

BRASIL RESTRINGE AQUISIÇÃO DE TERRAS BRASILEIRAS POR ESTRANGEIROS

No dia 24/08/2010 foi aprovado pelo Presidente da República do Brasil, Luiz Inácio Lula da Silva, o Parecer CGU/AGU nº 01/2008 o qual limita a venda de terras brasileiras a estrangeiros ou empresas brasileiras controladas por estrangeiros.

Este documento fixa uma nova interpretação para a Lei nº 5.709/71, a qual regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiros residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

Este parecer traz uma regulamentação compatível com a atual realidade da estrutura fundiária nacional e também esclarece dúvidas acerca da aquisição ou arrendamento de imóveis rurais no Brasil por estrangeiros.

Conforme prevê o artigo 171 da Constituição Federal Brasileira, cabe ao Estado disciplinar e regulamentar o investimento de capital estrangeiro de investidores que não vivem no Brasil e de empresas sediadas fora do país.

Portanto, o governo brasileiro considerou com esta medida as alterações no contexto social e econômico do país, bem como aspectos como a valorização das commodities agrícolas, a crise mundial de alimentos e o desenvolvimento do biocombustível.

Como sabemos o Brasil passou a ser a oitava maior economia do mundo, a economia brasileira vem ao longo dos tempos, destacando-se cada vez mais. E cada dia chama mais atenção do investidor estrangeiro.

Na legislação anterior a aquisição de imóvel rural por estrangeiro não poderia exceder a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua e descontínua, porém este tamanho poderia ser aumentado, conforme previa o art. 3, § 3º da Lei n.º 5.709/71.

No entanto, quem adquiriu terras antes do parecer não terá problemas com esta nova regra. O parecer não é retroativo, preservando a segurança jurídica dos antigos investidores.

O novo procedimento implantado pelo governo, visa tornar possível o conhecimento, controle e fiscalização sobre o movimento de compra de terras por estrangeiros.

Esta é uma maneira de limitar o tamanho de terras compradas por estrangeiros ou empresas brasileiras controladas por estrangeiro e também de assegurar a soberania nacional em área estratégica da economia nacional e seu desenvolvimento.

Outra novidade foi com relação ao registro do imóvel, antigamente os Cartórios de Registros de Imóveis remetia à Corregedoria da Justiça dos Estados, a relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras.

Com a nova regra, as compras de terras serão registradas em livros especiais nos cartórios de imóveis, e todos os registros de aquisições feitas por empresas brasileiras controladas por estrangeiros devem ser comunicados trimestralmente à Corregedoria de Justiça dos Estados e ao Ministério do Desenvolvimento Agrário.

O parecer também limita a aquisição de imóvel rural que tenha mais de 50 módulos de exploração indefinida, ou seja, a aquisição de imóveis rurais deverão ser destinados à implantação de projetos agrícolas e industriais que estejam vinculados aos seus objetivos de negócios previstos em estatuto.

Vale lembrar que estes projetos deverão ser aprovados pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, que irá controlar e identificar o destino das terras rurais pelo adquirente.

Com o parecer é preciso atenção ao tamanho da terra, pois a soma das áreas rurais pertencentes as empresas estrangeiras ou controladas por estrangeiros já não poderá ser de 40 por cento, agora o valor máximo não poderá ultrapassar 25 por cento da superfície do município.

Portanto, o investidor estrangeiro deve estar atento as novas regras antes de concretizar o negócio, torna-se imprescindível o acompanhamento do negócio por profissional qualificado para que todo o investimento seja bem sucedido.

Este artigo foi redigido meramente para fins de informação e debate não devendo ser considerado uma opinião legal para qualquer operação de negócio específico.

2010. Direitos Autorais reservados a NABAS LEGAL.