



Estrangeirização de terras na região Sul do Brasil

Tailini Soares Botene¹
Rosani Marisa Spanevello²
Tanice Andreatta³
Letícia Maiara Schu⁴

Recebido em: 10-04-2023

Aceito em: 28-05-2023

Resumo

O *land grabbing*, que pode ser traduzido como apropriação de terras por estrangeiros, ganhou destaque no cenário internacional a partir do período conhecido como *boom das commodities*, o que levou muitos países a procurarem formas diversificadas de aumentar sua produção e aquisição de *commodities*. No Brasil, o governo editou leis e decretos com o intuito de regulamentar a aquisição de terras por estrangeiros ainda na década de 1970, quando a economia brasileira passava por mudanças. Nesse contexto, o presente estudo pretende demonstrar a situação da aquisição de posse e propriedade de terras brasileiras por pessoas jurídicas compostas por capital estrangeiro atualmente registrada pelo banco de dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). A análise acontece nos três estados da região sul do Brasil: Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, abrangendo a discussão sobre o percentual dos municípios de cada estado que apresentam compras por estrangeiros, número de área registradas, as atividades produtivas declaradas e a situação quanto a área dos municípios adquiridas por estrangeiros com relação aos limites previstos em lei. Com efeito, a prática do *land grabbing* mostra-se presente nos três estados da região sul brasileira, em diversos de seus municípios, bem como possui uma associação ao desenvolvimento de atividades do setor de agronegócios, em especial, ao reflorestamento.

Palavras-chave: Estrangeirização de terras. Região Sul. Capital estrangeiro.

Land foreignization in the Southern region of Brazil

Abstract

Land grabbing, which can be translated as appropriation of land by foreigners, gained prominence on the international scene from the period known as the commodities boom, which led many countries to look for diversified ways to increase their production and acquisition of commodities. In Brazil, the government enacted laws and decrees with the aim of regulating the acquisition of land by foreigners in the 1970s, when the Brazilian economy was undergoing changes. In this context, the present study intends to demonstrate the situation of acquisition of possession and ownership of Brazilian land by legal entities composed of foreign capital currently registered by the database of the National Institute of Colonization and Agrarian Reform - INCRA. The analysis takes place in the three states of the southern region of Brazil: Paraná, Santa Catarina and Rio Grande do Sul, encompassing the discussion on the percentage of municipalities in each state that present purchases by foreigners, number of registered areas, declared productive activities and the situation regarding the area of municipalities acquired by foreigners in relation to the limits established by law. Indeed, the practice of land grabbing is present in the three states of the southern region of Brazil, in several of its municipalities, as well as having an association with the development of activities in the agribusiness sector, in particular, with reforestation.

Keywords: Land alienation. South region. Foreign capital.

¹ Mestrado em Agronegócios (UFSM). E-mail: tailini.botene@acad.ufsm.br

² Doutorado em Desenvolvimento Rural (UFRGS). Professora da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM). <https://orcid.org/0000-0002-4278-6895> E-mail: rspanevello@gmail.com

³ Doutorado em Desenvolvimento Rural (UFRGS). Professora da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM). E-mail: tanice.andreatta@ufsm.br

⁴ Graduando em Zootecnia na Universidade Federal de Santa Maria (UFSM). E-mail: leticia.schu@acad.ufsm.br

1 Introdução

A partir da constatação de grandes investimentos que envolviam áreas de terras em larga escala, e pela percepção de que muitos desses investimentos partiam de atores e capitais estrangeiros, o fenômeno do *land grabbing* ou da estrangeirização passou a ser alvo de estudos e debates (WILKINSON, 2017). Para este autor, o termo refere-se a transações que vão além das negociações “em grande escala”, que, apesar de frequentes nesse processo, não são a regra geral.

O *land grabbing*, que pode ser definido como a aquisição de terras em território estrangeiro, vem surgindo como nova modalidade de investimento, a qual está atrelada à acumulação de capital e à busca pelo fator de produção e exportação de fibras, alimentos, ração animal, biocombustíveis etc. O fenômeno, por outro lado, causa preocupação no que se refere à prática e desenvolvimento de agriculturas insustentáveis, à causa de impactos ambientais e à violação dos direitos humanos, causada, em si, pela expulsão irregular de grupos de pessoas nativas das áreas objeto de contrato, dentre outros problemas (Barbanti Jr, 2017).

A questão das permissões legais sobre a aquisição de terras brasileiras por estrangeiros recentemente retornou à pauta legislativa do Congresso Nacional, que, em termos gerais, propôs e aprovou o Projeto de Lei nº 2.963/2019, cujo intuito seria dar maior segurança jurídica aos investimentos estrangeiros, tendo em vista que a lei vigente sobre a temática – Lei nº 5.709/1971 – é anterior à Constituição Federal de 1988, o que teria gerado controvérsias jurídicas e afugentado investimentos no país.

O projeto de lei, no entanto, foi vetado pela Presidência da República. Ele amplia as possibilidades de aquisição de terras brasileiras por estrangeiros, por exemplo, ao dispensar da necessidade de autorização ou licença a aquisição e a posse por estrangeiros quando se tratar de imóveis com áreas não superiores a quinze módulos fiscais (a lei vigente se refere a três módulos fiscais para aquisição sem autorização).

Entretanto, mesmo que as restrições legais vigentes sejam mais severas que aquelas constantes do novo projeto de lei sobre a temática, o fato é que Brasil tem sido alvo de investimentos estrangeiros há anos e vem figurando nas primeiras posições do *ranking* de países que mais recebem investimentos estrangeiros atualmente. Com efeito, o Brasil é visado por estrangeiros em razão da sua extensão territorial e da sua capacidade de expansão da fronteira agrícola, bem como pela política agrária brasileira, que nos últimos anos vem adotando medidas de estímulo e fomento do aumento da produção e do agronegócio (Martins *et al*, 2021).

Nesse contexto, o presente estudo pretende demonstrar a situação da aquisição de posse e propriedade de terras brasileiras por pessoas jurídicas compostas por capital estrangeiro atualmente registrada pelo banco de dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. A análise acontece nos três estados da região sul do Brasil: Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, abarcando a discussão sobre o percentual dos municípios de cada estado que apresentam compras por estrangeiros, número de área registradas, as atividades produtivas declaradas e a situação quanto a área dos municípios adquiridas por estrangeiros com relação aos limites previstos em lei.

2 Referencial teórico

2.1 *Land grabbing* ou estrangeirização de terras

As apropriações transnacionais de terras iniciaram-se e expandiram a partir do ano de 2008, no contexto de uma crise alimentar, energética e financeira que emergiu no período. A imediata alta dos preços das *commodities* da época foi fator de influência para que os países importadores de alimentos buscassem terras em outros territórios como possibilidade de garantir a sua segurança alimentar, obtendo, assim, o controle direto da produção agrícola. Além disso, a volatilidade do mercado financeiro também foi influenciou na decisão das nações de transferir seus investimentos para ativos mais estáveis, como a terra (SOUSA; LEITE, 2017, p. 2).

Atualmente, noticia-se uma explosão de transações transnacionais de terras, cujos interesses giram principalmente em torno da acumulação de capital e da produção e exportação de fibras, alimentos, ração animal e biocombustíveis, e está diretamente relacionada à aquisição de terras em países em desenvolvimento, com abundância de recursos naturais (ANDREATTA *et al*, 2020, p. 3).

Estudos como o de Reydon e Fernandes (2017) apontam que a aquisição da posse ou da propriedade de terras por estrangeiros vem sempre acompanhada de uma intenção por parte dos investidores, seja a produção de *commodities*, seja o investimento de capital. Os autores afirmam que, em processos de aquisição de terras por estrangeiros, “a terra, no capitalismo ou nas economias de negócios, é sempre adquirida considerando seu caráter dual: é, ao mesmo tempo, um bem produtivo e um ativo líquido, e é, portanto, objeto de especulação” (2017, p. 3).

Borras Jr. e Sauer (2016), autores influentes na discussão acadêmica em torno da definição do conceito de *land grabbing*, relatam que o fenômeno é também associado ao controle sobre a cadeia de valor ou ao controle sobre as relações de trabalho no campo, e não

somente ao controle sobre a terra em si; ou, por vezes, é definido como a aquisição de terras em larga escala; ou, ainda, associado ao conceito “grilagem”, entendido no nosso vocabulário como privatização ilegal de terras públicas ou apropriação ilegal. Os autores deram ao termo uma definição relativamente ampla (2016, p. 13):

[...] a melhor opção (certamente com baixo apelo midiático) é traduzir *land grabbing* como apropriação de terras. Em primeiro lugar, apropriação descreve o fenômeno porque “[...] implica na transferência de propriedade, de direitos de uso e do controle” sobre terras [...]. A transferência pode se dar via diferentes tipos de transações – legais, ilegais ou mesmo não legítimas –, o que não necessariamente implica em compra, pois há muitos casos de *leasing* ou arrendamentos, mas sim no controle sobre terras e sobre recursos.

Andreatta *et al*, 2020, apontam que o termo em inglês pode abranger “um ciclo de desapropriação, promovido pelo capital estrangeiro” ou pode ser utilizado para definir transações que envolvem “apropriação de terras e de recursos naturais” (p. 3).

No Brasil, o governo identificou a necessidade de editar leis que regulamentassem a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros residentes no país ou pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no território nacional ainda na década de 1970. Esse período coincide com a fase de melhorias positivas que ocorreram na economia mundial entre os anos de 1960 e 1970, o que impulsionou o aporte de investimentos estrangeiros no Brasil (Martins *et al*, 2021).

Com efeito, o governo brasileiro publicou a Lei nº 5.709 de 7 de outubro de 1971 e, posteriormente, o Decreto nº 74.965 de 26 de novembro de 1974. A referida lei e o decreto que a regulamenta impõem restrições e requisitos para que estrangeiros que residam no país ou pessoas jurídicas estrangeiras possam adquirir imóveis rurais no território nacional, exigindo autorizações, impondo limites de extensão de áreas e estabelecendo formas de controle sobre esses registros.

O Congresso Nacional, recentemente, propôs e aprovou o Projeto de Lei nº 2.963/2019, visando à atualização legislativa acerca das autorizações para aquisições de áreas rurais por estrangeiros, sob a justificativa de que o país necessitaria de maior segurança jurídica nessas transações, com o intuito de atrair mais investimentos para o país. O projeto de lei, no entanto, foi vetado pela então Presidência da República.

A academia, por sua vez, aponta a importância de uma regulamentação legal efetiva e de um controle rigoroso acerca do comércio transnacional de terras no Brasil, um país fortemente visado quando o assunto é a busca por terras, em razão da vasta disponibilidade de recursos naturais e da expansão pela qual o agronegócio nacional vem passando nos últimos anos (SAUER e LEITE, 2012).

Entretanto, estudos como o de Martins *et al*, 2021, apontam que a estrutura fundiária do Brasil é extremamente frágil no que se refere ao controle de dados e informações que historicamente assola o país, haja vista a tomada do território nacional pela Corte Portuguesa, época em que a distribuição de terras favorecia aqueles que detinham poder de compra e de produção.

A fragilidade do sistema registral brasileiro, no que diz respeito ao controle sobre as aquisições de terras, agrava-se diante do cenário atual, em que a aquisição de terras por estrangeiros passa por grande expansão devido à procura por acumulação de capital e pela produção e exportação de fibras, alimentos, ração para animais e biocombustíveis, em meio ao período conhecido como *boom das commodities* (ANDREATA *et al*, 2020, p. 3).

2.2 Aspectos legais sobre a aquisição de terras brasileiras por estrangeiros

A legislação brasileira atual permite transações como a compra e o arrendamento de terras por estrangeiros, pessoas físicas e jurídicas, com algumas restrições materiais (como o tamanho da área) e formais (como a formalização da compra e venda mediante escritura pública).

Inicialmente, importa caracterizar as pessoas físicas e jurídicas que são enquadradas como estrangeiras pela Lei nº 5.709/71 e cujos limites e restrições legais devem observar. São elas: a) pessoas físicas estrangeiras residentes no Brasil (art. 1º); b) pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil (art. 1º); e c) pessoas jurídicas brasileiras 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 (art. 1º, § 1º).

O Decreto nº 74.965 de 26 de novembro de 1974 foi publicado para regulamentar a Lei nº 5.709/1971, dispondo sobre algumas restrições e outras permissões, no que se refere às áreas de terras adquiridas por estrangeiros, tanto pessoa física residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

O art. 5º do decreto prevê que a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar 1/4 da superfície dos municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis. No §1º do mesmo artigo, está disposto que as pessoas “de mesma nacionalidade” não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% do limite de 1/4 da superfície dos municípios, antes fixado.

Tabela 1 – Limitações legais sobre a aquisição de terras

Decreto 74.965/1974		
50 módulos	¼ do município	Mesma nacionalidade 40%
A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.	A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar 1/4 da superfície dos Municípios onde se situem comprovada por certidão do Registro de Imóveis	As pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% do limite fixado neste artigo.

Fonte: elaborado pelos autores com base no Decreto nº 74.965/1974.

O art. 2º, §3º do decreto, por sua vez, determina que deverá ser autorizada por decreto, em cada caso, a aquisição além dos limites fixados, somente quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País. Cita-se também a previsão do art. 7º, que diz que a aquisição de imóvel rural por “pessoa física estrangeira” não poderá exceder a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

Castro *et al* (2017), afirmam, no entanto, que a limitação em 50 módulos fiscais é “etérea”, uma vez que a extensão dos módulos são variáveis entre os municípios brasileiros, e que o limite de ¼ do território de cada município é exorbitante, ao considerarmos a enorme extensão de superfície de alguns municípios brasileiros.

Verifica-se, ainda, que há no decreto algumas restrições formais, como aquela prevista no art. 7º, §4º do documento, dispondo que a autorização para aquisição por “pessoa física” condicionar-se-á, se o imóvel for de área superior a 20 (vinte) módulos, à aprovação do projeto de exploração correspondente. O art. 13 do decreto, por sua vez, determina que empresas estrangeiras constituídas sob a forma de sociedades anônimas devem utilizar-se de ações nominativas nas transações.

Os artigos 3º e 9º dispõem que os títulos de propriedade devem ser feitos via escritura pública, só podendo ser lavrados após autorização da autoridade competente (INCRA ou Conselho de Defesa Nacional para área de fronteira) e devem observar as formalidades legais, sob pena de nulidade. Além disso, conforme art. 15, os cartórios de registro de imóveis devem enviar ao Ministério da Agricultura e ao INCRA a listagem trimestral de títulos lavrados em nome de estrangeiros.

As restrições legais citadas, segundo o decreto, não se aplicam às áreas rurais inferiores a 3 (três) módulos; às áreas rurais que foram transacionadas e registradas legalmente antes de 10 de março de 1969 (data da publicação da Lei nº 5.709/71); ou quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens (Art. 5º, §2º,

do Decreto nº 74.965/74). Também não serão aplicadas as restrições legais em caso de sucessão legítima (transmissão *causa mortis*); e caso a área seja objeto de constituição de garantia real e transmissão de propriedade fiduciária ou recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica (Art. 1º, §2º, da Lei nº 5.709/71).

Cabe citar, ainda, a vigência da Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, que dispõe sobre a faixa de fronteira do Brasil, e do Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980, que regulamentava a lei. Ambos visam à proteção da área considerada indispensável à Segurança Nacional, consistente na faixa interna de 150 Km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, a qual dá-se a designação de Faixa de Fronteira, estabelecendo proibições e restrições à aquisição dessas áreas por estrangeiros, como, por exemplo, que ao menos 51% do capital da empresa deve pertencer a brasileiros e ao menos 2/3 dos trabalhadores devem ter nacionalidade brasileira.

Além da legislação citada, importa mencionar que, em 19 de agosto de 2010, a Advocacia Geral da União – AGU publicou o Parecer nº 01 de 2010, visando ratificar as restrições e as permissões dadas pela Lei nº 5.709/1971, em um ato que validou a vigência da lei. A AGU ratificou a limitação da aquisição e do arrendamento de terras brasileiras por estrangeiros em no máximo 50 (cinquenta) Módulos Fiscais (o que vai de 5 a 100 hectares, de acordo com o município) e a posse de no máximo 25% da superfície um mesmo município, objetivando influenciar, com tal parecer, “a retomada de importantes mecanismos de controle, indispensáveis à conformação de política fundiária adequada ao Estado brasileiro” (item 9).

O mencionado parecer da AGU, emitido em 2010, revisou e alterou documento emitido anteriormente pelo órgão, o Parecer nº 181 de 1998. Em 1998, o órgão jurídico emitiu parecer com o entendimento, em síntese, de que as Leis nº 5.709/1971 e nº 74.965/74, por serem anteriores à Constituição Federal de 1988, não teriam sido recepcionadas pela Constituição. Em outras palavras, abriu-se uma brecha legislativa, de forma que as aquisições e arrendamentos de terra por estrangeiros não estavam mais sob o crivo das referidas leis publicadas nos anos 1970.

Diante da crescente busca por terras brasileiras, constatada anos mais tarde, a AGU resolveu então, em 2010, emitir parecer pela revogação do entendimento, sob o fundamento de que, desde a publicação do Parecer nº 181, “o Estado brasileiro perdera as condições objetivas de proceder ao controle efetivo sobre a aquisição e o arrendamento de terras realizadas por empresas brasileiras cujo controle acionário e controle de gestão estivessem nas mãos de estrangeiros não residentes no território nacional” (item 6).

Wilkinson (2017, p. 18) explana sobre a questão, aduzindo que as brechas legislativas foram apoiadas pelo poder público diante do interesse pela expansão da fronteira agrícola, em razão, especialmente, da alta da demanda chinesa.

No Brasil, o novo *status* jurídico de empresas estrangeiras com sede no país, definido na década de 1990, foi entendido como revogador da Lei 5.709/1971, que limitava investimentos por parte de estrangeiros. Na euforia da promoção do setor de bioenergia e da expansão da fronteira agrícola para atender a explosão da demanda chinesa, muitos investimentos estrangeiros foram acolhidos e apoiados com financiamento público. Depois da crise financeira global de 2007/2008, a descoberta do pré-sal, o encolhimento das expectativas em torno do mercado global de etanol e a própria campanha contra o *land grabbing*, a preocupação com investimentos estrangeiros em terras no Brasil ficou mais explícita. Não está claro se o estopim para um novo posicionamento foram os conflitos em torno dos investimentos da Stora Enso no setor de celulose, que também envolvia a questão das terras de fronteira (LERRER e WILKINSON, 2013), ou as negociações chinesas para a compra de terras nos estados da Bahia e de Goiás (WILKINSON, WESZ e LOPANE, 2016). Qualquer que fosse o motivo imediato, o recurso encontrado foi o de reafirmar a Lei 5.709/1971 por meio de uma nova interpretação da AGU.

Ocorre que, para Frederico e Almeida (2019), o novo parecer da AGU obrigou os investidores estrangeiros a criar novas estratégias para ter acesso ao mercado de terras brasileiro, uma vez que seus interesses envolvem a aquisição de grandes áreas. Os autores citam que empresas passaram a buscar por outras formas de investir em terras e em projetos agropecuários brasileiros, de forma que os investidores buscaram outras práticas que possibilitassem, no fim das contas, o acesso às terras brasileiras, como, por exemplo:

a) compra de debêntures conversíveis em ações; b) aquisição de ações preferenciais, sem poder de voto; c) cessão de direito de superfície; e d) compra de empresas agrícolas proprietárias de terras. No primeiro caso, empresas brasileiras controladoras de terras emitem debêntures conversíveis em ações (títulos de dívida) adquiridas pelos investidores estrangeiros. Mesmo que os investidores não tenham a propriedade efetiva do imóvel, as debêntures geralmente conferem ao seu adquirente poder de gestão das empresas. Geralmente, as empresas emissárias das debêntures são controladas por parceiros locais de confiança dos investidores estrangeiros.

No segundo caso, a aquisição de ações preferenciais atribui aos estrangeiros uma participação econômica na empresa, mas não o seu controle, que continua em posse de empresas brasileiras detentoras do maior percentual das ações ordinárias. Do ponto de vista normativo, o investidor estrangeiro detém o controle econômico, mas não político da empresa, o que autoriza a aquisição de terras (novamente, é necessário a existência de parceiros nacionais de confiança).

No terceiro caso, o direito de superfície (Artigo 1.369 do Código Civil Brasileiro) possibilita a concessão pelo proprietário do direito de uso de seu terreno, por tempo determinado (não se configura nos impedimentos de compra ou arrendamento). Dessa forma, apesar de não ser a proprietária, a empresa estrangeira pode operar no terreno. Por fim, outra estratégia utilizada pelos investidores estrangeiros é a aquisição de empresas nacionais. Diferentemente da aquisição direta de terras, que precisa ser comunicada ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e que provavelmente será barrada no cartório, a aquisição de empresas que possuem imóveis rurais entre seus ativos não possui um órgão fiscalizador. Assim, muito provavelmente, a aquisição nunca será questionada. (FREDERICO; ALMEIDA, 2019, p. 140).

Sylvio Alarcon (2016) utiliza-se de um critério de exclusão para conceituar sociedades estrangeiras: são aquelas que não são organizadas em conformidade com a lei brasileira e nem têm a sede de sua administração no Brasil. Ou seja, podem ser consideradas estrangeiras as empresas que se constituem segundo as leis brasileiras, mas que têm sua sede social em outro país, ou aquelas que possuem sede no Brasil, mas são constituídas segundo as leis de outros países. O autor indica, ainda, as possibilidades de sociedades empresárias estrangeiras atuarem no Brasil:

A sociedade empresária estrangeira que deseje desenvolver suas atividades no Brasil tem algumas formas de fazê-lo. Em primeiro lugar, pode-se criar uma sociedade segundo os ditames das leis brasileiras, mantendo no País a sede de sua administração, mas investindo nela capital proveniente do estrangeiro. Para o Direito brasileiro, conforme já explicitado, não importa a origem desses recursos para fins de fixação de nacionalidade. Nesta hipótese, portanto, a sociedade será considerada brasileira, e será juridicamente disciplinada igual às demais, a despeito da proveniência do capital.

A sociedade estrangeira tem também a opção de adquirir ações de sociedades anônimas brasileiras, atuando por meio destas, então indiretamente, no País. Neste caso, sequer é criada uma pessoa jurídica nova—o que muda é, tão só, a propriedade das ações—, não sendo correto afirmar que uma sociedade anônima brasileira que tem como acionistas pessoas, físicas ou jurídicas, estrangeiras (ainda que todas elas o sejam), é pessoa jurídica estrangeira.

Quanto à possibilidade de uma sociedade estrangeira adquirir quotas de sociedade limitada nacional e, assim, atuar de maneira indireta no Brasil, também se afigura juridicamente legítimo, apesar de o art. 1.134 do CC/2002 (LGL\2002\400) fazer menção apenas às sociedades anônimas. Segundo a lição de Hentz e Diniz,¹⁹ se o Código Civil (LGL\2002\400) não previu a participação de sociedade estrangeira em sociedades limitadas, também não a proibiu de fazê-lo. Os autores sustentam que, como o novo Código buscou aproximar a sociedade limitada da anônima,²⁰ é perfeitamente aceitável admitir que sociedades estrangeiras adquiram quotas de sociedades limitadas brasileiras.

Quanto à possibilidade de uma sociedade estrangeira adquirir quotas de sociedade limitada nacional e, assim, atuar de maneira indireta no Brasil, também se afigura juridicamente legítimo, apesar de o art. 1.134 do CC/2002 (LGL\2002\400) fazer menção apenas às sociedades anônimas. Segundo a lição de Hentz e Diniz,¹⁹ se o Código Civil (LGL\2002\400) não previu a participação de sociedade estrangeira em sociedades limitadas, também não a proibiu de fazê-lo. Os autores sustentam que, como o novo Código buscou aproximar a sociedade limitada da anônima,²⁰ é perfeitamente aceitável admitir que sociedades estrangeiras adquiram quotas de sociedades limitadas brasileiras.

(...)

Existe a possibilidade, ainda, de a sociedade estrangeira atuar no País juntamente com outra(s) pessoa(s) jurídica(s) nacional(is), por meio da celebração, entre elas, de um contrato de joint venture do tipo inter-nacional. Neste caso, tem-se apenas uma união, visando explorar uma atividade específica, que pode ser a produção de bens ou a prestação de serviços. Importa assinalar também que as pessoas jurídicas envolvidas neste liame preservam sua individualidade e sua personalidade. As joint ventures dessa natureza estão dispensadas de pedido de autorização ao Poder Executivo federal,²⁴ não obstante a presença da pessoa jurídica estrangeira na relação.

Por fim, e esta é a modalidade que mais interessa aos propósitos aqui assumidos, a sociedade empresária estrangeira pode atuar por si mesma, ou através de filiais, sucursais, agências ou estabelecimentos subordinados, carecendo, em todas essas hipóteses, de autorização do Poder Executivo federal para funcionamento, segundo expresso no art. 1.134 do CC/2002 (LGL\2002\400). (ALARCON, 2016, p. 4).

Assim sendo, pode-se verificar que existem inúmeras formas de investidores estrangeiros aplicarem seus recursos financeiros no Brasil, o que demonstra que, além das aquisições de terras que devem ser autorizadas pelo poder público, pode haver o controle indireto sobre fatores produtivos e atividades empresariais que explorem áreas de terras brasileiras.

Neste contexto de amplitude das formas de investimento estrangeiro em território nacional, uma das questões que agrava a situação é o fato de que muitas das terras localizadas em áreas de fronteira agrícola no Brasil ainda são devolutas, ou seja, sem incorporação ao domínio privado e sem destinação certa pelo poder público. Isso conduz ao raciocínio de que os próprios entes federativos, que são os responsáveis pela regularização fundiária de seus territórios, não possuem registros e controle precisos sobre a extensão, localização e limites de suas terras devolutas (FREDERICO; ALMEIDA, 2019).

Esta desinformação e ausência de controle efetivo sobre as terras brasileiras é que oportunizam apropriações e negociações fraudulentas de terras devolutas brasileiras, prática cunhada de “grilagem”, entendido como “a transferência ilegal de terras públicas para o domínio privado, por meio de falsificação de documentos, negociações fraudulentas, corrupção e expropriação de pequenos ocupantes”, o que sugere, ainda, que para vencer as barreiras legais para ter acesso a terra, os investidores estrangeiros precisam ter a parceria de agentes locais que conheçam essas possibilidades (FREDERICO; ALMEIDA, 2019, p. 141).

No mesmo sentido, os autores Reydon e Fernandes (2017, p. 28), em seu estudo sobre o *land grabbing* no Brasil, afirmam que não existe no país registro e controle fidedigno sobre as terras de propriedade estrangeira, nem sequer sobre as terras em geral. Eles indicam que a falta de regulamentação fundiária no Brasil possui raízes históricas, tendo iniciado com o movimento de conquista de terras ocorrido entre os anos de 1890 e 1900, caracterizado por uma vasta especulação financeira, e que ainda há, nos dias atuais, limitações no sistema de registro de identificação dos processos de concentração e estrangeirização de terras no Brasil. No mesmo sentido, afirma Wilkinson (2017, p. 19), que “no caso brasileiro, o grau de transnacionalização do capital, cuja composição é mista e em fluxo, dificulta o tipo de controle atualmente vigente”.

Fato que também vem a agravar a situação da regulação das terras brasileiras foi a edição da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, a qual dispõe sobre “a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal” e institui “mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União” (BRASIL, 2017). Essa lei, cunhada por alguns autores como “lei da grilagem”, aumento de 1500 para 2500 hectares a área pública

ocupada ilegalmente no âmbito da Amazônia Legal passível de ser regularizada; autorizou que ocupações mais recentes sejam regularizadas; bem como possibilitou que pessoas jurídicas possam ser beneficiadas pela autorização de regularização, dentre outras hipóteses que ampliam as possibilidades de regularização da propriedade privada sobre terras públicas e devolutas da União (CPT, GRAIN, AATR e ABRA, 2020).

O que se pretende esclarecer com isso, é que, além da institucionalização do repasse de terras públicas para a esfera privada, essas terras públicas e devolutas da União também podem acabar sendo regularizadas por proprietários estrangeiros, razão pela qual se torna evidente a necessidade de o país priorizar a elaboração de um registro efetivo sobre as transações que envolvem aquisições fundiárias, considerando todas as questões que esse processo envolve, conforme visto no tópico anterior.

3 Metodologia

O presente estudo pretende demonstrar a situação da aquisição de posse e de propriedade de terras brasileiras por pessoas jurídicas compostas por capital estrangeiro, conforme registros do banco de dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. A análise acontece nos três estados da região sul do Brasil: Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, abarcando a discussão sobre o percentual dos municípios de cada estado que apresentam compras por estrangeiros, número de área registradas, as atividades produtivas declaradas e a situação quanto a área dos municípios adquiridas por estrangeiros com relação aos limites previstos em lei.

Para desenvolver o estudo foi necessário efetuar contato com o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA para obter os dados registrados acerca das aquisições de terras brasileiras por estrangeiros, uma vez que não há disponibilização de banco de dados de acesso público. Dessa forma, efetuou-se contato por e-mail com servidores do instituto, os quais, em resposta, encaminharam aos pesquisadores planilhas elaboradas no programa Microsoft Excel® contendo os dados que estão sob a posse do instituto.

Nas planilhas disponibilizadas, foram selecionados os dados registrados acerca das aquisições de terras brasileiras por pessoas jurídicas compostas por capital estrangeiro, dentre eles o município e o estado de localização da área, o número de hectares adquiridos e a destinação produtiva dada à área registrada pelos proprietários. Para atender ao objetivo deste estudo, foram extraídos os dados referentes aos Estados do Paraná, de Santa Catarina e do Rio

Grande do Sul que, por sua vez, compõem a região geográfica sul do Brasil. Os dados foram classificados e analisados por meio da utilização do programa Microsoft Excel®.

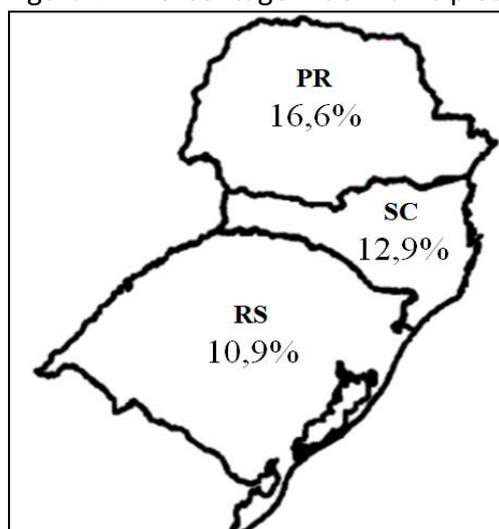
4 Resultados

4.1 Estrangeirização de terras na região sul do Brasil

A região geográfica sul do Brasil é composta por três estados: Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Consoante dados da Embrapa, esta região é a menor do Brasil em termos de extensão territorial e a segunda mais povoada do país. Em que pese seja a menor região em extensão do país, possui uma economia influente em nível nacional, difundida por setores como a agropecuária, a indústria, o extrativismo, o turismo etc (<https://www.embrapa.br/contando-ciencia/regiao-sul>). Consoante se extrai do portal Cidades® do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o Estado do Paraná conta atualmente com 284 municípios, o Estado de Santa Catarina com 295 e o Estado do Rio Grande do Sul com 497 municípios.

A partir dos dados disponibilizados pelo INCRA acerca da aquisição de terras brasileiras por pessoas jurídicas compostas por capital estrangeiro, foi possível verificar em quais municípios de cada estado da região sul do Brasil já existem áreas adquiridas nessas condições. Diante disso, foi possível calcular a porcentagem de municípios da região geográfica sul do Brasil que já têm áreas adquiridas e exploradas por pessoas jurídicas de capital estrangeiro, o que está representado pelo mapa a seguir:

Figura 1 – Porcentagem de municípios sulistas com presença de pessoas jurídicas estrangeiras



Fonte: elaborado pelos autores com base em dados do INCRA.

Veja-se, portanto, que o Estado do Paraná conta com 284 municípios ao total, sendo possível identificar que em 47 municípios empresas estrangeiras adquiriram terras. Dessa forma,

é possível calcular que em 16,6% dos municípios paranaenses já contam com imóveis transferidos à propriedade de pessoas jurídicas estrangeiras.

Por sua vez, o Estado de Santa Catarina possui 295 municípios, dentre os quais, em 38 já se encontram instaladas pessoas jurídicas estrangeiras proprietárias de terras. Ou seja, 12,9% dos municípios catarinenses já detêm terras transferidas à propriedade de empresas estrangeiras.

Por fim, o Rio Grande do Sul conta com 497 municípios segundo o IBGE, sendo que, conforme os dados do INCRA, em 54 deles há registros de transações de terras para pessoas jurídicas estrangeiras. Portanto, 10,9% dos municípios gaúchos registram transações de terras com pessoas jurídicas compostas por capital estrangeiro.

Dos três estados, pode-se dizer que o do Paraná conta com o maior número de municípios nos quais empresas compostas por capital estrangeiro buscaram adquirir terras.

4.2 Número de transações e destinação produtiva das áreas adquiridas nos Estados do Paraná, de Santa Catarina e do Rio Grande do Sul

Ao ser somado o montante de registros que cada estado da região sul brasileira possui na planilha relativa aos dados registrados pelas pessoas jurídicas compostas por capital estrangeiro que adquiriram a posse ou a propriedade de terras brasileiras, foi possível verificar que o Estado do Paraná conta com 215 áreas registradas, o Estado de Santa Catarina possui 192 áreas registradas e o Estado do Rio Grande do Sul possui 203 áreas registradas.

Em ordem decrescente, pode-se dizer que o Paraná conta com o maior número de áreas registradas por pessoas jurídicas de capital estrangeiro, seguido do Estado do Rio Grande do Sul e, por fim, do Estado de Santa Catarina. Em que pese o Rio Grande do Sul figure em segundo lugar no que se refere à soma das transações registradas, o estado é o terceiro colocado no que tange ao número de municípios em que empresas estrangeiras estão instaladas, segundo os dados do INCRA. Os dados disponibilizados pelo INCRA também indicam a destinação produtiva que cada proprietário pretende dar a essas áreas adquiridas, conforme declarado por eles junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR.

No Estado do Paraná, a atividade predominantemente declarada por pessoas jurídicas estrangeiras ao SNCR, como ramo a ser desenvolvido nas terras adquiridas, é a de reflorestamento, somando 176 declarações do total de 215 áreas registradas. Todos os demais ramos de atividades declarados aparecem em números menores, consoante ilustra a tabela 2.

Dados do Censo Agropecuário (2017) indicam que a utilização da terra no Estado do Paraná com a atividade de matas plantadas cresceu 6,4% em relação ao ano de 2006.

Tabela 2 – Atividades declaradas no SNCR para áreas adquiridas por empresas estrangeiras (PR)

Paraná	215 áreas registradas	176 reflorestamento; 8 agricultura permanente; 8 produção de grãos/temporária; 5 outras atividades/não registradas; 4 mineração; 3 extrativismo; 3 recreação; 2 industrial; 2 pecuária; 2 pesquisa; 1 assistencial / hospitalar; 1 hortigranjeiro;
--------	-----------------------	---

Fonte: elaborado pelos autores com base em dados do INCRA.

No Estado de Santa Catarina, semelhantemente ao que se pode verificar com o Estado do Paraná, a atividade desenvolvida em áreas adquiridas por pessoas jurídicas estrangeiras com maior número de declaração junto ao SNCR também é a de reflorestamento. Os demais ramos de atividade surgem em números menores, conforme tabela 3. O Censo Agropecuário (2017) aponta que a utilização da terra no Estado de Santa Catarina com a atividade de matas plantadas cresceu 14,2% em relação ao Censo de 2006.

Tabela 3 – Atividades declaradas no SNCR para áreas adquiridas por empresas estrangeiras (SC)

Santa Catarina	192 áreas registradas	157 reflorestamento; 8 outras atividades não registradas; 5 produção de grãos/temporária; 4 mineração; 3 pecuária; 3 agricultura permanente; 2 barragem/represa; 2 comercial; 2 industrial; 2 unidades de conservação ambiental; 1 linha de transmissão/estação repetidora;
----------------	-----------------------	---

Fonte: elaborado pelos autores com base em dados do INCRA.

O Estado do Rio Grande do Sul, por sua vez, apresentou um grande número de declarações de desenvolvimento de reflorestamento nas áreas adquiridas por pessoas jurídicas de capital estrangeiro. Entretanto, diferentemente dos Estados do Paraná e de Santa Catarina, apresentou outra atividade com relevante número de declarações junto ao SNCR: a pecuária.

Tabela 4 – Atividades declaradas no SNCR para áreas adquiridas por empresas estrangeiras (RS)

Rio Grande do Sul	203 áreas registradas	136 reflorestamento; 39 pecuária; 11 produção de grãos/temporária; 8 outras atividades não registradas; 6 agricultura permanente; 2 pesquisa; 1 educação/treinamento;
-------------------	-----------------------	---

Fonte: elaborado pelos autores com base em dados do INCRA.

O Censo Agropecuário de 2017 indica que o uso da terra no Estado do Rio Grande do Sul com a atividade de matas plantadas cresceu 4,3% desde o ano de 2006. Em relação ao rebanho bovino, o Rio Grande do Sul registrou 11,5 milhões de efetivo bovino em 2017, ao passo em que o Paraná e Santa Catarina registraram, cada um, 8,4 milhões.

Segundo o autor Olympio Barbanti Júnior (2017), no ano de 2017, o Estado de Minas Gerais concentrava o maior número de transações registradas no Brasil, sendo, à época, 168; enquanto o Estado do Rio Grande do Sul apresentava 152 registros; Santa Catarina 145 registros; Paraná com 127 registros; e São Paulo com 93 registros.

4.3 Hectares registrados sob a posse ou propriedade de pessoas jurídicas compostas por capital estrangeiro nos estados da região sul

Olympio Barbanti Júnior (2017), em seu estudo sobre a internacionalização de terras no Brasil, aponta que, por meio de planilhas disponibilizadas a ele e ao jornalista Lucio Vaz no ano de 2017 pelo INCRA, um montante de 502 mil hectares seriam de propriedade de pessoas jurídicas estrangeiras.

No quadro a seguir, mostra-se a soma dos hectares das áreas registradas por pessoas jurídicas com aporte de capital estrangeiro, segundo o banco de dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, nos estados da região sul do Brasil. Para se chegar a tal resultado, foram somadas as áreas de todas as transações registradas, por estado.

Tabela 5 – Soma de hectares por estado

	INCRA (ha)	IBGE (ha)
PR	97.684,39	14,7 milhões
SC	74.983,41	6,7 milhões
RS	49.190,11	21,7 milhões

Fonte: elaborado pelos autores com base em dados do INCRA.

Verifica-se que em relação à área (em ha) de terras apresentados pelo IBGE como total da área ocupada pelos estabelecimentos agropecuários em cada estado estudado, pode-se dizer que as áreas pertencentes a pessoas jurídicas de capital estrangeiro no Paraná correspondem a 0,66 % das áreas ocupadas por estabelecimentos agropecuários (IBGE), 1,12 % em Santa Catarina e 0,227 % no Rio Grande do Sul. Os registros disponibilizados pelo INCRA foram extraídos do Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR e, portanto, correspondem às atividades desenvolvidas no meio rural. O Estado de Santa Catarina, portanto, apresenta a maior porcentual de área ocupada por estabelecimentos comerciais cujo banco de dados do INCRA indica serem de posse/propriedade de pessoas jurídicas compostas por capital estrangeiro.

Por outro lado, conforme visto no referencial teórico, o Brasil conta com leis que visam a regulamentação das aquisições de terras por pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, bem como impõem limitações de extensão quanto à aquisição de áreas. O art. 5º do Decreto nº 74.965/1974, por exemplo, prevê que a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar 1/4 da superfície dos municípios onde se situam, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, enquanto no §1º do mesmo artigo, dispõe-se que as pessoas “de mesma nacionalidade” não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 40% do limite de 1/4 da superfície dos municípios, antes fixado.

Contudo, durante o período em que vigorou o primeiro parecer da AGU que declarou a Lei nº 5.709/1971 como não recepcionada pela Constituição de 1988, as transações sobre terras com pessoas estrangeiras não sofreram maiores restrições, tendo sido dispensada a aplicação das limitações da citada lei naquele período. Ademais, segundo apontam Sauer e Leite (2012, p. 507), “as restrições nunca tiveram efeito prático, especialmente pela falta de fiscalização e controle sobre as aquisições de terras, inclusive devido à distância entre o discurso nacionalista e as políticas de abertura ao capital internacional do regime militar”.

Verifica-se que diversas análises podem ser feitas a partir dos dados disponibilizados pelo INCRA com base no SNCR. Com efeito, foi possível identificar alguns municípios em que a extensão das áreas adquiridas por pessoas jurídicas estrangeiras extrapolou os limites previstos em lei ou está próximo disso (1/4 do território, ou seja, 25%).

Para identificar esses municípios, somamos os hectares declarados pelas pessoas jurídicas estrangeiras no SNCR; após, coletamos no banco de dados do IBGE Cidades a extensão territorial de cada município, que o site disponibiliza em km², transformamos esse número em hectares e calculamos a porcentagem.

O Estado de Santa Catarina apresentou 1 município cujo limite previsto em lei já foi ultrapassado e 1 que está próximo de ultrapassar.

Tabela 6 – Municípios de Santa Catarina e porcentagem adquirida por empresa estrangeira

Município	Transações	Soma dos hectares	Extensão do município em hectares	Porcentagem
Três Barras/SC	23	15.751,1674	43.649,6	36,09%
Mafra/SC	66	30.006,272	140.408,4	21,37%

Fonte: elaborado pelos autores com base em dados do INCRA.

No Paraná, da mesma forma, 1 município apresentou porcentagem de território em propriedade de pessoa jurídica estrangeira acima do limite legal e 1 próximo do limite.

Tabela 7 – Municípios do Paraná e porcentagem adquirida por empresa estrangeira

Município	Transações	Soma dos hectares	Extensão do município em hectares	Porcentagem
Antônio Olinto/PR	23	14.161,591	46.962,0	30,155%
Rio Negro/PR	18	14.453,944	60.413,8	23,925%

Fonte: elaborado pelos autores com base em dados do INCRA.

O próprio INCRA, em sua cartilha orientadora acerca da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil, aponta que a inobservância das disposições legais pelos negócios jurídicos com estrangeiros é “nula de pleno direito”, nos seguintes termos (INCRA, p. 33):

- A aquisição ou o arrendamento de imóvel rural que viole as prescrições legais é nula de pleno direito. O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica (art. 15 da Lei nº 5.709/71).
- A competência para decretação (em processo administrativo) ou declaração (em processo judicial) de nulidade dos registros das aquisições ou dos arrendamentos de imóveis rurais é da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado - CGJ/TJ ou do Juízo de Direito da Comarca onde o imóvel se localiza, conforme fixado nos arts. 214 e 216 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Para Reydon e Fernandes (2017), a ausência de cadastro integrado de terras, públicas e privadas, entre cartórios que recebem função delegada do poder público e as instituições públicas propriamente ditas, está ligada a problemas de desenvolvimento econômico, em razão da dificuldade que esta ausência causa para a elaboração de políticas públicas. Aduzem os autores que:

(...) sem um conhecimento do território, o que um cadastro integrado e funcional de terras traz, o planejamento de políticas que envolvem a terra (ambientais, de infraestrutura, agricultura, proteção aos povos indígenas, populações tradicionais, expansão urbana etc) fica extremamente prejudicado. Isso ocorre dado que não se tem

uma visão clara do ordenamento jurídico da propriedade de terras e sua disposição material, aumentando a possibilidade de erros de diagnóstico, elevando o curso de reunir informações mais precisas e diminuindo a eficiência/custo das políticas públicas e intervenções do Estado de forma geral. (REYDON; FERNANDES, 2017, p. 58)

Em estudo sobre as instituições e a administração fundiária brasileira, após analisar a estrutura das instituições do Brasil e de casos internacionais, Reydon *et al* (2017) apresentaram uma proposta para o caso brasileiro, no que diz respeito à sua estrutura de governança de terras, considerando um arranjo interorganizacional.

Os componentes da proposta foram assim definidos: 1) Criação de uma plataforma ou ambiente em que os vários centros possam se relacionar e discutir a situação real do tema em questão; 2) Alinhamento dos diversos centros de decisão para um objetivo comum sem sobreposições ou hierarquia e sem competição; 3) Cooperação para a criação de leis, decretos e regras cujos resultados se harmonizem sem redundâncias e contradições e 4) Compartilhamento de informações e aceitação destas por todos os centros envolvidos, a partir de um cadastro consolidado sobre as propriedades, posses, registros, mapas e demais documentos necessários ao adequado funcionamento da governança, exceto as informações de caráter exclusivo de defesa da soberania.

A partir dessa nova perspectiva institucional, seis vetores de atuação para a governança policêntrica de terras devem ser considerados: 1) Terras Públicas; 2) Cadastro; 3) Regularização Fundiária; 4) Registro; 5) Avaliação e Tributação de terras e 6) Uso do solo. Em cada vetor deverão ser alocados órgãos que decididamente estão voltados ao tema e possuam decisões a respeito. (REYDON *ET AL*, 2017, p. 119).

A importância de uma adequada governança sobre terras foi incluída pela Organização das Nações Unidas para a Alimentação e Agricultura (FAO/ONU) nas Diretrizes Voluntárias estabelecidas na 127ª Sessão do Conselho da FAO, em novembro de 2004, visando a apoiar a garantia progressiva ao direito à alimentação adequada e à segurança alimentar em nível nacional, tendo sido adotada, nesse contexto de segurança alimentar, a Diretriz 8B sobre a Terra, nos seguintes termos:

8.10 Os Estados deveriam adotar medidas para promover e proteger a segurança da posse da terra, especialmente em relação às mulheres, aos pobres e aos segmentos desfavorecidos da sociedade, mediante uma legislação que proteja o direito pleno e em condições de igualdade a possuir terra e outros bens, incluído o direito à herança. Caso corresponda, os Estados deveriam estudar a possibilidade de estabelecer mecanismos jurídicos e outros mecanismos de políticas, em consonância com as suas obrigações internacionais em matéria de direitos humanos e de conformidade com o estado de direito, que permitam avançar na reforma agrária para melhorar o acesso das pessoas pobres e das mulheres aos recursos. Tais mecanismos deveriam promover também a conservação e a utilização sustentável da terra. Deveria se prestar uma atenção especial à situação das comunidades indígenas.

Os dados do INCRA, na forma como disponibilizados, não indicam a data da aquisição das terras, apenas a data de atualização do cadastro no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR. Assim sendo, não foi possível realizar a análise da evolução das aquisições ao longo dos anos, de

forma que restaram analisados apenas os dados da situação registral atual das terras no sul do país.

Outrossim, não constam quaisquer dados sobre a apresentação de projeto de exploração das áreas e sua aprovação, ou o preenchimento dos demais requisitos previstos em lei, acabando, o presente estudo, por evidenciar que, ao menos na região sul do país, são necessárias melhorias na efetivação da política de governança de terras brasileiras.

5 Considerações finais

A partir da análise dos dados disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, relativos aos Estados que compõe a região geográfica sul brasileira, o estudo demonstrou a situação da aquisição de posse e propriedade de terras brasileiras por pessoas jurídicas compostas por capital estrangeiro no Paraná, em Santa Catarina e no Rio Grande do Sul, evidenciando que a prática do *land grabbing*, ou da apropriação de terras por estrangeiros, é um fenômeno presente na região sul do país, em diversos de seus municípios.

A pesquisa evidenciou que os números de transações que cada estado possui são próximos, mas o Paraná destaca-se por possuir o maior número de municípios alcançados pela prática e o maior número de área registrada em hectares. Apesar disso, o Rio Grande do Sul surgiu como o estado em que empresas de capital estrangeiro mais ocupam áreas destinadas ao uso por estabelecimentos agropecuários, quando comparados os dados do INCRA com os dados do Censo Agropecuário do IBGE do ano de 2017.

Restou demonstrado, outrossim, que as atividades produtivas declaradas pelas pessoas jurídicas de capital estrangeiro proprietárias de terras no sul do país, em sua maioria, giram em torno do desenvolvimento do reflorestamento, sendo esta a atividade que predominantemente é foi declarada por empresas estrangeiras nos três estados da região sul. O desenvolvimento da pecuária aparece em segundo lugar, mas com maior relevância no Estado do Rio Grande do Sul.

Esses dados corroboram a ideia apresentada no referencial teórico de que a procura por terras no Brasil está ligada a uma intenção por parte dos investidores. Na região sul evidenciou-se, nesse contexto, uma grande procura pelo desenvolvimento do reflorestamento e da pecuária, surgindo, em segundo plano e em número menor, atividades como a lavoura temporária, a agricultura permanente, a produção de grãos, o extrativismo e a mineração, dentre outras.

Relativamente aos aspectos previstos na legislação brasileira, o estudo identificou municípios da região sul brasileira que ultrapassaram ou que estão próximos de ultrapassar os

limites previstos em lei, qual seja, de 1/4 da superfície dos municípios onde as áreas se situam, conforme prevê o Decreto nº 74.965/1974.

Com efeito, em que pese não se tenha conseguido compreender, por meio dos dados disponibilizados pelo INCRA, as razões pelas quais alguns municípios do sul do país já tenham ultrapassado ou estejam prestes a ultrapassar o limite previsto na legislação para a aquisição de terras por estrangeiros, o fato é que tal ocorrência pode ser verificada na região sul do Brasil, daí a demonstração da importância de haver a averiguação dos registros existentes e das áreas correspondentes pelos órgãos competentes.

Referências

ALARCON, S. **Sociedades empresárias estrangeiras: estudo à luz do Direito de Empresa**. Revista dos Tribunais On Line. Revista de Direito Privado. Vol. 70/2016, p. 237-257. Out, 2016.

ANDREATTA, T.; RODRIGUES, S. S.; CÂMARA, S. B.; ZUCATTO, L.C. **Especificidades da produção científica sobre o “Land Grabbing”: um estudo bibliométrico**. Revista Economia e Desenvolvimento, Santa Maria, v.32, 2020.

BARBANTI JÚNIOR, O. **Internacionalização de terras no Brasil: perspectivas para o setor de plantações de madeira**. Revista de Relações Internacionais, Belo Horizonte, 2017.

BRASIL. **Decreto nº 74.965 de 26 de novembro de 1974**. Regulamenta a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Brasília, 26 de novembro de 1974. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm#:~:text=DECRETO%20No%2074.965%2C%20DE,autorizada%20a%20funcionar%20no%20Brasil.> Acesso em: 25 jan. 2021.

BRASIL. **Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971**. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. Brasília, 7 out. 1971. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5709.htm#art1%C2%A71. Acesso em: 3 jan. 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979**. Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Decreto-lei nº 1.135, de 3 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Brasília, 2 mai. 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6634.htm. Acesso em: 13 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do império. Rio de Janeiro, 18 set. 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em: 16 out. 2021.

BRASIL. **Lei 13.465 de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União [...] e dá outras providências. Brasília, 11 jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 9 nov. 2021.

CASTRO, L. F. P. de; HERSHAW, E.; SAUER, S. **Estrangeirização e internacionalização de terras no Brasil: oportunidades para quem?** Revista de Relações Internacionais, Belo Horizonte, 2017.

CONGRESSO NACIONAL. **Projeto de Lei nº 2.963/2019**. Regulamenta o art. 190 da Constituição Federal, altera o art.1º da Lei nº. 4.131, de 3 de setembro de 1962, o art. 1º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 e o art. 6º da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996 e dá outras providências. Brasília, 2019. Disponível em:

<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136853>. Acesso em: 15 nov. 2021.

EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA – EMBRAPA. **Contando ciência na web – Região Sul**. Disponível em: <https://www.embrapa.br/contando-ciencia/regiao-sul>. Acesso em: 01 abr. 2023.

FREDERICO, S.; ALMEIDA, M. C. **Capital financeiro, land grabbing e a multiescalaridade na grilagem de terra na região do MATOPIBA**. Revista NERA. v. 22, n. 47, pp. 123-147. ISSN: 1806-6755.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Agropecuário 2017**. Disponível em: <https://censos.ibge.gov.br/agro/2017/>. Acesso em: 24 fev. 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Cidades**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em: 15 nov. 2021.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA). **Aquisição e Arrendamento de Terras Rurais no Brasil por Estrangeiros**. Cartilha. Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/aquisicao-terras-estrangeiros>. Acesso em: 10 out. 2022.

LEITE, A. Z.; CHAGAS, A. M. das; SANTOS, A. A. S. dos; CARVALHO, E. de; WICHINIESKI, I.; BONFIM, J. S.; PACKER, L. A.; CRISTINA, L.; NEVES, L. L.; SILVA, M. C.; SIQUEIRA, R.; GOLDFARB, Y. **Mudanças Atuais das Leis de Terras: do golpe político ao golpe fundiário**. Caderno de Estudos. AATR, ABRA, CPT e Grain, 2020.

MARTINS, S. P.; RABAIOLI, A.; SPANEVELLO, R. M.; ANDREATTA, T. **Tendências globais e motivações da apropriação de terras ou “land grabbing” no Brasil**. Desenvolvimento em Questão. Editora Unijuí. ISSN 2237-6453. Ano 19. n. 57, out./dez, 2021.

REYDON, B. P.; FERNANDES, V. B. **Financialization, land prices and land grab: a study based on the Brazilian reality**. Economia e Sociedade, Campinas, v. 26, Número Especial, p. 1149-1179, dez. 2017.

REYDON, B. P.; FERNANDES, V. B. **A governança de terras e o desenvolvimento econômico**. In: FAO/SEAD. Governança de terras: da teoria à realidade brasileira, Brasília, 2017.

SAUER, S.; BORRAS JR, S. **“Land grabbing” e “Green grabbing”**: Uma leitura da “corrida na produção acadêmica” sobre a apropriação global de terras. Campo-Território: revista de geografia agrária, 2016. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/308265152>. Acesso em: 28 dez. 2020.

SAUER, S.; LEITE, S. P. **Expansão agrícola, preços e apropriação de terra por estrangeiros no Brasil**. RESR. Piracicaba, SP, Vol. 50, N° 3, p. 503-524, Jul/Set, 2012.

SOUSA, M. E.; LEITE, A. C. **O dinamismo das aquisições transnacionais de terra: aproximando o fenômeno das relações internacionais e da economia política internacional**. Revista Estudos Internacionais. Belo Horizonte, ISSN 2317-773X, v.5 n.2. 2017, p.13-33.

WILKINSON, J. **Land grabbing e estrangeirização de terras no Brasil**. In: Questões agrárias, agrícolas e rurais: conjunturas e políticas públicas. Org. Renato S. Maluf e Georges Flexor. 1. ed. Rio de Janeiro: E-Papers, 2017.