince Edward Island; 5 acres, Saskatchewan: 10 acres; Alberta: 20 acres e Manitoba; 40 acres.
Chile	A normativa aplicável para compra de imóveis por estrangeiros no Chile é o Decreto Lei 1939 de 1977;
	1) Terras fiscais situadas na franja costeira ou limítrofe (artigo 6). 2) Bens de raiz situados nas zonas declaradas fronteiriças (artigo 7).
China	Na China a propriedade de terras em zonas urbanas ou rurais é do Estado ou da coletividade camponesa, sendo possível apenas adquirir o uso de terra por período limitado de tempo dependendo do tipo de atividade, sempre sujeita a rigoroso zoneamento (os coletivos camponeses, por exemplo, só podem usar sua terra para a agricultura, devendo transferi-la ao Estado no caso de atividades manufatureiras ou de exploração). A Lei de Propriedade da RPC foi promulgada em 16 de março de 2007 e se aplica a qualquer relação civil que surja do uso e posse da propriedade. Os coletivos agrários, corporações e indivíduos poderão possuir utilizar e se beneficiar de móveis e imóveis de acordo com a lei, mas a propriedade do solo continuará sempre do Estado ou dos coletivos agrários. Pela primeira vez, a RPC reconheceu a propriedade privada, que pode se aplicar a todo tipo de propriedade, exceto a da terra.
Cingapura	Por ser uma ilha de reduzidas dimensões, Cingapura não tem área considerada rural. Aos estrangeiros só é permitido adquirir propriedades em condomínios privados e, sob certas condições, comprar residências familiares. Empresas estrangeiras podem adquirir terrenos para a construção de empreendimentos com finalidades comerciais, como hotéis, resort e shopping centers.
Colômbia	Regulamentam o tema e as leis 160/94 e lei 1450/2011.
Coréia do Sul	Não há restrição de aquisição de terras e bens imóveis por estrangeiros. E há dois tipos de controle exercidos pelas autoridades locais: Sistemas de aprovação (O Estrangeiro interessado em adquirir terra identificada pela legislação como zona de interesse militar ou ambiental deve submeter pedido de

	autorização à prefeitura antes da assinatura do contrato de compra e venda) e o Sistema de notificação (A aquisição de terras comuns, por estrangeiros, deverá ser informada, ao governo local, no período de 60 dias da assinatura da assinatura do contrato). O descumprimento da norma de aprovação é punível com prisão de até dois anos ou multa de até KRW 20 milhões. A não observação da norma de notificação poderá ocasionar o pagamento de multa de até KRW 3 milhões.
Cuba	Segundo parecer dado em 17 de agosto corrente pelo advogado cubano César Alejandro Turro Sotolongo, a legislação cubana não prevê a possibilidade de transmissão da propriedade da terra a cidadãos nem a empresas estrangeiras.
Egito	A compra de terras por estrangeiros no Egito é regida pelas seguintes disposições legais:
	1) Estrangeiros não podem adquirir terras agricultáveis
	2) Estrangeiros têm o direito de adquirir terras desérticas desde que na condição de membros de sociedades limitadas ou anônimas.
El Salvador	Em áreas urbanas não há restrições, no caso de terrenos rurais adotam a reciprocidade de tratamento. No entanto, a legislação prevê limite para a extensão da propriedade não podendo ser superior a 245 hectares.
Equador	O Executivo elaborou anteprojeto da Lei de Terras e Territórios, que, entre suas disposições, proíbe aos cidadãos e empresas estrangeiras, ou de capital estrangeiro, a aquisição de propriedades situadas a menos de 20 Km da linha de fronteira. A legislação exclui desta proibição os estrangeiros com status de refugiado reconhecido pelo Governo equatoriano. Ainda conforme o anteprojeto, estaria vedada a estrangeiros a compra de propriedades rurais em área superior 300 ha, parceladas ou não, em todo o território do país (art. 23).
Eslováquia	Qualquer pessoa pode adquirir propriedade no país. A única exceção à regra são aquisições de áreas rurais e florestas, as quais, segundo pesquisa realizada, não podem ser adquiridas por estrangeiros de países que não fazem parte da UR, a menos nos casos elencados na lei de divisas.
Espanha	A Lei 8/75, de 12 de março de 1975 (cujo regulamento foi aprovado pelo Real Decreto 689/78, de 10



	de fevereiro de 1978), estabelece restrições relativas à propriedade privada de bens imóveis situados em zonas e instalações consideradas de interesse para a Defesa Nacional, afetando tanto nacionais quanto estrangeiros.
Estados Unidos	A legislação federal norte-americana limita-se a monitor a aquisição de áreas rurais por parte de estrangeiros. Eventuais limitações ou proibições são impostas por legislação estadual.
Etiópia	De acordo com a Constituição Federal, o direito à propriedade de terras urbanas e rurais é exclusivo do Estado, sendo proibida a aquisição de terras por cidadãos e/ou empresas estrangeiras.
Finlândia	Aos estrangeiros, não há restrições diferenciais em relação aos nacionais para a compra de terras.
França	Não existem na França requisitos particulares para a aquisição de terras por parte de estrangeiros, tanto pessoas físicas como jurídicas. Estrangeiros ou empresas estrangeiras (mesmo fundo de pensão) submetem-se às mesmas regras aplicadas às pessoas físicas e jurídicas francesas.
Gana	Cidadãos e empresas estrangeiras não podem deter títulos de propriedade da terra. Só lhes é autorizado o “leasing” da terra para fins residenciais, comerciais, industriais ou agrícolas por períodos renováveis de até 50 anos. A propriedade da terra pode ser exercida pelo estado e por comunidades, ou ainda co-propriedade entre estado e propriedades.
Guatemala	Não há restrições para compra de terras por estrangeiros, com exceção dos seguintes casos onde o estado se reserva o domínio das terras e os estrangeiros necessitam autorização do executivo para compra:
	Três quilômetros ao longo dos oceanos, duzentos metros de margens de lagos, cem metros nas margens de rios navegáveis, cinquenta metros ao redor de nascentes, quando tratar-se de monumentos nacionais. Só os guatemaltecos de origem, ou sociedades cujos membros sejam guatemaltecos poderão ser proprietários de imóveis situados em faixas fronteiriças de quinze quilômetros desde a linha de fronteira, com exceção de imóveis urbanos.
Guyana	Enviou por mala diplomática informações sobre legislação que trata da aquisição de terras, ainda não recebemos.





Haiti	O estrangeiro só poderá adquirir imóvel caso seja residente no Haiti e a propriedade deve ser restrita às necessidades para fins de morada e para o desenvolvimento de atividade econômica, é imprescindível a aprovação do Ministério da Justiça haitiano e há limitações ao tamanho das propriedades a serem adquiridas.
Honduras	Permite que estrangeiros, pessoas físicas e jurídicas comprem bens imóveis, com exceção de imóveis em zonas de fronteira terrestre, ou costa marítima em faixa de quarenta quilômetros, ilhas, arrecifes, bancos de areia.
Índia	Estrangeiro é considerado a pessoa física não residente e a pessoa física não incorporada na Índia. O indivíduo estrangeiro de origem não indiana não pode adquirir terras, sendo permitido apenas o “leasing” de propriedade destinadas à agricultura, pelo prazo máximo de cinco anos. Filiais de empresas estrangeiras instaladas no país podem comprar terras não destinadas à agricultura após autorização do estado. A aquisição de terras destinadas à agricultura está proibida a toda pessoa não residente na Índia e aos cidadãos estrangeiros residentes. Aos indianos não residente e pessoas de origem indiana é permitida a compra de terras apenas para uso residencial.
Indonésia	A Indonésia reconhece quatro direitos à terra: Direito de Propriedade (Direito hereditário), Direito de Gerir (Direito de gerir uma terra de propriedade estatal ou propriedade para fins comerciais), Direito de Construir (Direito de construir e possuir um imóvel em terras ou propriedade estatais) e o Direito de Uso (Direito de uso da terra por um período determinado de tempo).
Irã	Pessoa jurídica: Proibida a propriedade de forma direta de bens imóveis por empresas estrangeiras, no entanto, empresas estrangeiras podem deter até 100% do capital de empresas nacionais, que por sua vez podem ser proprietárias de bens imóveis.
	Pessoa física: Permitido a aquisição de bens imóveis mediante autorização do Governo iraniano. Requisitos observados: não é possível aquisição em zona de fronteira, aprovação depende de reciprocidade.
Israel	São quatro os marcos da legislação fundiária em Israel: a) A Lei Básica que estabeleceu a “Israel Land



	Authority” (1960); b) a Lei de Terras em Israel (1960); c) A “Israel Land Administration” (1960); d) O acordo entre o Estado de Israel e a Organização Sionista Mundial (Fundo Nacional Judaico, de 1960). Ademais, quando do estabelecimento de Israel, o país continuou a aplicar a legislação relativa a terras, adotada nos períodos otomano e britânico.
Jordânia	A legislação autoriza a compra de terras por estrangeiros.
Kuaite	A legislação proíbe a cidadãos e empresas estrangeiras a aquisição de terras.
México	No México, o processo de aquisição de áreas rurais e suas utilizações por parte de pessoas físicas e jurídicas estrangeiras é regido por dois principais dispositivos legais; (i) Lei Agrária, de 26/02/1992; e (ii) Lei de Investimentos Estrangeiros, de 27/12/1993.
Moçambique	A terra é de propriedade exclusiva do Estado. A legislação sobre terras determina que pessoas físicas ou jurídicas (nacionais ou estrangeiras), bem como comunidades locais, podem adquirir o “direito de uso e aproveitamento da terra – DUART”.
Namíbia	Nenhum estrangeiro pode adquirir terras sem autorização do Ministério da Agricultura. A cessão de direito de ocupação não poderá exceder 10 anos, podendo ser renegociada a renovação. A concessão a estrangeiro está sujeita à condição de que a propriedade não tenha qualquer efeito adverso sobre o meio ambiente, ou que medidas serão tomadas para evitar consequências ambientais adversas do uso e ocupação.
Noruega	Não há restrições para compra de terras por estrangeiros, pessoas jurídicas ou físicas. No entanto, imóvel rural poderá ser adquirido somente com autorização do poder público, no caso o município de registro do imóvel.
Países Baixos	A legislação não restringe a compra de terras por cidadãos estrangeiros.
Paraguai	Lei de 2005 criou faixa de 50 Km de largura dentro do espaço territorial paraguaio adjacente às suas linhas de fronteira terrestre e fluvial, proibindo a compra de terras por estrangeiros de países limítrofes por pessoas físicas ou jurídicas, majoritariamente estrangeiras. No entanto, ficam resguardadas terras adquiridas na faixa de fronteira pelos estrangeiros de países limítrofes radicados a mais de dez anos no



	país, bem como os direitos sucessórios. Ficam ainda garantidos que bancos e entidades de crédito devidamente registrado pela legislação paraguaia possam adquirir ou receber, como pagamento ou garantia hipotecária, imóveis na faixa de fronteira.
Peru	A legislação peruana prevê poucas restrições à aquisição de terras por cidadãos e empresas estrangeiras. Em síntese, verifica-se que, salvo na faixa de cinquenta quilômetros ao longo das fronteiras do país, os estrangeiros dispõem dos mesmos direitos inerentes aos cidadãos e empresas peruanas no que se refere a aquisição de terras.
Polônia	Na Polônia, toda aquisição de terras por estrangeiro demanda autorização prévia do Ministério do Planejamento e dos Assuntos Interno. Contudo, o ordenamento jurídico local estabelece tratamento jurídico diferenciado às pessoas físicas e jurídicas da Área Econômica Europeia e prevê outras exceções à regra geral.
Reino Unido	Permitida por lei e considerada prática comum a aquisição de terras por estrangeiros.
República da Armênia	A constituição prevê, em seu artigo 31, que “foreign citizen and non-citizens shall not enjoy the right to land ownership except for causes prescribed by Law”. Tal proibição não se estende a pessoas jurídicas registradas na Armênia, mesmo que sejam de propriedade de estrangeiros.
República Democrática do Congo	De acordo com a legislação em vigor, a despeito da propriedade do solo continuar sob titularidade do Estado, concessões relativas ao uso de terras, urbanas ou rurais, são possíveis. Concessões perpétuas, a título oneroso ou gratuito, são concedidas apenas a pessoas físicas de nacionalidade congoleza (art. 80 da lei de 1973) e podem ter fim, entre outros motivos, por meio de expropriação por utilidade pública (art. 101).
República do Congo	Cidadãos e empresas estrangeiras podem adquirir terras neste país, como se congolezes fossem. Inexiste legislação escrita, no entanto.
República Tcheca	Cidadãos estrangeiros podem adquirir terras na República Tcheca apenas por meio de uma empresa estabelecida no país ou com licença especial do governo.
São Tomé e Príncipe	Providências para levantamento das informações foram tomadas mas não há resposta.



Tanzânia	A Lei da Terra 99 é a legislação básica que regula a utilização da terra na Tanzânia. Segundo ela, toda a terra deste país é pública, sendo o Presidente da República seu administrador.
Timor Leste	A constituição promulgada em 2002 estabelece que “só os cidadãos nacionais têm direito à propriedade privada de terra (Artigo 54, parágrafo 4º)”. Estrangeiros têm obtido algum acesso a áreas rurais ou urbanas por meio de instrumentos de concessão, cessão de uso ou arrendamento, evitados os títulos de propriedade.
Uruguai	A legislação uruguaia é omissa no que diz respeito à aquisição de terras por estrangeiros.
Vaticano	Não existe legislação local referente a compra de terras por cidadãos e empresas estrangeiras.
Vietnã	A legislação vietnamita sobre aquisição de terras por estrangeiros é impeditiva. Para propiciar investimentos diretos estrangeiros, o legislador flexibilizou a lei de maneira a permitir a aquisição de apartamentos (e não da terra) por período limitado.

## 6. CONCLUSÃO

---

Considerando todo o contexto acima descrito, que permite vislumbrar o quão importante é, no momento atual, a definição de um novo marco regulatório, visando garantir a segurança jurídica, sem com isso deixar de lado a soberania nacional e a preocupação com a segurança alimentar dos brasileiros é que entendemos primordial a atuação desta Casa de Leis nesse momento.

A preocupação a permear todo o processo é a constatação de que há necessidade de controle da participação estrangeira, não só definindo a origem do recurso a ser empregado, mas em especial visando separar o capital especulativo do capital que gera empregos e renda movimentando o setor produtivo.

Outro fator a considerar é a possível participação de governos estrangeiros ou de suas agências como investidores. Com esse intuito é importante que se identifique os laços das empresas com seus governos, ação que por vezes não é simples como pode parecer à primeira vista.

Há que se buscar, ainda, novas modalidades de participação de empresas estrangeiras no processo produtivo, sem que isso implique na obtenção da propriedade da terra. Nesse sentido, importante considerar as experiências exitosas de outros países.

Também importante garantir a segurança alimentar por meio da identificação de terras adequadas para a produção de alimentos que devem ser para isso destinadas e protegidas. Deve-se planejar a coexistência de áreas destinadas à produção de alimentos com áreas destinadas à produção de biocombustíveis e papel e celulose.

No cenário internacional, estudos do Banco Mundial e da FAO apontam como desejável a adoção de uma legislação internacional que uniformize as regras, visando simplificar as transações, assim como acontece com o comércio internacional e com a propriedade intelectual.

Entretanto, esses mesmos estudos demonstram a dificuldade de implementar tal feito, já que o investimento em terras nos países em desenvolvimento está repleto de circunstâncias específicas e particulares de modo que as características especiais de cada país devem ser bem compreendidas e levadas em consideração pelo possível investidor estrangeiro.

Enfim, o mais construtivo para o Brasil seria ter regras claras e trabalhar com total transparência para garantir que as possíveis restrições impostas à aquisição de terras por estrangeiros sejam plausíveis e passíveis de cumprimento, sem com isso inviabilizar o investimento produtivo. Outrossim, deve permitir ao governo operar de forma justa e promover revisões quando entender ser de interesse nacional, de modo a garantir a soberania e a segurança

alimentar nacionais.

## 7. BIBLIOGRAFIA

- SCHMID, Christoph U. et al. Real Property Law and Procedure in the European Union. European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, 2005. Disponível em: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>
- McAUSLAN, Patrick. Ensuring Access to Land for Private Investors. Relatório apresentado na “Conference on Challenges for Land Policy and Administration”, do Banco Mundial, realizada em fevereiro de 2008. Disponível em: [http://siteresources.worldbank.org/INTIE/Resources/475495-1202322503179/ForInvestLndDevTrans\\_PMcAuslan.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTIE/Resources/475495-1202322503179/ForInvestLndDevTrans_PMcAuslan.pdf).
- DEININGER, Klaus et al. Rising Global Interest in Farmland – Can it yield sustainable and equitable benefits? The World Bank. Washington, D.C., 2011. Disponível em: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>
- HODGSON, Stephen et al. Land Ownership and Foreigners: A comparative analysis of regulatory approaches to the acquisition and use of land by foreigners. FAO Legal Papers online n° 6; December 1999. Disponível em: <http://www.fao.org/legal/prs-ol/lpo6.pdf>
- Foreign land purchases for agriculture: what impact on sustainable development? Artigo publicado pela ONU em janeiro de 2010. Disponível em: [http://www.un.org/esa/dsd/resources/res\\_pdfs/publications/ib/no8.pdf](http://www.un.org/esa/dsd/resources/res_pdfs/publications/ib/no8.pdf)
- Versão consolidada do Tratado da União Européia, disponível em: <http://eur-lex.europa.eu/pt/index.htm>;
- Relatório de Comissão do Senado sobre a aquisição de terras por estrangeiros na Austrália, disponível em: [http://www.aph.gov.au/Senate/committee/agric\\_ctte/food\\_production/report/c02.htm#c02f47](http://www.aph.gov.au/Senate/committee/agric_ctte/food_production/report/c02.htm#c02f47)
- Informações do Departamento de Agricultura dos EUA, disponível em: <http://apfo.usda.gov/FSA/webapp?area=home&subject=ecpa&topic=afa>