



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS (UFG)
FACULDADE DE DIREITO (FD)
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO AGRÁRIO (PPGDA)

PAULO HENRIQUE FARIA

Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e os efeitos do *land grabbing* no Brasil: Uma análise legal e jurisprudencial no período de 2012 a 2023

GOIÂNIA

2023



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
FACULDADE DE DIREITO

TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO (TECA) PARA DISPONIBILIZAR VERSÕES ELETRÔNICAS DE TESES

E DISSERTAÇÕES NA BIBLIOTECA DIGITAL DA UFG

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD/UFG), regulamentada pela Resolução CEPEC nº 832/2007, sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a [Lei 9.610/98](#), o documento conforme permissões assinaladas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

O conteúdo das Teses e Dissertações disponibilizado na BDTD/UFG é de responsabilidade exclusiva do autor. Ao encaminhar o produto final, o autor(a) e o(a) orientador(a) firmam o compromisso de que o trabalho não contém nenhuma violação de quaisquer direitos autorais ou outro direito de terceiros.

1. Identificação do material bibliográfico

Dissertação Tese Outro*: _____

*No caso de mestrado/doutorado profissional, indique o formato do Trabalho de Conclusão de Curso, permitido no documento de área, correspondente ao programa de pós-graduação, orientado pela legislação vigente da CAPES.

Exemplos: Estudo de caso ou Revisão sistemática ou outros formatos.

2. Nome completo do autor

PAULO HENRIQUE FARIA

3. Título do trabalho

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS E OS EFEITOS DO LAND GRABBING NO BRASIL: UMA ANÁLISE LEGAL E JURISPRUDENCIAL NO PERÍODO DE 2012 A 2023

4. Informações de acesso ao documento (este campo deve ser preenchido pelo orientador)

Concorda com a liberação total do documento SIM NÃO¹

[1] Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. Após esse período, a possível disponibilização ocorrerá apenas mediante:

a) consulta ao(à) autor(a) e ao(à) orientador(a);

b) novo Termo de Ciência e de Autorização (TECA) assinado e inserido no arquivo da tese ou dissertação.

O documento não será disponibilizado durante o período de embargo.

Casos de embargo:

- Solicitação de registro de patente;
- Submissão de artigo em revista científica;
- Publicação como capítulo de livro;
- Publicação da dissertação/tese em livro.

Obs. Este termo deverá ser assinado no SEI pelo orientador e pelo autor.



Documento assinado eletronicamente por **Eriberto Francisco Beviláqua Marin, Professor do Magistério Superior**, em 31/08/2023, às 10:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Henrique Faria, Discente**, em 31/08/2023, às 10:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **4007467** e o código CRC **AEB1D747**.

PAULO HENRIQUE FARIA

Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e os efeitos do *land grabbing* no Brasil: Uma análise legal e jurisprudencial no período de 2012 a 2023

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito Agrário, da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Goiás (UFG), como requisito para obtenção do título de mestre em Direito Agrário.

Área de Concentração: Direito Agrário

Linha de Pesquisa: Fundamentos Jurídicos da Propriedade e da Posse, Conflitos e Emergentes e Sistemas de Justiça

Orientador: Prof. Dr. Eriberto Francisco Bevilaqua Marin

GOIÂNIA

2023

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFG.

Faria, Paulo Henrique

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS E OS EFEITOS DO LAND GRABBING NO BRASIL: [manuscrito] : UMA ANÁLISE LEGAL E JURISPRUDENCIAL NO PERÍODO DE 2012 A 2023 / Paulo Henrique Faria. - 2023.

CLIX, 159 f.

Orientador: Prof. Eriberto Francisco Bevilaqua Marin.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Goiás, Faculdade de Direito (FD), Programa de Pós-Graduação em Direito Agrário, Goiânia, 2023.

Bibliografia.

Inclui abreviaturas, gráfico, lista de tabelas.

1. Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros. 2. Capital transnacional. 3. Função social da terra. 4. Land grabbing. I. Marin, Eriberto Francisco Bevilaqua , orient. II. Título.

CDU 349.42



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS

FACULDADE DE DIREITO

ATA DE DEFESA DE DISSERTAÇÃO

Ata nº 12 da sessão de Defesa de Dissertação de PAULO HENRIQUE FARIA que confere o título de Mestre(a) em **Direito Agrário** na área de concentração em **Direito Agrário**.

Ao/s vinte e nove dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três, a partir da(s) 09:00 hs por meio de videoconferência, realizou-se a sessão pública de Defesa de Dissertação intitulada “**AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS E OS EFEITOS DO LAND GRABBING NO BRASIL: UMA ANÁLISE LEGAL E JURISPRUDENCIAL NO PERÍODO DE 2012 A 2023**”. Os trabalhos foram instalados pelo(a) Orientador(a), **Prof. Dr. Eriberto Francisco Bevilaqua Marin(PPGDA/UFG)** com a participação dos demais membros da Banca Examinadora: **Prof. Dr. André Felipe Soares de Arruda(PPGDA)**, membro titular interno; **Prof. Dr. Arício Vieira da Silva(UNIRV)**, membro titular externo. Durante a arguição os membros da banca analisaram os aspectos formais e de mérito da dissertação. De igual forma, não fizeram sugestão de alteração do título do trabalho. A Banca Examinadora reuniu-se em sessão secreta a fim de concluir o julgamento da Dissertação tendo sido o candidato **aprovado** pelos seus membros, com a recomendação de sua publicação. Proclamados os resultados pelo **Prof. Dr. Eriberto Francisco Bevilaqua Marin**, Presidente da Banca Examinadora, foram encerrados os trabalhos e, para constar, lavrou-se a presente ata que é assinada pelos Membros da Banca Examinadora, aos vinte e nove dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três.

TÍTULO SUGERIDO PELA BANCA



Documento assinado eletronicamente por **Eriberto Francisco Beviláqua Marin, Professor do Magistério Superior**, em 30/08/2023, às 09:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Arício Vieira da Silva, Usuário Externo**, em 30/08/2023, às 14:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **André Felipe Soares De Arruda, Professor do Magistério Superior**, em 30/08/2023, às 14:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3971664** e o código CRC **DC3F3322**.

Referência: Processo nº 23070.046385/2023-28

SEI nº 3971664

AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar minha sincera gratidão a todas as pessoas e instituições que contribuíram para o desenvolvimento desta dissertação de mestrado.

Primeiramente, agradeço a Deus, principalmente pela graça da vida e pela saúde. Agradeço à minha família, nas pessoas da minha esposa Lavínia, meus pais, Paulo e Valéria, minha irmã Monise e minha avó Maria Barbosa pela imensa compreensão pelas inúmeras horas de dedicação ao estudo inerente ao desenvolvimento das atividades fornecidas pela pós-graduação. Vocês são fundamentais em minha vida.

Gostaria de estender meus agradecimentos a todos os meus amigos e demais familiares pelo suporte, encorajamento constante e compreensão durante todo o período do mestrado. Suas palavras e gestos de estímulo e apoio foram fundamentais para minha motivação e perseverança.

Também agradeço ao meu orientador, professor Dr. Eriberto Francisco Bevilaqua Marin, por sua orientação valiosa, incentivo e paciência ao longo deste trabalho. Sua experiência e conhecimento foram essenciais para o meu crescimento acadêmico.

Sou grato pelos momentos de convívio com os colegas de mestrado e a todos os meus professores do programa de pós-graduação, cujas aulas, seminários e discussões enriqueceram meu conhecimento e me ajudaram a moldar a pesquisa.

Agradeço também aos membros da banca examinadora por dedicarem seu tempo e expertise na avaliação deste trabalho e por seus valiosos comentários e sugestões.

A todos os mencionados e àqueles que, porventura, não foram citados individualmente, expresso minha profunda gratidão. Sem o apoio de vocês, este trabalho não teria sido possível.

RESUMO

A Constituição da República de 1988, no tocante à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e equiparados, cuidou de estabelecer a diferenciação de tratamento jurídico entre pessoas físicas e jurídicas nacionais e estrangeiras, em diversos momentos, a fim de guarnecer, por exemplo, a soberania nacional sobre o seu território, a fim de privilegiar as pessoas, o capital e os produtos brasileiros, com o intuito de garantir o desenvolvimento nacional, além de promover a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, visando erradicar a pobreza, a marginalização e perseguir o objetivo de redução das desigualdades. Nesse diapasão, propôs-se um estudo acerca das diferenças estabelecidas entre estrangeiros e nacionais, originalmente, pela referida Constituição e, em seguida, pelas leis e regulamentos normativos supervenientes. Por meio de um recorte metodológico hipotético-dedutivo, partiu-se da análise da normatização geral sobre o tema para uma proposta específica. Averiguou-se, a princípio, o processo de formação territorial brasileiro, especialmente vinculado à construção do Direito agrário no Brasil. Foram descortinados os efeitos do fenômeno do *land grabbing* em diversos países do globo, visando perceber-se quais os possíveis efeitos atuais deste no Brasil, especialmente no âmbito legislativo federal. Uma vez fixadas as premissas balizadoras sobre as legislações infraconstitucionais, foram analisados os respectivos instrumentos normativos expedidos pelos órgãos de controle federais sobre tais transações que envolvem o capital estrangeiro. Para fins de delimitação temporal, apesar de a exposição normativa ter sido completa, optou-se pelo lançamento de maiores luzes quanto às mudanças ocorridas entre os anos de 2012 e 2023. A referida delimitação se fez necessária para fins de destaque de inconstitucionalidades constatadas, especialmente em virtude das alterações trazidas pelas Leis nº 13.097/2015 e 13.986/2020 nas Leis nº 5.709/1971 e 6.634/1979. A delimitação temporal também permitiu a evidenciação dos mais recentes posicionamentos judiciais acerca da temática de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e equiparados, notadamente no período histórico posterior à edição do Parecer nº LA-01, de 19 de agosto de 2010. Foram selecionados 17 (dezessete) casos decididos por Tribunais brasileiros. Em termos de limitação espacial, optou-se pela seleção de casos dos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Goiás, Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª Regiões, Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal. Foram investigadas quais as novas configurações de terra e capital que surgiram desde 2012 até 2023, sob a ótica jurídico-legislativa, seja na análise legal, seja na análise jurisprudencial. Nessa perspectiva, ao final, a exposição da capilaridade do *land grabbing* no Brasil foi realizada sob uma perspectiva crítica, para anotar os efeitos de tais mudanças na legislação brasileira. Percebeu-se que a flexibilização da legislação brasileira na aquisição de terras por estrangeiros, evidencia um aprofundamento do processo de financeirização da terra no Brasil e uma extensão do fenômeno do *land grabbing* a nível legislativo federal, no período analisado. No tocante à análise jurisprudencial, também foram expostos, ao final, os resultados encontrados.

Palavras-Chave: Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros; Capital transnacional; Função social da terra; *Land grabbing*.

ABSTRACT

The Constitution of the Republic of 1988, with regard to the acquisition of rural properties by foreigners and similar, took care to establish the differentiation of legal treatment between national and foreign natural and legal persons, at different times, in order to guarantee, for example, the sovereignty over its territory, in order to privilege people, capital and Brazilian products, with the aim of guaranteeing national development, in addition to promoting the construction of a free, fair and solidary society, aiming to eradicate poverty, marginalization and pursue the objective of reducing inequalities. In this vein, a study was proposed on the differences established between foreigners and nationals, originally by the aforementioned Constitution and, subsequently, by supervening laws and normative regulations. By means of a hypothetical-deductive methodological approach, the starting point was the analysis of the general standardization on the subject for a specific proposal. At first, the process of Brazilian territorial formation was investigated, especially linked to the construction of agrarian law in Brazil. The effects of the land grabbing phenomenon in several countries around the world were unveiled, in order to understand the possible current effects of this phenomenon in Brazil, especially in the federal legislative scope. Once the guiding assumptions on the infraconstitutional laws were fixed, the respective normative instruments issued by the federal control bodies on such transactions involving foreign capital were analyzed. For purposes of temporal delimitation, although the normative exposition was complete, it was decided to shed more light on the changes that occurred between the years 2012 and 2023. due to the changes brought by Laws nº 13.097/2015 and 13.986/2020 in Laws nº 5.709/1971 and 6.634/1979. The temporal delimitation was still useful to position the reader about the most recent judicial positions on the subject of acquisition of rural properties by foreigners and similar, notably in the historical period after the edition of Opinion nº LA-01, of August 19, 2010. 17 (seventeen) cases decided by Brazilian Courts were selected. In terms of spatial limitation, we chose to select cases from the Courts of Justice of the States of São Paulo and Goiás, Federal Regional Courts of the 3rd, 4th and 5th Regions, the Superior Court of Justice and the Federal Supreme Court. The new configurations of land and capital that emerged from 2012 to 2023 were investigated, from a legal-legislative perspective, whether in legal analysis or in jurisprudential analysis. In this perspective, in the end, the exposition of the capillarity of land grabbing in Brazil was carried out from a critical perspective, to note the effects of such changes in Brazilian legislation. It was noticed that the easing of Brazilian legislation on the acquisition of land by foreigners, evidences a deepening of the process of financialization of land in Brazil and an extension of the phenomenon of land grabbing at the federal legislative level, in the analyzed period. With regard to the jurisprudential analysis, the results found were also exposed at the end.

Keywords: Acquisition by foreigners; Agrarian inequality; Social function of the land; Rural properties in Brazil; land grabbing; agricultural policy

LISTA DE QUADROS

QUADRO 01 – IMOBILIÁRIAS AGRÍCOLAS FINANCEIRIZADAS E CAPITAL FINANCEIRO NO TERRITÓRIO BRASILEIRO

QUADRO 02 – SÍNTESE DAS PRINCIPAIS CONDIÇÕES IMPOSTAS PELA LEI Nº 5709 E DECRETO REGULAMENTADOR Nº 74.965 PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS E EQUIPARADOS

QUADRO 03 – PRINCIPAIS OPORTUNIDADES A PARTIR DA DÉCADA DE 1940 EM QUE O LEGISLADOR DEDICA ATENÇÃO AO ESTRANGEIRO, PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA

QUADRO 04 – EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS EM FAIXA DE FRONTEIRA, NAS HIPÓTESES DE COLONIZAÇÃO E LOTEAMENTOS RURAIS E TRANSAÇÕES COM IMÓVEIS RURAIS ENVOLVENDO ESTRANGEIROS, FIXADAS PELO DECRETO Nº 85.064, DE 26 DE AGOSTO DE 1980

QUADRO 05 – NORMATIVAS SELECIONADAS QUE FORAM EDITADAS POR ÓRGÃOS DO GOVERNO FEDERAL

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AGU	– Advocacia-Geral da União
AREsp	– Agravo em Recurso Especial
ARExt	– Agravo em Recurso Extraordinário
CFOAB	– Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil
CRFB/88	– Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
CADE	– Conselho Administrativo de Defesa Econômica
CDRU	– Concessão de Direito Real de Uso
CGU	– Controladoria-Geral da União
DGVT	– Diretrizes Voluntárias para Governança da Terra
FAO	– Organização das Nações Unidas para a Agricultura e Alimentação
FMP	– Fração Mínima de Parcelamento
IBAMA	– Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
IBRA	– Instituto Brasileiro de Reforma Agrária
INCRA	– Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
ITR	– Imposto Territorial Rural
IPEA	– Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
HA	– Hectares
KM	– Quilômetros
LGPD	– Lei Geral de Proteção de Dados
MPF	– Ministério Público Federal
MATOPIBA	– Acrônimo para os estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia
MDA	– Ministério do Desenvolvimento Agrário
MAPA	– Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento
MDIC	– Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
OMC	– Organização Mundial do Comércio
ONU	– Organização Nacional das Nações Unidas
PAA	– Programa de Aquisição de Alimentos
PL	– Projeto de Lei
RE	– Recurso Extraordinário
REsp	– Recurso Especial
RNE	– Registro Nacional de Estrangeiros
SIGEF	– Sistema de Gestão Fundiária

STF	– Supremo Tribunal Federal
STJ	– Superior Tribunal de Justiça
TJCE	– Tribunal de Justiça do Estado do Ceará
TJGO	– Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
TJMG	– Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TJRN	– Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte
TJPR	– Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
TJSP	– Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
TRF-1	– Tribunal Regional Federal da 1ª Região
TRF-3	– Tribunal Regional Federal da 3ª Região
TRF-4	– Tribunal Regional Federal da 4ª Região
TRF-5	– Tribunal Regional Federal da 5ª Região
UDR	– União Democrática Ruralista
UFG	– Universidade Federal de Goiás
UNCTAD	– Conferência das Nações Unidas sobre Comércio e Desenvolvimento
ZTM	– Zonas Típicas de Módulo

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
CAPÍTULO 01 – ESTRUTURAÇÃO DA PESQUISA	14
1.1. HIPÓTESE, DELIMITAÇÃO DO TEMA, METODOLOGIA, OBJETIVOS, JUSTIFICATIVA E CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA JURÍDICO.....	14
CAPÍTULO 02 – AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS NO BRASIL	23
2.1. MODALIDADES DE AQUISIÇÃO DE TERRAS RURAIS POR ESTRANGEIROS.....	23
2.2. CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA E FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA SOB A PERSPECTIVA NORMATIVA.....	27
2.2.1. Evolução constitucional sobre a aquisição de terras por estrangeiros no Brasil.....	27
2.2.2. Contextualização da temática na evolução do Direito Agrário brasileiro.....	29
2.2.2.1. A autonomia didático-legislativa do Direito Agrário.....	29
2.2.2.2 Evolução do Direito Agrário brasileiro: o processo de distribuição de terras no Brasil à luz das legislações editadas em território nacional.....	31
CAPÍTULO 03 - AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS SOB A PERSPECTIVA DO <i>LAND GRABBING</i>	48
3.1. <i>LAND GRABBING</i> : DEFINIÇÃO E REPERCUSSÃO GLOBAL.....	48
3.2. ANÁLISE CRÍTICA DA REGULAÇÃO NORMATIVA DO <i>LAND GRABBING</i> NO BRASIL.....	64
3.2.1. Constituição Federal de 1988 e regulamentação infraconstitucional	64
3.2.2. Inconstitucionalidade parcial das Leis n. 13.097/2015 e n. 13.986/2020 à luz da Constituição de 1988 no que tange às modificações promovidas nas Leis n. 5.709/1971 e n. 6.634/1979.....	92
CAPÍTULO 04 – AQUISIÇÃO DE TERRAS RURAIS POR ESTRANGEIROS SOB A ÓTICA DE TRIBUNAIS BRASILEIROS	101
4.1. Exposição de casos julgados por Tribunais brasileiros.....	101
4.1.1. Análise de processos julgados pelos Tribunais de Justiça do Estado de São Paulo e de Goiás (TJSP e TJGO)	101
4.1.2. Análise de processos julgados pelos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª Região.....	109
4.2. Análise de casos apreciados pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ)	114
4.3. Análise de casos submetidos ao Supremo Tribunal Federal (STF).....	119
CONCLUSÃO	126
REFERÊNCIAS	131

INTRODUÇÃO

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (BRASIL, 1988) salienta, em seu art. 5º, *caput*, que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade.

Contudo, a Carta Constitucional cuidou de acentuar a diferenciação de tratamento jurídico, por exemplo, quando, em seu art. 172 (BRASIL, 1988) disse que a lei disciplinará, com base no interesse nacional, os investimentos de capital estrangeiro.

De igual forma, também fez questão de salientar, em seu art. 190, que a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

Assim, percebe-se que se referidos comandos constitucionais específicos determinam tal limitação, a ordem não pode ser desrespeitada por legislação infraconstitucional.

Denota-se, nesta medida, que a Constituição brasileira se preocupou em limitar os poderes e a força do estrangeiro, de maneira que, em diversos momentos, cuida de privilegiar as pessoas, o capital, os produtos, as empresas, os bens e as leis brasileiras, dentre outros.

Nesse diapasão, propõe-se o estudo acerca das ordens estabelecidas pela referida Constituição, pelas leis e regulamentos normativos infraconstitucionais que dão vazão aos comandos constitucionais pertinentes à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, em específico.

Dentro desse contexto, investiga-se a ocorrência dos impactos do fenômeno conhecido como *land grabbing*, analisando como o domínio do capital, nesse sentido, tem se comportado no Brasil, sendo evidenciados alguns exemplos dos seus efeitos no restante do mundo. Para tanto, optou-se por realizar uma análise do percurso legislativo e jurisprudencial atinente ao tema de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e os efeitos do *land grabbing* no Brasil, no período de 2012 até meados de 2023.

Ao final, são destacados os efeitos concretos desse fenômeno capitalista, a nível legislativo federal no Brasil, e como os Tribunais pátrios têm decidido acerca da aquisição de terras por estrangeiros.

Por meio de um método hipotético-dedutivo, deseja-se partir da análise da normatização geral sobre as modalidades de aquisição de propriedade em geral até que seja possível atingir as vedações e restrições legais e normativas quando estão envolvidos agentes estrangeiros.

Em um recorte histórico, buscou-se compreender, em um primeiro momento, os aspectos do desenvolvimento do Direito agrário no Brasil, oportunidade em que se averigou o processo de formação territorial brasileiro, especialmente vinculado à sua construção no Brasil como ramo autônomo da teoria jurídica, uma vez que a utilização da terra rural está umbilicalmente ligada à construção da sociedade nacional.

Acerca da temática, alguns estudiosos, tais como (GRAZIANO DA SILVA, 1982), (LANDER, 2005) (MARTINS, 2009), (SINGER, 2012), (ARBIX, et.al, 2013), se debruçam para compreender o desenvolvimento nacional e de que modo, no Brasil, políticas públicas agrícolas têm sido abandonadas, ao passo em que há uma abertura sem precedentes para o avanço da hegemonia do conservadorismo latifundiário.

Entre 2012 e 2022, visualizou-se, no Brasil, a adoção de diversas medidas pertinentes ao desmonte do projeto agrário autônomo, como por exemplo quando o país renunciou ao *status* de país em desenvolvimento na Organização Mundial do Comércio (OMC), com o fim do Ministério do Desenvolvimento Agrário, em maio de 2016, com a progressiva desarticulação das compras governamentais de alimentos e, ainda, com a fome assombrando novamente a população brasileira. Tais fatos são relatados, por exemplo, pelos seguintes autores (GUIMARÃES, 2016), (LAZZARIN, 2019), (SANTOS, V.C. e OLIVEIRA, M.E., 2020), (CARVALHO, G.A; NEVES, D.P.A., 2019), (GONÇALVES, 2014).

Nessa perspectiva, por exemplo, sobre a desarticulação das compras de alimentos pelo governo federal, destaca-se trecho de análise promovida no âmbito do IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), em setembro de 2021 (IPEA, 2021), sobre o Programa de Aquisição de Alimentos (PAA) instituído pela Lei n. 10.696, de 2 de julho de 2003 (BRASIL, 2003), e revogado pela Medida Provisória n. 1.061, de 9 de agosto de 2021 (BRASIL, 2021):

A análise documental revelou três períodos principais de implementação do PAA. O inicial (2003-2008) foi de aprendizados e organização dos processos tanto no nível gerencial quanto local. O período intermediário (2009-2013) teve como principais destaques: i) o fortalecimento do programa, marcado pelo protagonismo da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab); ii) o surgimento do termo de adesão operacionalizado pelo então Ministério de Desenvolvimento Social e Combate à Fome (MDS); e iii) a Operação Agrofantasma, a qual causou uma queda abrupta das operações do programa no fim desse período. No período mais recente (2014-2019), após uma leve retomada inicial de recursos, constatou-se uma contínua redução dos montantes aplicados no PAA, chegando ao fim do período nos menores patamares de sua história. Apesar de ter ocorrido um esforço de redesenho em sua forma de gestão visando diminuir a burocracia e facilitar o acesso, uma mudança na agenda governamental de caráter político e institucional teve forte impacto nas políticas voltadas à agricultura familiar, afetando intensamente o programa, o qual atingiu em 2019 o menor patamar de execução de recursos da sua história.

O período em questão representa a guinada à política neoliberal, em âmbito federal, pela qual o país passou, de modo a revisar programas político-governamentais vigentes nas duas últimas décadas. Assim, tendo em vista que o tema também está vinculado ao processo de modernização conservadora, denota-se que a hegemonia absoluta do agronegócio também tem sido evidenciada, em virtude, por exemplo, do *boom* das *commodities* durante a pandemia de 2020/22, bem como na sua regulamentação, por meio da Lei n. 13.288/2016 (BRASIL, 2016) dos contratos de integração vertical.

É importante destacar que apesar do comando constitucional de imposição de restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e equiparados, as legislações concernentes ao tema foram alvo de sensíveis modificações, especialmente entre 2015 e 2020.

Nesse ínterim, novo avanço do fenômeno do *land grabbing* também foi visualizado no âmbito legislativo brasileiro, visto que, por exemplo, entre 2008 e 2023, diversos projetos de lei vêm sendo debatidos no âmbito do Congresso Nacional visando flexibilizar tais regras.

Assim, fez-se necessário investigar, no que tange ao tema objeto da pesquisa, se princípios da ordem econômica constitucional, assim como os fundamentos e objetivos da República, as noções de soberania e função social da terra, dentre outros princípios constitucionais, têm sido relativizados, pois as consequências do *land grabbing* podem ser significativas.

Em termos de regulamentação jurídica vigente pertinente à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, vale dizer que há diversas disposições normativas no Brasil sobre o tema, o que permitiu, como objeto de pesquisa, tangenciar-se o denominado *land grabbing*.

Não obstante ao forte aparato jurídico inerente ao tema, constatou-se tendência ao afrouxamento das regras de aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, a qual é agravada pela ausência de transparência e ausência de integração de informações entre as diferentes instituições públicas fundiárias de cada esfera da Federação (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), o que representa um verdadeiro descontrole do Poder Público na implementação de medidas voltadas à fiscalização de aquisições estrangeiras que superem os limites legais.

Nesse ínterim, será feita a exposição da capilaridade e dos novos efeitos do *land grabbing* no Brasil, a fim de que sob uma perspectiva crítica, percebam-se os possíveis contornos das mudanças que estão sendo feitas na legislação brasileira, identificando-se, ao final, se tais relativizações podem aprofundar ou não a inobservância de normas caras à Constituição da República.

Também se julgou importante que se compreendesse as abordagens que têm sido externalizadas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de Goiás e de São Paulo, Tribunais

Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª Região, pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo Supremo Tribunal Federal, notadamente sobre hipótese específica de aquisição de terras rurais por estrangeiros e equiparados, a fim de evidenciar qual tem sido a interpretação dada pelos magistrados brasileiros.

Descortinar o tema é importante para fins de transparência, para jogar luz sobre eventuais projetos de lei ou normativas em vigor que estejam em desacordo com as normas constitucionais brasileiras, e para que a população brasileira, nos momentos de externalização democrática de sua vontade, possa conscientemente escolher o projeto macroeconômico que deseja ver implementado, a partir de uma consciência jurídica acerca do *status* do ordenamento, bem como que os atuais legisladores e governantes tomem conhecimento acerca do risco da abertura indiscriminada das possibilidades de obtenção de terra no Brasil pelo estrangeiro, pessoa física ou jurídica ou a pessoa jurídica brasileira equiparada.

CAPÍTULO 01 - DA ESTRUTURAÇÃO DA PESQUISA

1.1. HIPÓTESE, DELIMITAÇÃO DO TEMA, METODOLOGIA, OBJETIVOS, JUSTIFICATIVA E CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA JURÍDICO

A preocupação com o processo de financeirização de terras, bem como com as aquisições de terras por estrangeiros e o *land grabbing*, atingiu importância global.

Diante disso, a Agência das Nações Unidas para a Agricultura e Alimentação (FAO, 2017), por exemplo, passou a estabelecer matrizes de direcionamento sobre o tema quando editou as Diretrizes Voluntárias de Governança Responsável da Terra, dos Recursos Pesqueiros e Florestais no contexto da Segurança Alimentar Nacional (DVGT), aprovadas em 2012, que estabelecem vetores para a regulação de investimentos estrangeiros em terras agrícolas.

Diante de tal escalada de investimentos estrangeiros nas cadeias agroindustriais nacionais, especialmente no Brasil, a insegurança com a possível inobservância dos pressupostos constitucionais e requisitos legais no tocante à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e equiparados ainda se afigura extremamente atual.

Optou-se, então, no presente trabalho, pela exposição de conceitos relevantes à regulação jurídica atinente à transmissão de imóveis rurais pertinentes à aquisição de terras rurais por estrangeiros e equiparados.

Em outro momento, foi feita uma contextualização histórica conexa com o Direito Agrário e expressada a fundamentação teórica sob a perspectiva normativa, a fim de posicionar o leitor quanto às bases em que foi erguida a República atual e de que modo se deu a ocupação territorial do Brasil.

Em seguida, evidenciou-se a perspectiva global acerca de como o *land grabbing* tem revelado efeitos em diferentes partes do mundo.

Ato contínuo, a exposição da legislação brasileira que regula o tema também foi realizada, a fim de que fosse possível averiguar se tem havido um desmonte do histórico controle legal de aquisições de terras rurais por estrangeiros ou não. Às finalidades da pesquisa, optou-se por delimitar-se na evidenciação dos principais regulamentos inerentes ao seu objeto.

No momento seguinte, foram evidenciados alguns posicionamentos judiciais específicos, dentre os localizados em diferentes Cortes de Justiça brasileiras, com a finalidade de verificar qual linha interpretativa tem sido conferida pelos magistrados brasileiros para diferentes casos pertinentes ao tema.

Dessa forma, ao longo do presente trabalho, decidiu-se pela realização de uma análise do percurso legislativo e jurisprudencial atinente ao tema de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e os efeitos do *land grabbing* no Brasil, no período de 2012 até meados de 2023.

É de relevo ponderar que a análise integral histórico-legislativa das Constituições do Brasil, das leis de terras e dos regramentos legais federais e estaduais seria uma tarefa complexa e impossível na presente pesquisa, dado a limitação temporal envolvida. Não obstante, considerando que tal análise envolveria múltiplos documentos e períodos históricos, a compreensão dessa evolução, considerando os tipos de governo, fundamentos e valores presentes ao longo do tempo foi utilizada e sintetizada ao longo do trabalho e já foi objeto de análise de outras referências de escol, sendo interessante citar os seguintes (SANTOS, 1979), (MOTA, 2000), (LIMA, 2011), (FAUSTO, 2012), (BONAVIDES, 2016).

Optou-se, portanto, por tentar-se abordar o tema sob uma perspectiva nova, diferente do já encontrado nas referências bibliográficas em questão e que posicionasse o leitor acerca da evolução temática nos tempos atuais.

Para fins de melhor definição da hipótese, do tema de pesquisa e da caracterização do problema jurídico, bem como dos objetivos de pesquisa, passa-se à seguinte evidenciação.

De acordo com o art. 190 da Constituição da República (BRASIL, 1988), a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

No Brasil, são inúmeros os diplomas legais que, em algum momento, realizam o referido controle, merecendo destaque a Lei n. 5.709/1971, o Decreto n. 74.965/1974, a Lei n. 6.634/1979, o Decreto n. 85.064, de 26 de agosto de 1980 e a Lei n.8.629/1993, por exemplo, dentre diversas outras disposições normativas.

O principal destaque é a Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971 (BRASIL, 1971), que é o regulamento legal principal que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

Considerando que não houve a declaração de inconstitucionalidade da Lei n. 5.709/1971 em processo objetivo e tendo em vista que a referida Lei permanece em vigor desde sua edição, revela-se certo de que vigora em seu favor presunção de constitucionalidade¹.

¹ Todas as normas que forem incompatíveis com a nova Constituição serão revogadas, por ausência de recepção. Vale dizer, a contrário sensu, a norma infraconstitucional que não contrariar a nova ordem será recepcionada, podendo, inclusive, adquirir uma nova 'roupagem' (LENZA, 2015, p. 240). Nesses termos, é ainda de se destacar a decisão do STF, exarada na ADI nº 415, julgada em 07.02.92, DJ 29.05.92, p. 07833.

Sobre esse aspecto, vale lembrar, no entanto, que Sociedade Rural Brasileira, por meio da ADPF n. 342/DF (BRASIL, 2023) visa obter o reconhecimento da não recepção, pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, do art. 1º, § 1º, da Lei n. 5.709/71. Referido artigo prevê que fica sujeita ao regime estabelecido por aquela Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

Demais disso, a fim de se perceber um panorama geral sobre o tema, mencione-se o artigo 5º da Lei n. 5.709/1971 (BRASIL, 1971), que prevê que as pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º daquela Lei só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

Já o art. 15 do referido diploma legal estabelece que a aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições daquela Lei é nula de pleno direito.

Por seu turno, a Lei n. 8.629/93 (BRASIL, 1993) em seu artigo 23, reitera que o estrangeiro residente no país e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971 (BRASIL, 1971), aplicando-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da lei referida.

O § 2º, do mesmo artigo, da Lei n. 8.629/93 (BRASIL, 1993), é claro no sentido de que compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971 (BRASIL, 1971), como a aquisição ou o arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida.

Vale salientar que por Módulo de Exploração Indefinida se entende a unidade de medida de área expresso em hectares, que varia entre 5 e 100 hectares, de acordo com a região do país (BRASIL, 2008).

A preocupação quanto à incursão de estrangeiros para o país, notadamente para fins de aquisição de terras agrícolas, não é um fato novo na nação brasileira. Com o aumento do fluxo da aquisição de propriedades rurais por estrangeiros, em 2008, a Advocacia-Geral da União foi chamada a externar pareceres.

Recorde-se que, de acordo com o art. 131 da Constituição da República (BRASIL, 1988), a Advocacia-Geral da União (AGU) é a instituição que, diretamente ou por intermédio de órgão vinculado, representa a União, judicial e extrajudicialmente, cabendo-lhe, nos termos da lei complementar que dispuser sobre sua organização e funcionamento, as atividades de

consultoria e assessoramento jurídico do Poder Executivo. Assim, o assessoramento dos Institutos e Ministérios que regulam meio ambiente e gestão fundiária, no âmbito do governo federal, estão diretamente vinculados à AGU.

Desse modo, foram editados alguns pareceres pela Advocacia-Geral da União (AGU) no sentido de uniformizar a interpretação dos entes federais quanto ao tema da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e os efeitos do *land grabbing* no Brasil.

Ao longo da história nacional, as interpretações dadas pelo governo federal sobre a matéria foram modificadas em vários momentos.

Em certo momento histórico mais recente, a Advocacia-Geral da União reinterpretou a leitura que outrora fazia da legislação vigente, para passar a limitar um pouco mais o acesso de estrangeiros à propriedade fundiária nacional.

Para tanto, de acordo com o Parecer n. LA-01, de 19 de agosto de 2010 (BRASIL, 2010), a ausência de controle dessas aquisições pode gerar diversos efeitos, dentre os quais elenca-se a expansão da fronteira agrícola² com o avanço do cultivo em áreas de proteção ambiental e em unidade de conservação, a valorização imotivada do preço da terra, especulação imobiliária, elevação do custo do processo de desapropriação para a reforma agrária, redução de estoque de terra para fins de implementação de tal política agrícola, aumento de alienações ilegais de terras públicas, grilagem das terras, desrespeito às normas pertinentes às faixa de fronteira, colocando em risco a segurança nacional. Tais efeitos também são citados, por exemplo, pelos seguintes doutrinadores (HOMMA, 2009), (BRASIL, 2010), (OLIVEIRA, 2013), (FERREIRA; VIEIRA, 2016) e (BRASIL, 2018).

Não obstante ao referido Parecer, a normatização do tema pressupõe a edição de diversos regulamentos por parte dos órgãos de controle de terra do país. Visualizou-se no presente trabalho que esta normatização passou por diversas modificações no período subsequente a 2012 até 2023.

Destaque-se, por exemplo, que a Instrução Normativa do INCRA n. 76/2013 (INCRA, 2013) era a norma no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, que dispunha sobre a aquisição e arrendamento de imóvel rural por pessoa natural estrangeira residente no país e pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

² Fronteira agrícola refere-se a áreas geográficas que são exploradas e desenvolvidas para atividades agrícolas, normalmente como resultado de expansão agrícola em territórios anteriormente não utilizados para essa finalidade. Essa expansão pode envolver a abertura de novas áreas para cultivo, desmatamento, conversão de ecossistemas naturais em terras agrícolas, entre outros processos. É frequentemente associada ao avanço da atividade agrícola em áreas de florestas, savanas, cerrados ou outras formações naturais. Geralmente, esse processo envolve a conquista de terras e sua posterior transformação em áreas de produção agrícola (BROWDER; GODFREY, 1997), (LAMBIN; GEIST, 2003), (FOLEY, 2005), (RUDORFF, 2008) e (WALKER, 2014).

No entanto, nova Instrução Normativa INCRA n. 88, de 13 de dezembro de 2017 (INCRA, 2017) foi editada para dispor sobre a matéria regulada pela Instrução mencionada anteriormente, substituindo a Instrução anterior e acrescentando regulamentação à pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira.

Após, o art. 28 da referida Instrução e o Item 8.1 e do Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro restou modificado pela Resolução n. 51, de 17 de dezembro de 2018 (INCRA, 2018).

Sequencialmente, a Instrução Normativa INCRA n. 94, de 17 de dezembro de 2018 (INCRA,2018), chegou a ser publicada para revogar a Instrução Normativa INCRA n. 76/2013 e o Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro, de 2013. Contudo, alguns dias depois, precisamente em 27 de dezembro de 2018 (INCRA,2018), a Instrução Normativa INCRA n. 94/2018 foi cancelada pela Portaria n. 2.073, de 27 de dezembro de 2018 (INCRA, 2018).

Em resumo ao que convém por ora, a normativa INCRA que regulamenta o tema e que se encontra vigente é a Instrução n. 88/2017 (INCRA,2017).

Referida normativa dispõe, em seu art. 4º, que a pessoa natural estrangeira só poderá adquirir ou arrendar área superior a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, mediante autorização do Congresso Nacional.

De outro lado, também prevê, no art. 5º, que a aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira a ela equiparada, só poderá exceder a 100 (cem) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, mediante autorização do Congresso Nacional, nos termos do art. 23 da Lei n. 8.629/1993 (BRASIL,1993).

O art. 6º dispõe, ainda, que a soma das áreas pertencentes ou arrendadas à pessoa estrangeira, natural ou jurídica, ou a pessoas jurídicas brasileiras equiparadas à pessoa jurídica estrangeira não poderão ultrapassar 25% (vinte e cinco por cento) da superfície territorial do município de localização do imóvel pretendido, devendo ser tal limite percentual comprovado por certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro Auxiliar de que trata o art. 15, do Decreto n. 74.965, de 26 de novembro de 1974 (BRASIL, 1974).

Sustenta, ainda, no §1º que as pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias ou arrendatárias, em cada município, de mais de 10% (dez por cento) de sua superfície territorial (BRASIL, 1974).

Não bastassem as diversas modificações identificadas no âmbito do INCRA, em paralelo, identificou-se, no âmbito do Poder Legislativo Federal, a tendência ao abrandamento das regras vigentes sobre o tema da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.

Referida tendência tem sido verificada a partir da leitura das novas Leis nº 13.097/2015 e 13.986/2020, bem como dos objetivos de diversos projetos em trâmite no Congresso Nacional, que visam propor, por exemplo, alterações de abrandamento na Lei n. 4.131/62 (BRASIL,1962), a qual disciplina a aplicação do capital estrangeiro e as remessas de valores para o exterior e dá outras providências, na Lei n. 5.868/1972 (Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR), na Lei n. 9.393/1996 (BRASIL,1996), que trata sobre o ITR e na Lei n. 6.938/1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação (BRASIL,1981), por exemplo.

Nesse aspecto, cita-se, ainda, o Projeto de Lei n. 836/2021 (BRASIL, 2021), que estabelece parâmetros sobre a comercialização do ouro; e o Projeto de Lei n. 2963/2019 (BRASIL, 2019), denominado “Projeto Irajá”, regulamenta a aquisição, a posse e o cadastro de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, impactam em alterações a que se propõe, bem como na revogação da Lei n. 5.709/1971.

Apresentado o panorama, como ponto de análise específica, houve a limitação do tema pertinente à aquisição de terras por estrangeiros sob a perspectiva do *land grabbing*.

Adiante, investigando-se os impactos do *land grabbing* no Brasil, como dito, evidenciou-se o panorama fático-jurídico vigente.

É necessário pontuar que, em uma análise crítica da regulação normativa do *land grabbing* no Brasil, o ponto de partida deste trabalho é a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, seguindo-se então para a regulamentação infraconstitucional, apresentando-se as normativas editadas pelos órgãos federais relativas à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e equiparados, além da exposição de questões que estão em debate no Congresso Nacional sobre aquisição de terras rurais por estrangeiros.

Investigou-se a eventual existência de tendência de maximização dos efeitos do *land grabbing* no Brasil, e eventual aprofundamento do processo de financeirização da terra.

Nesse ponto, calha já destacar que, por financeirização da terra, entende-se o processo em que os recursos naturais e os direitos de propriedade da terra são transformados em ativos financeiros negociáveis, envolvendo a conversão de terras e seus recursos em instrumentos financeiros, como títulos, fundos de investimento e derivativos, que podem ser comprados, vendidos e negociados nos mercados financeiros. Este processo é corriqueiramente estudado,

já tendo citado, por exemplo, por (HARVEY, 2008), (MCMICHAEL, 2009), (OXFAM, 2012), (CLAPP, 2014) e (UNCTAD, 2015).

No lugar de os recursos naturais serem usados para a produção de alimentos, acomodação humana ou para atender às necessidades locais, as terras se tornam um veículo de investimento financeiro, podendo gerar especulação, aumento significativo do preço das terras rurais, expulsão de comunidades e concentração de propriedade.

Acerca disto, Diogo Oliveira Santos e Marcelo Soares Bandeira de Mello Filho, em reportagem publicada no *Le Monde Diplomatique Brasil* (2021, p. 01), explicam detalhadamente o fenômeno da financeirização:

Em diversos países do mundo, sobretudo nos Estados Unidos, a financeirização da economia está associada à liberalização dos mercados financeiros, de trabalho e de bens e serviços, à redução do poder de barganha dos sindicatos, à realocação de plantas industriais em direção ao Sudeste da Ásia, ao aumento do endividamento das famílias e dos governos, ao baixo crescimento dos salários e ao aumento da desigualdade. No Brasil, além dessas características estarem presentes, elas se combinam com elementos históricos da economia agroexportadora.

Denote-se que a evidenciação de quais são esses elementos históricos da economia agroexportadora brasileira é fundamental para que compreenda o tema de maneira aprofundada.

Mello Filho e Santos ressaltam que os grandes blocos de capitais concentrados em instituições objetivam apenas os ganhos de capital e a especulação na negociação de contratos futuros, salientando o seguinte (2021, p. 01):

A consequência da ação desses agentes é a transferência da dinâmica da especulação financeira para os preços das *commodities* (UNCTAD, 2011, p. 24; Chiliatto-Leite, 2017, p. 168). A pressão exercida por esses agentes é no sentido de elevação dos preços dessas mercadorias, acentuando, portanto, a tendência já estabelecida naquela fase de alta demanda nesse mercado. Isso significa que a dinâmica da globalização financeira contribuiu para aumentar a receita recebida pelos exportadores brasileiros dos setores agropecuário e extrativista ao esticar os preços de suas mercadorias para além da influência da alta demanda internacional por *commodities*.

O processo de financeirização da terra e a opção nacional pela produção de produtos primários, ajudam a entender, em certa medida, as razões pelas quais a política pública federal de crédito rural, inerentes ao plano safra 2021/2022, por exemplo, liberou contratações no valor superior a R\$ 120 bilhões, principalmente para fins de custeio (MAPA, 2021).

Em consulta ao portal oficial do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, em agosto de 2022, colheu-se a informação de que para o Plano Safra 2022/2023 foram

liberados R\$ 340,88 bilhões, de maneira que havia uma disponibilidade total de crédito rural de R\$ 246,3 bilhões, para fins de custeio e comercialização (MAPA, 2022).

Adiante, em 2023, os recursos foram liberados na ordem de R\$ 364,22 bilhões, sendo R\$ 272,12 bilhões destinados ao custeio e comercialização (MAPA, 2023).

Apesar de ter se notado, nos 3 (três) últimos anos, uma tendência de aumento do da destinação de recursos públicos federais para a referida política público, percebe-se no Brasil, atualmente, uma forte necessidade melhor enfoque gastos públicos, para fins de ajustes fiscais.

Sobre o tema, vejamos mais um trecho de Santos e Mello Filho (2021, p. 01), publicada no *Le Monde Diplomatique Brasil*:

(...)

O primeiro fator de interação entre o superciclo das *commodities* e a globalização financeira com impacto relevante sobre o Brasil diz respeito à influência da especulação financeira na formação dos preços nos mercados internacionais de *commodities*. Por um lado, a grande liquidez no mercado internacional e as baixas taxas de juros nas economias capitalistas desenvolvidas na década de 2000 e, por outro lado, o crescimento econômico mundial e a alta demanda chinesa por *commodities*, formaram um ambiente muito favorável para os grandes blocos de capitais concentrados em instituições em busca de valorização na esfera financeira diversificarem suas carteiras direcionando recursos para contratos financeiros lastreados em *commodities*.

Nesse contexto, é importante enfatizar que a prioridade do direito de propriedade rural por pessoas físicas ou jurídicas nacionais é garantia estabelecida pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (BRASIL, 1988). O tema é relevante para o Brasil, também em decorrência da notória dependência da produção de produtos primários para fins de exportação.

No raciocínio de Santos e Mello Filho (2021, p. 02), a dependência do Brasil em relação às exportações de produtos primários serve para perpetuar o regime de acumulação no país, o qual é dominado pelo processo de financeirização da terra.

A interação entre os setores agropecuário e extrativo e a predominância financeira na economia não resultam apenas em benefícios mútuos, mormente pelo fato de que a presença dos agentes financeiros pode, igualmente, impor restrições às empresas desses setores, sendo a primeira pertinente à financeirização em geral, uma vez que tal influência leva à priorização de ganhos de curto prazo e redução de custos. Um segundo exemplo refere-se à concentração de poder do oligopólio financeiro-comercial majoritariamente estrangeiro, que impõe suas condições em relação a financiamentos e preços.

Por isso, é essencial estar atento à influência do capital estrangeiro em questões sensíveis relacionadas ao interesse nacional, especialmente pelo fato de que pessoas físicas ou jurídicas de origem estrangeira frequentemente utilizam empresas nacionais como fachada,

buscando conferir uma aparência de nacionalidade à pessoa jurídica, enquanto, na realidade, os controladores são predominantemente estrangeiros. Isso representa uma violação ao texto constitucional, exigindo vigilância a fim de que tais práticas sejam coibidas.

No perpassar de sua trajetória, a presente pesquisa também teve como base os pressupostos de uma teoria crítica do Direito frente a qual se busca, por meio da pesquisa hipotético-dedutiva, analisar a legislação vigente e a jurisprudência acerca da matéria pesquisada, tendo como objetivo a criação de mecanismos de conferir efetividade aos comandos legais de restrição ponderada ao investimento estrangeiro, bem como na busca por alterações legislativas que tornem a lei mais compreensível e dotada de menor abertura para lacunas.

Buscou-se explicar, detidamente, o que houve após as mudanças normativas promovidas pelas Leis nº 13.097/2015 (BRASIL, 2015) e nº 13.986/2020 (BRASIL, 2020) e quais os impactos no que concerne regulamentação legal pertinente à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.

Consequentemente, o desenvolvimento desta pesquisa, em âmbito geral, passou pela compilação de referencial bibliográfico nacional e internacional, buscando observar a legislação e a normatização federal, doutrinas jurídicas, artigos jurídicos, revistas científicas, e anais de Congressos com qualificação científica que tratam acerca do tema em voga.

Propôs-se, enquanto intuito de organizar e facilitar a percepção das informações colhidas por meio da pesquisa da normatividade brasileira, a formulação de quadros que pudessem auxiliar na confrontação da evidenciação dos objetivos de pesquisa.

A pesquisa também se fez necessária, como dito, para investigar o estado normativo atual, após Parecer n. LA-01, de 19 de agosto de 2010 (BRASIL, 2010) sobre o tema no Brasil, especialmente entre os anos de 2012 a meados de 2023, a fim de identificar as mudanças pelas quais a regulamentação do tema passou, de que maneira o tema da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros ainda gera pontos de tensão com vetores constitucionais, além de quais as propostas legislativas em trâmite e em que sentido os Tribunais identificados têm decidido acerca do tema.

Com a finalidade de proporcionar acúmulo teórico acerca da temática trabalhada, ao final buscou-se descrever os resultados alcançados na dissertação, cujo caminho de construção perpassa pelos questionamentos e objetivos explanados.

CAPÍTULO 02 – AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS NO BRASIL

Diante da estruturação da pesquisa exposta no capítulo anterior, revela-se mister que se evidencie a regulamentação jurídica atinente às modalidades de alienação de imóveis rurais a estrangeiros, admitidas em território nacional.

Feito isso, será realizada uma contextualização da evolução constitucional sobre a temática, histórica e fundamentação teórica da temática, para fins de contextualização da evolução do Direito Agrário brasileiro.

Haverá a exposição do Direito Agrário enquanto detentor de autonomia didático-legislativa, bem como será demonstrada a evolução do Direito Agrário brasileiro, sob a dimensão do processo de distribuição de terras nacional à luz das legislações editadas em território nacional.

2.1. MODALIDADES DE AQUISIÇÃO DE TERRAS RURAIS POR ESTRANGEIROS.

Importa salientar que a Constituição da República é clara no sentido de que o Estado Democrático de Direito brasileiro tem como fundamentos, a soberania nacional, por exemplo. Prevê, ainda, como objetivos fundamentais da República a construção de uma sociedade justa, a garantia o desenvolvimento nacional, a erradicação da pobreza, a erradicação da marginalização, a redução das desigualdades e a promoção do bem de todos, sem preconceito de origem, por exemplo (BRASIL, 1988).

A Carta Magna também informa que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à propriedade (BRASIL, 1988), indicando que a propriedade deverá atender à sua função social (art. 5º, XXIII), (BRASIL, 1988).

Referida diretriz é repetida no trecho que dispõe acerca da ordem econômica e financeira nacional, consagrando como princípios gerais da atividade econômica a propriedade privada e a função social da propriedade (art. 170), (BRASIL, 1988).

No que tange às políticas agrícolas consagradas constitucionalmente, pertinentes a regras de propriedade, ainda se estabelece que são insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária, por exemplo, a propriedade produtiva, garantindo que a lei deve conferir tratamento especial à propriedade produtiva fixando normas para cumprimento da função social.

No mesmo capítulo, exige a Constituição da República, precisamente em seu art. 190, que a legislação infraconstitucional regule e limite a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabeleça os casos que dependem de autorização do Congresso Nacional.

Ainda, a Constituição aduz que a República Federativa do Brasil se rege nas suas relações internacionais por diversos princípios, dentre os quais destaca-se a independência nacional.

O inciso XXXI, do art. 5º, da Carta Magna prevê que a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira (BRASIL, 1988).

Referida Carta Magna ainda indica regras específicas de aquisição de nacionalidade para pessoas físicas estrangeiras, precisamente em seu art. 12 (BRASIL, 1988).

Por fim, no que é relevante ao objeto da pesquisa, impõe a Constituição ainda que lei infraconstitucional deve disciplinar, com base no interesse nacional, os investimentos de capital estrangeiro (BRASIL, 1988).

Pois bem, de acordo com o Código Civil brasileiro, a propriedade cuida-se de um direito real, podendo ser móvel ou imóvel, de maneira que a propriedade de bem imóvel se transmite com o Registro no Cartório de Imóveis (arts. 1.225 a 1.227), (BRASIL, 2002).

Para a doutrina civilista, as principais formas de aquisição de terras no Brasil se dão por intermédio da usucapião, do registro de título, da acessão e por meio da sucessão hereditária (BRASIL, 2002).

As modalidades de aquisição da propriedade previstas no Código Civil (2002) também são aplicáveis, com certas mitigações aos estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas.

Assim, os estrangeiros, que sejam pessoas naturais residentes no Brasil, poderão adquirir terras rurais no Brasil, mediante compra e venda, por exemplo, caso sejam observados os limites de exploração indefinida por pessoas físicas estrangeiras e sob as condições legais impostas.

Já a legislação infraconstitucional deve regular e limitar com maior rigor a aquisição e o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira.

A principal lei federal pertinente à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros é a Lei n. 5.709/1971.

O artigo 5º da Lei n. 5.709/1971 (BRASIL, 1971) prevê que as pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º daquela lei só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários. Já o art. 15, do referido diploma legal, estabelece que a aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições daquela Lei é nula de pleno direito. A Lei n.

5.709/1971 (BRASIL, 1971) também exige Escritura Pública com menções especiais quando há a aquisição de imóveis rurais por pessoa estrangeira, jurídica ou física:

Art. 8º - Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública.

Art. 9º - Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas físicas estrangeiras constará, obrigatoriamente:

I - menção do documento de identidade do adquirente;

II - prova de residência no território nacional; e

III - quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Parágrafo único. Tratando-se de pessoa jurídica estrangeira, constará da escritura a transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural, bem como dos documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil.

Nesse ínterim, a Lei n. 6.015/1973 (BRASIL, 1973) dispõe sobre os registros públicos de imóveis, dentre outros, e a Lei n. 6.739/1979 (BRASIL, 1979) dispõe sobre a matrícula e o registro de imóveis rurais.

O processo de aquisição de imóveis pelo Registro de Título está disciplinado entre os artigos 1.245 a 1.247, do Código Civil³ (BRASIL, 2002).

Assim, a Lei n. 5.709/1971 estabelece requisitos diversos, os quais serão evidenciados ao longo do trabalho, destacando-se, nesse momento, os requisitos de limitação espacial.

Por seu turno, a Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 (BRASIL, 1993), em seu artigo 23, reitera que o estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971 (BRASIL, 1971), aplicando-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da lei referida.

O § 2º, do mesmo artigo, da Lei n. 8.629/93 (BRASIL, 1993), como visto, é claro no sentido de que compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971 (BRASIL, 1971), como a aquisição ou o arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida.

³ Da Aquisição pelo Registro do Título

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Vale lembrar que o cidadão estrangeiro, de nacionalidade portuguesa, possui tratamento diferenciado, conforme Decretos n. 3.927/2001 (BRASIL, 2001), n. 70.391/1972 (BRASIL, 1972) e n. 154/2003 (BRASIL, 2003), que lhes concede direito de reciprocidade, adquirida mediante requerimento expresso do cidadão ao Ministério da Justiça do Brasil.

Outra forma de aquisição da propriedade por estrangeiros que, a bem verdade, ocorrerá por meio do efetivo registro, pode se dar por meio da alienação fiduciária de bens imóveis. Trata-se, portanto, de um meio pelo qual pode-se chegar à finalidade pretendida.

Sobre o tema, a Lei n. 9.514/1997 (BRASIL, 1997), em seu art. 22, disciplina que a alienação fiduciária de bens imóveis sob a sua regulação é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Já o art. 26, *caput*, aduz que, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Por sua vez, o art. 26, § 7º, da referida Lei, com redação dada pela Lei n. 10.931/2004 (BRASIL, 2004), finaliza no sentido de que ausente a purgação da mora o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, deve promover a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão intervivos e, se for o caso, do laudêmio.

O problema é que referida legislação não faz distinção expressa entre o credor fiduciário brasileiro e o estrangeiro, seja pessoa natural, seja pessoa jurídica e também não deixa evidente o que deve acontecer caso o praxeamento do imóvel, destinado à liquidação da dívida, não alcance êxito, na hipótese em que o credor seja estrangeiro. Não se infere, ainda, de tal legislação, instrumentos efetivos e expressos de controle das hipóteses em que eventual arrematante seja ente estrangeiro. O tema será abordado em momento próprio, precisamente na ocasião da análise da interpretação que tem sido dada pelos tribunais pátrios.

Destaque-se, ainda, o seguinte. A Instrução Normativa INCRA n. 88, de 13 de dezembro de 2017 (INCRA, 2017), prevê, em seu art. 2º, as premissas fundamentais para a aquisição de terras e o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro pessoa física no Brasil.

Já o art. 20, da Lei n. 8.629/1993 (BRASIL, 1993), estabelece os requisitos para a aquisição de terras rurais por estrangeiros, quando este é beneficiário da Reforma Agrária. Logo, um dos modos de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros é a aquisição que ocorra por meio da Reforma Agrária.

Contudo, no exercício da atribuição decorrente da Lei n. 4.504/1964 (BRASIL, 1964) e, atualmente, pelo Decreto n. 8.955/2017 (BRASIL, 2017), o Incra editou a Norma de Execução Incra n. 45, de agosto de 2005 (INCRA, 2005), que em seu art. 6º, VII, prevê que não poderá ser beneficiário(a) do Programa de Reforma Agrária, a que se refere esta norma, seguindo os seguintes critérios eliminatórios, entre outros, o(a) estrangeiro(a) não naturalizado, enquadrando o cônjuge e/ou companheiro(a).

Vale pontuar que referido artigo não foi alterado pela Norma de Execução n. 116/2016 (INCRA, 2016), que deu nova redação a alguns dispositivos da norma anterior, mas que posteriormente foi revogado pela Portaria n. 1.258, de 20 de agosto de 2021 (INCRA, 2021).

No entanto, o Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) prevê, em seu art. 115, I, alínea “a”, o seguinte:

Art. 115. As atribuições conferidas à Superintendência de Política Agrária pela Lei Delegada n. 11, de 11 de outubro de 1962, e que não são transferidas para o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, ficam distribuídas pelos órgãos federais, na forma dos seguintes dispositivos:
I - para os órgãos próprios do Ministério da Agricultura, transferem-se as atribuições, de:
a) planejar e executar, direta ou indiretamente, programas de colonização visando à fixação e ao acesso à terra própria de agricultores e trabalhadores sem terra nacionais ou estrangeiros, radicados no país, mediante a formação de unidades familiares reunidas em cooperativas nas áreas de ocupação pioneira e, nos vazios demográficos e econômicos;

Apesar de conjecturar-se que o poder regulamentar do Incra foi excedido na medida em que, supostamente, não teria observado o art. 115, I, “a”, do Estatuto da Terra, denota-se a existência de permissão para estrangeiros, pessoas físicas, adquirirem terras decorrentes de Reforma Agrária caso tenha adquirido a naturalização brasileira, nos termos no inciso VII, do art. 6º, da Norma de Execução Incra n. 45/2005 (INCRA, 2005).

Evidenciadas as diversas modalidades de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, permite-se iniciar a exposição acerca do histórico normativo pertinente à temática, a fim de concretizar-se um dos objetivos desta pesquisa.

2.2. CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA E FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA SOB A PERSPECTIVA NORMATIVA

2.2.1. Evolução constitucional sobre a aquisição de terras por estrangeiros no Brasil

No que concerne ao trecho do tema “aquisição de imóveis rurais por estrangeiros”, a denominada “Constituição Política do Império do Brasil de 1824” (BRASIL, 1824) não dispôs sobre o tema.

Já a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891 (BRASIL, 1891), em seu artigo 72, trazia um longo e solene rol dos direitos e garantias assegurados aos brasileiros e estrangeiros residentes no país – não muito diversos dos que estavam inscritos na Carta de 1824, nem muito menores dos que figuraram nas Constituições de 1934, 1937, 1946, 1967 e na Emenda n. 1/1969, por exemplo.

A mencionada Constituição registrava que eram cidadãos brasileiros os estrangeiros que possuíssem bens imóveis no Brasil e fossem casados com brasileiras ou tiverem filhos brasileiros, contanto que residam no Brasil, salvo se manifestassem a intenção de não mudar de nacionalidade, conforme art. 69, 5º (BRASIL, 1891).

Na Emenda Constitucional de 3 de setembro de 1926 (BRASIL, 1926), determinou-se que o art. 72 seria emendado para conter a determinação, no § 17, “b”, no sentido de que as minas e jazidas minerais necessárias à segurança e defesa nacionais e as terras onde existirem não poderiam ser transferidas a estrangeiros.

Por seu turno, a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934 (BRASIL, 1934), dispôs:

Art 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: (...)

Art 117 - A lei promoverá o fomento da economia popular, o desenvolvimento do crédito e a nacionalização progressiva dos bancos de depósito. Igualmente providenciará sobre a nacionalização das empresas de seguros em todas as suas modalidades, devendo constituir-se em sociedades brasileiras as estrangeiras que atualmente operam no País.

Art. 119. O aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, bem como das águas e da energia hidráulica, ainda que de propriedade privada, depende de autorização ou concessão federal, na forma da lei.

§ 1º As autorizações ou concessões serão conferidas exclusivamente a brasileiros ou a empresas organizadas no Brasil, ressalvada ao proprietário preferência na exploração ou coparticipação nos lucros.

A Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937 (BRASIL, 1937), assegurava, em seu artigo 22, aos brasileiros e estrangeiros residentes no país o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, garantindo que todos eram iguais perante a lei. Também consignou, em seu artigo 152, que a vocação para suceder em bens de estrangeiros situados no Brasil era regulada pela lei nacional em benefício do cônjuge brasileiro e dos filhos do casal sempre que lhes não fosse mais favorável o estatuto do *de cuius*.

Já a Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de setembro de 1946 (BRASIL, 1946), também previa que aos brasileiros e os estrangeiros residentes no país era assegurada a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança individual e à

propriedade, nos termos seguintes, equiparando-os em matéria de igualdade perante a lei, conforme artigo 141, *caput*, e § 1º.

Por seu turno, a Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de janeiro de 1967 (BRASIL, 1967), seguia no mesmo sentido assegurando igualdade perante a lei entre brasileiros e estrangeiros residentes no país, bem como a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade.

Sequencialmente, a Emenda Constitucional n. 1, de 17 de outubro de 1969 (BRASIL, 1969), permaneceu na linha de assegurar aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, impondo que todos eram iguais perante a lei, conforme se infere do art. 153, *caput*, e § 1º.

Ocorre que no § 34 do art. 153, a referida Carta Constitucional consignou que lei deveria dispor sobre a aquisição da propriedade rural por brasileiro e estrangeiro residente no país, assim como por pessoa natural ou jurídica, estabelecendo condições, restrições, limitações e demais exigências para a defesa da integridade do território, a segurança do Estado e justa distribuição da propriedade.

Com a promulgação da Constituição de 5 de outubro de 1988 (BRASIL, 1988), permaneceu vívida a tendência de garantir que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à propriedade, por exemplo, conforme o art. 5º, *caput*.

No entanto, tal Carta passou a prever, por exemplo, em seu artigo 190, que lei infraconstitucional deve regular e limitar a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecer os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional, além de outros comandos dispostos ao longo do texto que denotam a necessidade de disciplina específica, com espeque no interesse nacional, os investimentos de capital estrangeiro.

As principais regras constitucionais atuais, como visto, já foram evidenciadas no tópico anterior, valendo ressaltar, então, a real necessidade de regulamentação e restrição ponderada infraconstitucional do tema, principalmente diante dos vetores interpretativos voltados à soberania nacional, à independência nacional, ao desenvolvimento nacional, à defesa do meio ambiente, à redução das desigualdades e à função social da propriedade.

2.2.2. Contextualização da temática na evolução do Direito Agrário brasileiro.

2.2.2.1. A autonomia didático-legislativa do Direito Agrário.

A Constituição de 1988 (BRASIL, 1988) consigna, no Título VII, precisamente em seu Capítulo I, comandos específicos voltados a estabelecer princípios gerais da atividade econômica, garantindo, principalmente, que a ordem econômica se funda na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa e tem por fim assegurar a todos existência digna, observados os princípios da soberania nacional, da propriedade privada, da função social da propriedade, dentre outros.

Sob esse prisma, necessária se faz a exposição da perspectiva evolutiva do Direito agrário, a fim de que se compreenda o estágio atual de desenvolvimento da regulamentação brasileira acerca da propriedade de terras no território nacional.

O renomado autor Paulo Torminn Borges (1996, p. 30) conceitua o Direito agrário como sendo “o conjunto sistemático de normas jurídicas que visam disciplinar as relações do homem com a terra, tendo em vista o progresso social e econômico do rurícola e o enriquecimento da comunidade”.

De acordo com Alcir Gursen de Miranda (1989, p. 66), o Direito agrário tem por objeto fatos jurídicos que emergem do campo, consequência da atividade agrária, da estrutura agrária, da empresa agrária e da política agrária; o que caracteriza a relação jurídica agrária.

A caracterização do que seria, por seu turno, a atividade agrária é dada, no Brasil, principalmente por Raymundo Laranjeira (1975, p. 36) que classifica a atividade agrária como sendo a exploração rural típica, que compreende a agroindústria; a exploração rural atípica, que engloba a pecuária, a lavoura, o extrativismo vegetal e animal e hortigranjeira; e atividade complementar de exploração rural: que abrange o transporte e comercialização de produtos.

O próprio estudo do Direito agrário, atualmente, tem sido alvo de ataques mercadológicos decorrentes desse processo de financeirização da terra, que visam tornar os conceitos agraristas obsoletos. No entanto, ao longo da história, o Direito agrário firmou-se como um ramo autônomo, graças à sua independência didática e legislativa, bem como em razão de seu aparato burocrático-jurídico, conforme identificam, por exemplo, (GANDOLFI, 2020), (COELHO, 2021) e (BERALDO, 2019).

Além disso, o agronegócio, em sua dimensão jurídica, também se enquadra como objeto do Direito agrário (MACHADO, 2021) e (CAMPANHOLE e GRISOLIA, 2020), e de outros ramos do Direito, como o Direito Tributário, do Trabalho, Empresarial e Administrativo. Deve-se levar em conta, ainda, que a Constituição não consagrou o agronegócio como objeto de estudo jurídico específico, por exemplo, em seu art. 22.

O aparato burocrático-jurídico do Direito Agrário pode ser visualizado, por exemplo, pela criação da Embrapa, pela Lei n. 5.851/1972 (BRASIL, 1972), e do Incra, por meio do Decreto-Lei n. 1.110, de 1970 (BRASIL, 1970), o qual possui superintendências em todo o país.

A autonomia legislativa também pode ser expressa por intermédio do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964), pela lei que regulamenta dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária - Lei n. 8.629/1993 -, mais recentemente, por exemplo, pela Lei da Agricultura Familiar - Lei n. 13.326/2006 -, e pela Lei de Regularização Fundiária Rural e Urbana (Lei n. 13.465/2017), além dos diversos diplomas legais que tangenciam temas que afetam diretamente problemáticas agraristas.

Ainda sobre a autonomia do Agrário, como ramo do Direito, Fernando Pereira Sodero (1968, p. 14) já aduz que o fundamento do Direito agrário é a função social da terra e não mais a propriedade rural *per si*, de maneira que a terra seria o instrumental das necessidades coletivas.

Esta diferenciação, bem como a transparência inerente à atuação governamental com relação à temática da terra, deve ser salientada a fim de que se compreenda que o Direito agrário ainda permanece como ramo jurídico atual e que precisa ser operado com responsabilidade.

Exposta a problemática inerente ao tema, antes de se minudenciar os desmontes ou construções legislativas que estão em curso atualmente, revela-se importante trazermos alguns marcos históricos, conceituais e teóricos iniciais, para que, ao final, descortine-se a projeção proposta.

2.2.2.2 Evolução do Direito Agrário brasileiro: o processo de distribuição de terras no Brasil à luz das legislações editadas em território nacional.

A experiência brasileira no processo distributivo de terras esteve relacionada, em determinado momento, à distribuição aos amigos da realeza portuguesa. Mas não somente, pois havia um território imenso a se ocupar, a se proteger, além de que inúmeros e notáveis recursos naturais “estavam disponíveis” para se explorar, o que ocorreu principalmente durante o período colonial do Brasil, que teve início no século XVI e se estendeu até o início do século XIX.

A distribuição de terras baseada em Capitâneas Hereditárias frequentemente levava à concentração de poder e riqueza nas mãos de poucas famílias nobres e poderosas, enquanto a

maior parte da população permanecia subordinada e trabalhava como colonos, índios escravizados ou escravos africanos (SCHWARTZ, 1977) e (DIAS, 1984).

Nesse contexto, o sistema de sesmarias foi introduzido no Brasil em 1534, por meio das Sesmarias e Forais, que eram cartas de doação de terras feitas pela Coroa Portuguesa. Essas cartas concediam a posse de terras a particulares, chamados de sesmeiros, com a condição de que eles as colocassem em produção e explorassem de forma produtiva. Os sesmeiros tinham a obrigação de cultivar a terra e desenvolver atividades agrícolas, sendo recompensados com a posse da terra após o cumprimento dessas exigências.

As sesmarias representavam uma forma de concessão de terras que complementava o sistema de Capitânicas Hereditárias e foram uma das principais maneiras pelas quais a Coroa Portuguesa distribuiu terras aos colonizadores.

As concessões de sesmarias tiveram um impacto significativo na configuração da propriedade da terra no Brasil colonial e contribuíram para a formação de grandes latifúndios, influenciando a estrutura social e econômica do país, conforme lecionam, por exemplo, (PRADO JR, 2012) e (FREYRE, 2019).

Com o tempo, o sistema de Capitânicas Hereditárias e de sesmarias mostrou-se ineficiente, e a Coroa Portuguesa passou a centralizar o controle do território, transformando o Brasil em uma colônia de exploração, com foco na produção de produtos agrícolas, principalmente cana-de-açúcar e, posteriormente, café.

Essa estrutura colonial e o uso de mão de obra escrava contribuíram para aprofundar as desigualdades sociais e econômicas no país. Há diversos autores importantes que já descreveram esse processo histórico, quais sejam (SOUZA, 2006) e (HOLANDA, 1995).

O processo de viabilização da exploração das terras brasileiras foi devidamente contextualizado por uma reportagem da Agência do Senado Federal da República Federativa do Brasil (2020, p. 2), que assim registrou o tema:

Na época do Império, embora o Brasil fosse agrário e dependesse da renda gerada pela exportação do café, a zona rural estava mergulhada no caos e na insegurança jurídica. Ao contrário de hoje, poucos eram os fazendeiros com o registro da propriedade. Eles eram os donos das chamadas sesmarias, terras doadas de papel passado pelo rei português, ainda nos idos da Colônia, com a exigência de que fossem cultivadas.

Em face da assinalada insegurança jurídica que vigorava à época, o rei proibiu a doação das sesmarias, mas não estabeleceu nenhuma normativa:

Sendo extensas demais e tendo só um pedaço efetivamente explorado, as sesmarias viviam sob o constante risco de serem confiscadas. Em 1823, logo após a

Independência, dom Pedro I proibiu a doação de novas sesmarias, mas não pôs no lugar nenhuma nova regra para a apropriação da zona rural (2020, p. 2).

Nessa abordagem, durante o período colonial era muito comum que as terras estivessem sendo ocupadas por posseiros, pessoas que não possuíam o título de propriedade.

É nesse contexto que surge a Lei de Terras de 1850, impondo uma nova ordem legal sobre propriedades rurais. Sobre a questão agrária da época e o processo de divisão de terras estabelecido a partir da referida legislação, observe-se mais um trecho da reportagem mencionada, contida nos Anais do Senado Federal do Brasil (2020, p. 01):

No Segundo Reinado, o Brasil tomou uma medida que seria determinante para a sua histórica concentração fundiária. Em 18 de setembro de 1850, o imperador dom Pedro II assinou a Lei de Terras, por meio da qual o país oficialmente optou por ter a zona rural dividida em latifúndios, e não em pequenas propriedades.

Por exemplo, vejamos um trecho da referida legislação:

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

(...)

Art. 15. Os possuidores de terra de cultura e criação, qualquer que seja o título de sua aquisição, terão preferência na compra das terras devolutas que lhes forem contiguas, contanto que mostrem pelo estado da sua lavoura ou criação, que tem os meios necessários para aproveitá-las.

Na regulamentação, preponderaram os interesses dos senhores de terras, retratado na figura dos legisladores, em sua maioria composto de seus representantes, de que o latifúndio era necessário, por exemplo, ao processo de expulsão dos indígenas e ao processo de interiorização organizado por um latifundiário forte.

No mencionado arquivo do Senado Federal (2020, p. 02), o então senador Costa Ferreira revela em seu discurso os interesses da regulação:

Existem nas províncias muitas terras, mas algumas não se acham demarcadas nem são beneficiadas porque estão infestadas de gentios [indígenas]. Nas minhas fazendas já tenho tido alguns prejuízos por essa causa em gado, escravos etc. A maior parte dos [pequenos] lavradores da minha província não lavra para o interior porque o gentio não os deixa. Mas um lavrador poderoso, logo que entra, pode beneficiar as terras. Muito lucra, pois, a nação em se venderem as fazendas nacionais a particulares que as cultivem.

Da referida fala, verifica-se a (ausência de) noção socioambiental que se tinha na época, que desconsiderava as comunidades tradicionais ocupantes do território. Percebe-se também que embora não se trate de um bem reproduzível, o direcionamento de terras aos mais fortes, de fato, marcou os primeiros tempos de nosso país independente. Assim, está cravado na própria

Lei de Terras de 1850 (BRASIL, 1850), o intuito pelo qual foi editada, senão vejamos:

Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colonias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonização estrangeira (...).

Contudo, já no que tange à realidade brasileira, Messias Junqueira (1978, p. 16) assinala que “se, na época do descobrimento, Portugal soubesse que o Brasil era 76 (setenta e seis) vezes maior que a metrópole, nunca teria trazido para cá o instituto das sesmarias”.

Para tanto, é relevante mencionar que a Lei de Terras, de 1850 (BRASIL, 1850), nos §§ 1º e 2º do seu art. 3º, cuidou de definir o que seriam as terras devolutas:

Art. 3º (...)

§ 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commissio por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em commissio, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.

Com a referida Lei de Terras, percebe-se o nítido propósito de regularização das terras devolutas na manutenção do *status quo*, ou seja, a manutenção das terras na elite agrária, em detrimento dos indígenas, posseiros etc.

Em relação às terras devolutas, poucos foram os avanços desde então. Como exemplo, passados mais de 164 (cento e sessenta e quatro) anos desde a publicação da Lei de Terras (1850), o Estado de Goiás editou sua “Lei de Terras” apenas recentemente, por meio da Lei n. 18.826, de 19 de maio de 2015 (GOIÁS, 2015), posteriormente regulamentada pelo Decreto estadual n. 8.576, de 24-02-2016 (GOIÁS, 2016).

Na referida lei, foram regulamentadas as terras devolutas pertencentes ao Estado de Goiás, além de outras providências. De forma surpreendente, na lei goiana, o entendimento de terra devoluta é o mesmo da Lei de Terras, de 1850. É o que se verifica da redação dada ao art. 3º da Lei nº 18.826, de 2015 (GOIÁS, 2015):

Art. 3º São terras devolutas pertencentes ao Estado de Goiás as assim definidas pela Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, que lhe foram transferidas pela Constituição da República de 1891 e que não se compreendam entre as do domínio da União por força da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

Nesse sentido, cabe observar a redação do art. 64 da Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891 (BRASIL, 1891), assim disposta:

Art 64 - Pertencem aos Estados as minas e terras devolutas situadas nos seus respectivos territórios, cabendo à União somente a porção do território que for indispensável para a defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e estradas de ferro federais.

É inegável, por assim dizer, a influência das legislações passadas sobre o presente processo de distribuição e ocupação de terras de regularização fundiária de exploração comercial.

Demonstra-se a atualidade do debate que se propõe, na medida em que se infere que o processo de financeirização da terra já apresentava seus indícios desde antes da edição da própria Lei de Terras, de 1850. Nesse sentido, está disposto no art. 1º da Lei de Terras de 1850 (BRASIL, 1850):

Art. 1º Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra. Exceptuam-se as terras situadas nos limites do Imperio com paizes estrangeiros em uma zona de 10 leguas, as quaes poderão ser concedidas gratuitamente.

Percebe-se que o legislador da época decidiu por transmitir as terras primordialmente por meio da venda e compra, visualizando-se uma vertente da reprodução do capital incrustada na legislação de terras. De tudo isso, pode-se verificar que, no início da história da sociedade agrária brasileira, a legislação portuguesa foi recepcionada pelo Brasil, sendo seus conceitos e sua aplicação exploratória da terra direcionados para a realidade de Portugal.

Além disso, a evolução histórica do Direito agrário brasileiro, antes da Constituição de 1988, perpassa, em síntese, por uma série de marcos legais a partir da Lei de Terras de 1850.

Se no Brasil Colônia prevaleceu a gestão das terras devolutas e das sesmarias, a partir de 1822 até 1850 houve um período que pode ser chamado de extralegal, em que não houve a regulamentação das posses pelo Estado. Todavia, a partir da Constituição de 1891, a competência para gerir as terras devolutas passou a ser dos Estados membros da federação.

Com isso, a União eximiu-se, em certa medida, da questão agrária, transferindo a responsabilidade sobre o tema aos Estados membros.

Não obstante, em 1916, a edição do Código Civil dos Estados Unidos do Brasil (BRASIL, 1916) trouxe importantes definições sobre os institutos da propriedade e posse, que impactam, sensivelmente, na noção de Direito agrário, inclusive, refinando as formas de transmissão da propriedade, como dispõe o seu art. 530:

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:

- I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel.
- II - Pela acessão.
- III - Pelo usucapião.
- IV - Pelo direito hereditário.

Em 1934, a nova Constituição Federal (BRASIL, 1934), em seu art. 5º, XIX, “c”, estabeleceu a competência para a União editar normas fundamentais de Direito rural. Já na vigência da Constituição de 1946 (BRASIL, 1946), com a edição da Emenda à Constituição n.10, de 1964 (BRASIL, 1964), coube à União a competência para legislar sobre Direito agrário.

Um marco importante para o Direito agrário foi a edição do Estatuto da Terra, por meio da Lei n. 4.504, de 1964 (BRASIL, 1964). Uma análise apressada pode levar a crer que o Estatuto da Terra foi o único instrumento que modificou a situação jurídica brasileira quanto ao tema, desde a edição da Lei n. 601 de 1850 (BRASIL, 1850).

No entanto, é relevante mencionar que, em 1962, foi editada a Lei n. 4.132 (BRASIL, 1962), que trata sobre a desapropriação por interesse social e, ainda, em 1966, a Lei Agrária - Lei n. 4.947/1966 (BRASIL, 1966) trouxe importantes normas de Direito agrário, além de dispor sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA).

Ato contínuo, em 30 de novembro de 1964, foi editado o Estatuto da Terra (BRASIL, 1964).

Por sua importância, o Supremo Tribunal Federal (BRASIL, 2009), no Recurso Extraordinário n.417992/RS, em julgado de relatoria do Ministro Celso de Mello, reconheceu que o Estatuto da Terra reestruturou toda a sistemática agrária até então vigente no país.

Por corolário, quando se discute, por exemplo, a reforma agrária nos tempos atuais, não se pode deixar de considerar aspectos históricos de sua evolução legislativa.

A análise histórica é um aspecto importante para uma compreensão da desigualdade da distribuição de terras no Brasil.

De igual forma, mesmo não sendo objeto deste estudo, é significativo na verificação de como o capital estrangeiro se inseriu no contexto agrário brasileiro; de quais momentos foram desconsiderados os ocupantes originários do território; bem como a evolução da exploração do meio ambiente. Acerca da estrutura agrária que se moldou no país, Plínio de Arruda Sampaio (1988, p. 05), aduz o seguinte:

Em todos os processos que alcançaram um mínimo de desenvolvimento o que mudou foi a “estrutura agrária” – conceito complexo que abrange (...) uma série (...) de relações econômicas, políticas e sociais (...).

Em termos de estrutura agrária, já em época mais recente, o campesinato não se

enquadra na racionalidade econômica que rege o mercado. Ricardo Abramovay (2007, p. 130), em suas pesquisas sobre os paradigmas do capitalismo agrário em questão, evidencia o seguinte:

(...) a antropologia clássica voltada ao tema, sob o termo de *sociedades camponesas*, revelou justamente a natureza *incompleta* da *racionalidade econômica* do camponês. São sobretudo os laços comunitários locais, os vínculos de natureza personalizada e o caráter extra-econômico das próprias relações de dependência social que explicam as particularidades do campesinato.

O autor (ABRAMOVAY, 1988, p. 131) ainda apresenta uma conclusão sobre modo interessante:

(...) o ambiente no qual se desenvolve a agricultura familiar contemporânea é exatamente aquele que vai asfixiar o camponês, obrigá-lo a se despojar de suas características constitutivas, minar as bases objetivas e simbólicas de sua reprodução social.

No estudo da história agrária brasileira não é possível desconsiderar que terra e o trabalho revelaram-se, também, como um binômio indissociável ao processo de construção jurídica de um sistema que garantisse a propriedade, bem como a geração de riqueza. Ao analisar-se a reprodução do capital na frente pioneira e o renascimento da escravidão, por exemplo, denota-se uma forte vertente do desdobramento do processo capitalista que, segundo José de Souza Martins (1994, p. 06), implica o seguinte:

Pode-se dizer que o capital tanto remove ou dissolve relações sociais (e relações de produção) que bloqueiam sua reprodução ampliada, quanto incorpora a ela aquelas persistentes relações que, ainda que temporariamente, não podem ser substituídas. Nesse sentido, de fato ele as *recria*, mas agora como momento do seu processo de reprodução.

E acrescenta o autor (1994, p. 07):

O capitalismo certamente não é apenas construído do quadro de opressão e violência contidas nas informações sobre a peonagem no Brasil atual. Mas o capitalismo, certamente, é também o conjunto dos processos sociais, procedimentos e situações que esse quadro nos revela.

Assim, identificar os vínculos do capitalismo e a consolidação da estrutura fundiária, o campesinato, o êxodo rural e a emergência de sociedades industriais, por exemplo, são temas atinentes ao Direito agrário e à sua história. Moacir Palmeira (1989, p. 03) é muito perspicaz ao perceber os efeitos sociais desse processo:

Se, no passado, o trabalhador expulso encontrava casa e trabalho em condições semelhantes numa outra propriedade, ou mesmo, num momento seguinte, reconstituía a primeira relação, na expulsão recente a saída da propriedade é definitiva e sem substituição ou, dito de uma outra maneira, é o mesmo tipo de *contrato* tradicional que é liquidado.

Antes da organização moderna a que se chegou o *agribusiness*, por certo, demandou-se que houvesse uma organização representativa do patronato agrário brasileiro. No início da década de 90, os gestores da Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB), entidade que conseguiu aglutinar interesses de distintas cooperativas, a partir da década de 60, foi transmutada em Associação Brasileira de *Agribusiness* (ABAG).

Geraldo Müller (1989, p. 44), ao tratar sobre o complexo agroindustrial e a modernização agrária em 1989, aponta a seguinte observação:

Os processos ocorridos nos últimos vinte anos (1960-80) acham-se extremamente associados às políticas estatais, as quais viabilizaram a industrialização da agricultura e os setores industriais a ela conectados e, via estímulos a uma maior participação nos padrões produtivos e mercantis internacionais, tais setores passaram a adotá-los, menos por simples mimetismo do que por sobrevivência no contexto de novos padrões reguladores de economia.

Por seu turno, Guilherme Costa Delgado (2012, p. 78), ao dissertar sobre as mudanças cíclicas do capital financeiro na agricultura entre 1965 até 2012, destaca temas como mercado de terra, desenvolvimento do sistema de crédito e da transição neoliberal no século XXI, que passou a ser mais dependente do sucesso das cadeias agroindustriais. Nesse sentido, salienta:

A maneira como o *establishment* econômico promoverá a gestão da crise da dependência externa, a partir da reversão do ciclo econômico de crescimento em 1982, requer uma participação expressiva do setor agrícola e das cadeias agroindustriais conexas na exportação de mercadorias. Esta passa a ser essencial na geração de saldos de comércio exterior, que por sua vez suprem as necessidades de financiamento do déficit em conta corrente do balanço de pagamentos.

Feito o breve resumo, revela-se importante, contudo, a apresentação mais detalhada, a fim de que se compreenda as teorias agrárias com maior riqueza.

Ao voltarmos o olhar para a história da construção do Brasil, infere-se que políticas pertinentes à distribuição de terras influenciaram sobremaneira os rumos do desenvolvimento nacional, de forma que se passou, na academia jurídica, a visualizar-se fases específicas relacionadas aos ciclos de desenvolvimento do Direito agrário em nosso país.

Há certo consenso no sentido de que teríamos, primeiro, a fase de formação do Direito agrário brasileiro, seguida do desenvolvimentismo clássico, até chegarmos ao debate inerente à redemocratização pós-ditadura, em três fases bem definidas.

Durante a fase de estudos sobre a formação do Direito agrário brasileiro, a análise se concentra na compreensão de diversos aspectos históricos e políticos. Isso inclui o sistema de

*plantation*⁴, o escravismo colonial⁵ e as particularidades das sesmarias brasileiras⁶. Também são examinadas as forças políticas que inviabilizaram o projeto agrário de José Bonifácio em 1823, bem como o êxito do projeto Wakefield, que visava impedir a formação do campesinato por meio de intervenção estatal⁷.

Além disso, investigam-se as causas que motivaram a marcha para o oeste no início da República (CUNHA, 2002), a formação econômica do Brasil e as interpretações clássicas acerca da questão agrária no país (BEZERRA, 2019). Essa abordagem holística busca compreender o contexto histórico e os elementos que moldaram o desenvolvimento do Direito agrário no Brasil.

Já na fase do desenvolvimentismo clássico brasileiro (BIELSCHOWSKY, 2000, p. 248/259), é fundamental que se conheça os sentidos do tenentismo e a questão agrária na Era Vargas, momento em que se compreenderá as crises de poder e as reformas de base empreendidas no período, cujos efeitos são, de certo modo, repercutidos até o presente momento.

Vale destacar que no auge do debate agrário no Brasil houve a edição de diversos projetos de lei, movimentos populares camponeses, e uma forte discussão teórica nacional (DELGADO, 2005).

Também merece destaque o Projeto n. 4.389, de 1954, de Coutinho Cavalcanti, que tinha por objetivo estabelecer um Plano de Reforma Agrária, conferindo-lhe estruturação financeira, institucional e agrícola produtiva, de maneira a dar combate ao latifúndio e ao minifúndio (CAMARGO, 1985).

Outro episódio de destaque se deu com o 1º Congresso Nacional de Lavradores e Trabalhadores Agrícolas realizado em 1961, onde Francisco Julião enfatizou o propósito de

⁴ Modelo econômico adotado em algumas regiões do Brasil colonial e imperial, baseado na produção agrícola em larga escala, geralmente voltado para a exportação de produtos como açúcar, café e algodão. Esse sistema dependia intensamente do trabalho escravo e estava associado a grandes propriedades rurais, conhecidas como latifúndios. (FREYRE, 2003) e (FURTADO, 2018)

⁵ Durante o período colonial, o trabalho escravo foi a base da economia brasileira. A exploração de mão de obra escrava nas plantações e nas minas permitiu o desenvolvimento da economia colonial, mas também foi uma das principais causas das desigualdades sociais e econômicas que persistiram por séculos. (FREYRE, 2003) e (FURTADO, 2018)

⁶ As sesmarias foram uma forma de distribuição de terras concedidas pelo rei de Portugal e, posteriormente, pelo governo brasileiro, com o objetivo de promover o povoamento e a exploração agrícola das terras coloniais. A distribuição de sesmarias tinha características específicas no contexto brasileiro, com grande extensão de terras sendo concedidas, o que impactou o desenvolvimento da propriedade da terra no país. (PRADO JÚNIOR, 1957)

⁷ Edward Gibbon Wakefield foi um economista e colonizador britânico que desenvolveu uma teoria conhecida como "sistema de colonização de Wakefield". Essa teoria defendia a venda de terras a preços altos para impedir a formação rápida de um campesinato, favorecendo a concentração de terras nas mãos de grandes proprietários. Essa teoria influenciou as políticas de colonização em várias colônias, incluindo a Austrália e a Nova Zelândia. (TRECCANI e SANTOS, 2018)

uma luta pela legalidade da concessão de terras e pelo “controle dos lucros das empresas estrangeiras” (JULIÃO, 2010, p. 77)⁸.

Emergia, naquele momento, ainda o debate acerca do grande empreendimento capitalista que era o Brasil, onde haveria restos escravocratas (PRADO JÚNIOR, 2004, p. 97). Debatia-se, na época, a urgência de um Estatuto do Trabalhador Rural em paralelo com a reforma agrária. (JULIÃO, 2010, p. 77).

O referido Estatuto logrou êxito em ser aprovado em 2 de março de 1963, embora tenha sido, posteriormente, substituído pelo regramento jurídico inaugurado pela Lei n. 5.889, de 8 de junho de 1973.

Alguns projetos de reforma agrária destacaram-se no período, mas a reação oligárquica começa a tomar força. Em certo momento, João Goulart declara, por intermédio do Decreto n. 53.700, de 13 de março de 1964 (BRASIL, 1964), de interesse social, para fins de desapropriação, as áreas rurais que ladeiam os eixos rodoviários federais, os leitos das ferrovias nacionais e as terras beneficiadas ou recuperadas por investimentos exclusivos da União em obras de irrigação, drenagem e açudagem inexploradas ou exploradas contrariamente à função social da propriedade.

No entanto, diante de diversos fatores efervescentes à época, este momento vai marcar a mudança de rumos sobre a regulação legal sobre o tema, já que referido Decreto do presidente João Goulart não foi, sequer, apreciado pelo Congresso Nacional. Isso se deu em função da revogação do referido decreto por aquele que havia assumido interinamente o governo em 2 de abril de 1964, o Presidente da Câmara dos Deputados Ranieri Mazzilli que, no exercício do cargo de Presidente da República, em 13 de abril de 1964, revogou o Decreto nº 53.700, de 13 de março de 1964 (BRASIL, 1964) por meio do Decreto nº 53.883, de 13 de abril de 1964 (BRASIL, 1964).

Não obstante, ironicamente, no mesmo ano logo após o fechamento das instituições democráticas, os oligarcas vislumbraram a aprovação do Estatuto da Terra em novembro de 1964 (BRASIL, 1964).

Ao nosso sentir, referido diploma legislativo foi editado pelos militares, à época, na ânsia de atender a uma pressão internacional, a interesses militares de soberania nacional, agradar ao capital estrangeiro e na tentativa de evitar convulsões sociais. Nesse sentido, foi regulamentado de maneira a não ser executado de forma contrária aos interesses de quem a aprovou. Assim, a aliança entre capital e propriedade da terra é o que José de Souza Martins

⁸ Acerca do referido Congresso, observe-se, ainda, Gileno DE CARLI, História da Reforma Agrária cit., pp. 174-178 e Clifford Andrew WELCH, A Semente Foi Plantada cit., pp. 308-319.

denomina de aliança do atraso, firmado em uma relação de “troca de favores políticos por benefícios econômicos” (MARTINS, 1994, p. 29).

No mesmo período temporal foi inaugurado o Sistema Nacional de Crédito Rural (BRASIL, 1965), que delegou a um pequeno grupo de pessoas (Conselho Monetário Nacional) - com decisões tomadas sem a necessária transparência -, a competência para estabelecer condições para concessão do crédito, malferindo-se, assim, o interesse constitucional de que as decisões relevantes da nação se estabeleçam por meio da democracia representativa e participativa.

Nesse momento, de acordo com Juliana Santilli, o latifúndio tradicional brasileiro passa a se incorporar à modernização agrícola (SANTILLI, 2009, p. 86-87).

Ao longo do período ditatorial, os militares passaram a desacreditar na possibilidade de revolução comunista no campo, fator que, entre outros, tornou desnecessário o regime ditatorial. (SILVA, 1982, p. 8).

Em seguida, já no Governo Sarney, é proposto o 1º Plano Nacional de Reforma Agrária, primeiro por meio do Decreto n. 91.766/1985 (BRASIL, 1985), alvo de forte oposição por parte da UDR.

Já na Assembleia Constituinte, houve diversas propostas de regulamentação da reforma agrária, inclusive da sociedade civil com grande apoio popular (SENADO, anais da Assembleia Constituinte), mas que também foi alvo de reação oligárquica, que culminou numa constituição que teve alguns avanços e retrocessos em relação à questão agrária. Vale destacar, nesse último caso, a blindagem feita quando à propriedade produtiva, prevista no art. 185, II, da Constituição da República de 1988, configurando-se como um meio de flexibilização da função social da propriedade, insculpida no art. 184, caput e 186, também da Constituição (BRASIL, 1988).

Vânia Bambirra (2013, p. 212), ao dissertar sobre o capitalismo dependente latino-americano e suas contradições fundamentais, vai dizer:

(...) um profundo enfrentamento às oligarquias latifundiárias que, segundo indica a tentativa peruana, o imperialismo estaria disposto a apoiar ou, pelo menos, a deixar que se cumpra, sempre que existam condições para que setores da pequena-burguesia possam controlar o processo sem maiores riscos de que esse controle seja perdido para um momento revolucionário que questione o sistema capitalista dependente em seu conjunto. (...)

Essa descrição histórica está diretamente relacionada ao sucesso do capitalismo no mundo. Ruy Mauro Marini (BAMBIRRA, 2013, p. 02) descreve que a história do

subdesenvolvimento latino-americano é a história do desenvolvimento do sistema capitalista mundial. Percebe-se, assim, algumas das razões da hegemonia da modernização conservadora.

Importante mencionar também a recente mudança pertinente à concessão de Direito Real de Uso (CDRU), promovida pela Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017 (BRASIL, 2017), que estabeleceu como instrumento prioritário o título de domínio, quando antes era facultado ao beneficiário do programa de reforma agrária, individual ou coletivamente, optar pelo CDRU.

Dessa maneira, o Estado passou a priorizar a titulação ao invés da concessão de uso, ignorando a possibilidade de que isso poderá gerar descumprimento da função social, maior concentração de terras, violações a direitos de moradia, ao plano nacional de reforma agrária, proteção do ambiente, e ao dever de compatibilizar a destinação de terras públicas e devolutas com a política agrícola, dentre outros.

De relevância mencionar que pelo compromisso de progressividade assumido pelo Brasil no Protocolo de São Salvador (BRASIL, 1999) e no Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (BRASIL, 1992) possibilitar a concessão de terras públicas a cidadãos com renda alta ou média representa violações ao regime constitucional, especialmente ao disposto nos incisos I a III, do art. 3^o, da Carta Magna. Isso contraria as ideias de erradicação da pobreza, redução de desigualdades regionais e sociais e construção de uma sociedade livre, justa e solidária, por exemplo.

Um dos meios de se atingir tais objetivos constitucionais é, por exemplo, dentre outros, a realização de reformas agrárias.

Em inúmeros países do mundo, a exemplo dos Estados Unidos da América, França, Itália, Portugal, Japão, Polônia, Hungria, Romênia, Bulgária, China, México, Egito, Turquia, Tunísia e El Salvador, tiveram suas experiências agrárias reformistas (OLIVEIRA, 2007, p. 66-98).

O autor Ariovaldo Umbelino de Oliveira trata, na referida obra, com maestria, sobre as experiências de reforma agrária experimentadas pela Europa, Ásia, América Central, África e América do Sul. Destaca, por exemplo, que, na Itália, a reforma agrária foi caracterizada pelo fato de que não estabeleceu regras gerais para todo o país (OLIVEIRA, 2007, p. 83).

⁹ Art. 3^o Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;

II - garantir o desenvolvimento nacional;

III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

Já na França, esta política agrária visava constituir grupos agrícolas territoriais (para utilização de lotes); grupos agrícolas para exploração coletiva (para o trabalho comum do total ou parte das unidades produtivas); e/ou a criação de estábulos coletivos, para serem explorados por concessionários (OLIVEIRA, 2007, p. 85).

A reforma agrária na Índia, por sua vez, teria ficado caracterizada, dentre outros, pela abolição do sistema de "zamindari" (conversão dos direitos dos coletores de impostos em direitos de propriedade); a reforma do sistema de posse através da fixação de um limite máximo para as taxas de arrendamento; o melhoramento da segurança da posse e a concessão do direito de compra para os rendeiros; dentre outros (OLIVEIRA, 2007, p. 87).

Na América Central, a Guatemala é um exemplo de país onde a expansão da agricultura voltada para a exportação cada vez mais tem deixado os camponeses (90% das propriedades) controlando apenas 16% da área agrícola. (OLIVEIRA, 2007, p. 97).

Vale lembrar que a reforma agrária, no aspecto histórico brasileiro, era desde o princípio necessária, tendo em vista a apropriação desordenada do território no Brasil Colonial e a histórias de violências no campo.

Quanto aos atores sociais da reforma agrária, podemos destacar o estrangeiro como beneficiário das reformas, os movimentos sociais de luta pela terra, latifundiários e discussões sobre a finalidade da desapropriação.

No tocante aos conceitos constitucionais de tal instituto, é importante se averiguar os objetivos pertinentes à redução das desigualdades sociais, aos direitos humanos naturais, à função social da terra e a à colisão com o direito patrimonial.

Ainda, no que concerne à segurança alimentar, perquire-se acerca da estratégia nacional para o desenvolvimento, as melhores opções de agricultura falimentar e, em que medida, após uma reforma agrária, o país se posicionaria quanto ao fornecimento de gêneros alimentícios para o mundo, mantendo ou não a atual tendência de reprimarização da economia.

A temática também envolve movimentos sociais do campo, experiências e modelos estrangeiros de reforma, grilagem de terras, estrutura fundiária nacional, contrarreforma, povos tradicionais, agricultura familiar, colonialidade e o giro descolonial, dentre outros.

Ao fazer reflexões sobre os 30 anos da Constituição de 1988, Roberto Santana Santos (2018, p. 571) vai dizer que:

(...) A Constituição de 1988, embora marque a substituição da Ditadura por um regime republicano de corte liberal, não significou, em seu sentido mais profundo, uma superação ou ruptura com o momento anterior. O Brasil permaneceu sendo um país capitalista dependente, com todas as contradições dessa condição, e o poder, de fato, manteve-se nas mesmas mãos: as da classe capitalista brasileira, em

aliança com o capital internacional, destacadamente, os Estados Unidos. A Constituição de 1988 deve ser compreendida como uma repactuação das regras do jogo entre forças sociais antagônicas, que, devido às condições conjunturais, foram obrigadas a conviverem num período onde uma não conseguia anular a outra. (...)

Caio Prado Jr (1979, p. 90) vai propor duas frentes de incursão da reforma agrária: a extensão da proteção legal ao trabalhador rural e o favorecimento de seu acesso à propriedade e utilização da terra”.

José Graziano da Silva (1982, p. 39), propõe um novo sentido para reforma agrária, não mais estritamente econômico/agrícola, mas sim como uma solução para a crise agrária, uma vez que a agricultura não depende mais de tanta mão de obra devido ao avanço tecnológico, à industrialização da agricultura e à expansão da fronteira agrícola.

Referido autor (GRAZIANO DA SILVA, 1982, p. 41) aduz que o debate atual acerca da reforma agrária questiona a forma de desenvolvimento e não é mais uma reivindicação capitalista no Brasil. Além disso, a urbanização acelerada, decorrente do êxodo rural, resolveu o problema do mercado consumidor.

Por tudo isso, em termos de bases históricas da hegemonia agrário-conservadora, nota-se uma mudança no último século, com uma configuração renovada da cadeia, principalmente diante do fomento governamental à agroindústria.

Se as cidades do interior de São Paulo foram fundadas em razão da incursão para o interior da Estrada de Ferro Noroeste do Brasil (SARTORI e MANSANO, 2021), por exemplo, em virtude do progresso da cafeicultura, percebe-se que a marcha para o Oeste, por certo, resultou em mudanças significativas no cenário de desenvolvimento do interior brasileiro.

Os Estados de Goiás, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul tornaram-se, além de grandes polos urbanos, fortes regiões produtoras de *commodities* com impacto econômico a nível nacional notoriamente sensível. Aliás, quando se fala em agroindústria, não é demasiado dizer o que a compõe.

A chamada agroindústria está presente, atualmente, na citricultura, na pecuária, nas cadeias de algodão, suínos, milho, arroz, soja, café, leite, milho, pescado, aves, dentre outras.

Pelo aspecto técnico, como exemplo, é possível que se debata a agricultura digital, o comércio internacional, contabilidade, cooperativismo, gestão de vendas, derivativos agropecuários, logística, seguro rural, práticas de *trading* e sustentabilidade.

Pelo viés mercadológico, ainda é possível tratar sobre a tributação aplicável, política agrícola nacional, o clima, planejamento estratégico e marketing, bem como acerca da alimentação animal e sobre o próprio Direito agrário.

Mesmo que não fosse suficiente, exige-se hoje uma análise de gestão financeira sobre a agroindústria. Nela é possível, por exemplo, abordar sobre os setores de fertilizantes, defensivos e sucroenergético, bem como biotecnologia, *holding* familiar, cálculos financeiros, estatística e ética empresarial aplicáveis ao agronegócio. Adicionalmente, é possível tratar sobre gestão de custos, gestão financeira, gestão corporativa e de *compliance*.

Percebe-se que o grau de especialização exigido pelas cadeias agroindustriais, atualmente, é alto.

Em termos de avanço da fronteira agrícola, já não é mais o centro-oeste o foco da questão agrária, mas sim regiões como o conhecido MATOPIBA e a Amazônia. Vale lembrar que o MATOPIBA é a região que compreende a intersecção dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia. (CALMON, 2022, p. 265).

Esse cenário é obra da influência não somente da agricultura, mas também da pecuária, que geralmente é a primeira a chegar em regiões de desmatamento recente. Nesse contexto, cabe enfatizar que a nossa percepção no sentido de que diversas políticas agrícolas, ao longo dos anos, incentivaram a modernização agrária e o comércio de exportação.

Para fins conceituais, o Estatuto da Terra (BRASIL, 1964), em seu art. 1º, § 2º, define política agrícola como o conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.

Os instrumentos de política agrícola, elencados pelo art. 187 Constituição Federal 1988 (BRASIL, 1988), que, em nosso entendimento, impactaram sobremaneira a evolução atual do agronegócio, são os seguintes:

Art. 187.A política agrícola será planejada e executada na forma da lei, com a participação efetiva do setor de produção, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, bem como dos setores de comercialização, de armazenamento e de transportes, levando em conta, especialmente:

I - os instrumentos creditícios e fiscais;

II - os preços compatíveis com os custos de produção e a garantia de comercialização;

III - o incentivo à pesquisa e à tecnologia;

IV - a assistência técnica e extensão rural;

VI - o cooperativismo;

VII - a eletrificação rural e irrigação;

VIII - a habitação para o trabalhador rural.

Assim, em se tratando de Direito Agrário, no contexto constitucional atual, acredita-se ser importante a nomeação de quais são os princípios gerais, a fim de que se possa compreender as atuais bases jurídicas em que se funda o debate do denominado Direito Rural. Nesse sentido,

Bittar e Costa (2021, p.25-28) elencam os seguintes princípios:

- a) Princípio do monopólio legislativo da União (art. 22, da Constituição da República Federativa do Brasil);
- b) Princípio da privatização das terras públicas (despublicização) (art. 173 da Constituição da República Federativa do Brasil e art. 10, caput e § 3º, do Estatuto da Terra);
- c) Princípio da proteção à propriedade familiar, pequena e média propriedade rurais (art. 5º, XXVI, e art. 185, I, II e parágrafo único, ambos da Constituição da República Federativa do Brasil);

Em acréscimo, mencionam os seguintes (2021, p. 28-32):

- (...)
- d) Princípio da utilização da terra sobreposta à titulação dominial;
- e) Princípio da proteção ao trabalhador rural;
- f) Princípio da prevalência do interesse público sobre o privado (primazia do interesse coletivo);
- g) Princípio do combate às terras improdutivas (combate ao latifúndio, minifúndio, ao êxodo rural, à exploração predatória; e aos mercenários de terra);
- h) princípio da proteção do hipossuficiente;
- i) princípio do fortalecimento da empresa agrária.

Ademais, entende-se que a conservação e a preservação dos recursos naturais e a proteção do meio ambiente é intrínseca à função social da propriedade e mais afeta aos ditames do Direito Ambiental que permeiam todo o ordenamento jurídico.

A evolução do Direito agrário é, em paralelo, permeada por diversos aspectos que também impactam muito o setor rural. Citem-se as questões sobre o prazo de parceria agrícola, impenhorabilidade de pequenas propriedades rurais, rastreabilidade dos produtos agrícolas, transporte de gado em pé, posse de arma de fogo em propriedade rural, *holding* rural, planejamento sucessório, alienação fiduciária, patrimônio rural de afetação, cédulas imobiliárias rurais, crédito rural, mediação em conflitos agrários, sustentabilidade, alongamento de dívidas rurais, seguro agrícola etc. Cada um dos temas acima, ainda que não exclusivamente vinculados ao setor agrário, impactam diretamente neste.

Logo, percebe-se a sofisticação, inclusive do regramento jurídico em virtude do incentivo à ocupação das terras rurais nacionais e impacto burocrático, econômico e social no Estado brasileiro. O conhecimento sobre os aspectos mercadológicos, econômicos, financeiros e contábeis, além de toda a regulação jurídica, é uma necessidade que se impõe.

Quando analisamos a origem do Direito agrário, seus fundamentos históricos e vetores de interpretação, percebemos que foram norteados pelas primeiras legislações portuguesas no Brasil Colônia e se estenderam desde o período imperial até os dias atuais. Essa análise revela o claro intuito do legislador e das políticas governamentais em explorar nosso vasto território (CASTRO, 2019), (DELGADO, 2018), (MENEZES, 2019), (PEREIRA, 2018).

A questão agrária sempre esteve presente de maneira evidente, mesmo que com nuances

diversas ao longo do tempo. O desenvolvimento legislativo, desde a restrição da posse de terras até a abertura para aquisição por terceiros, exemplifica a influência decisiva que conferiu ao caráter capitalista atribuído a terra. Embora atualmente se promova a ideia de função social da terra, é inegável que o posterior desincentivo ao latifúndio entra em conflito com os paradigmas do sistema agrário capitalista estabelecido no Brasil.

A convivência das sociedades camponesas em um ambiente econômico dominado por relações mercantis tem se revelado incompatível, resultando no impulso significativo do camponês em direção às áreas urbanas e acentuando a concentração de terras sob a propriedade de poucos.

Ao ser autorizada a financeirização da terra em 1850, a realidade brasileira passou a ser profundamente influenciada pela reprodução do capital, notadamente no regime econômico aqui adotado e, ainda, como era de se esperar à cultura jurídica nacional.

Nota-se que as diretrizes estabelecidas no início do Brasil colônia impactaram definitivamente no atual estado de reprimarização da economia, ensejando em forte aparato jurídico-burocrático na regulação do setor, ao qual está diretamente ligado o Direito agrário.

Faz-se mister retomarmos as noções de função social da propriedade, a fim de compreendê-las e entender em que contexto a Constituição de 1988 foi promulgada e quais as escolhas políticas que foram feitas naquele momento e nos que a antecederam. É preciso que se entenda que o Direito sempre foi, e ainda é, instrumento de consolidação de forças dominantes, bem como que se compreenda que política pública fundiária não está ligada a questões tecnicistas, mas sim a escolhas políticas, as quais devem ser democraticamente manifestadas.

Outrossim, o pacto político de 1988, além de ser continuamente revisado pela sociedade, precisa, antes de tudo, ser cumprido. Aqueles que não o cumprem, atentam não só contra o bem-estar e contra os direitos da própria população brasileira, mas também contra o desenvolvimento da nação e em face das gerações futuras, as quais vão herdar as escolhas manifestadas pela sociedade contemporânea.

Uma conciliação agrária nacional perpassa por debates concretos acerca dos temas pontuados ao longo do texto, que também impactam na temática pertinente aos efeitos do *Land Grabbing* no Brasil.

CAPÍTULO 03 - AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS SOB A PERSPECTIVA DO *LAND GRABBING*

3.1. *LAND GRABBING*: DEFINIÇÃO E REPERCUSSÃO GLOBAL

De partida, é de relevo consignar que se buscou, no presente trabalho, estabelecer-se algumas premissas fundamentais para fins de contextualização do fenômeno mundial do *Land Grabbing*.

Para tanto, diante do estado de alerta com a influência do capital estrangeiro em assuntos sensíveis pertinentes ao interesse nacional, mormente pelo fato de que pessoas físicas ou jurídicas, estrangeiras, corriqueiramente, constituem veículos societários em âmbito nacional, para conferir aspecto de natividade da pessoa jurídica, quando, em verdade, os controladores são predominantemente estrangeiros, a Organização das Nações Unidas passou a estabelecer diretrizes sobre o tema.

Cuidam-se das Diretrizes Voluntárias de Governança Responsável da Terra, dos Recursos Pesqueiros e Florestais no contexto da Segurança Alimentar Nacional (DVGTV), aprovadas em 2012, pela Agência das Nações Unidas para a Agricultura e Alimentação (FAO), que estabelecem vetores para a regulação de investimentos estrangeiros em terras agrícolas.

França e Marques (2017, p. 01) ao dissertarem sobre as Diretrizes Voluntárias da Governança Responsável da Terra, dos Recursos Pesqueiros e Florestais no contexto da Segurança Alimentar Nacional (DVGTV) afirmam que elas “explicitam a centralidade do acesso equitativo aos recursos naturais para a erradicação da fome e da pobreza e orientam a melhoria da governança orientada para a realização progressiva do direito à alimentação adequada”.

Segundo a Organização das Nações Unidas para a Alimentação e a Agricultura (FAO, 2017) as “DVGTV são uma série de princípios e práticas que servem para que os governos elaborem leis e administrem os direitos à terra, à pesca e às florestas, para promover a segurança alimentar e o desenvolvimento sustentável.”

França e Marques (2017, p. 18) afirmam, ainda, que o Brasil participou ativamente da elaboração e da aprovação das DVGTV, tomando iniciativas para a sua implementação em âmbito nacional e regional.

Referidas diretrizes estão diretamente vinculadas à necessidade de controle do chamado *land grabbing*.

De acordo com reportagem da revista Exame (2021), de 11 de abril de 2021, o bilionário norte-americano William Henry Gates III, mais conhecido como Bill Gates, fundador da Microsoft, é o maior proprietário de terras agrícolas dos Estados Unidos da América.

O *The Land Report* (2021) informa Gates possui portfólio de terras agrícolas em 18 estados nos Estados Unidos da América.

Sauer & Borras Jr, (2016, p. 09) destacam que:

Em termos acadêmicos, além das centenas de trabalhos apresentados na International Conference on Global Land Grabbing (Sussex, Inglaterra, abril de 2011), na II International Academic Workshop on Global Land Grabbing (Cornell, Estados Unidos, outubro de 2012), e na Food Sovereignty: A Critical Dialogue International Conference (Yale University, em setembro de 2013), apenas para citar alguns eventos internacionais, está ocorrendo uma profusão de pesquisas (estudos de casos) e publicação de artigos científicos em revistas especializadas, ou seja, uma ‘literature rush’, nos termos de Oya (2013). Essa extensa produção e publicação acadêmicas faz com que qualquer revisão bibliográfica sobre o tema se transforme em uma tarefa hercúlea, além do escopo deste artigo, que pretende apenas sistematizar os termos do debate atual.

William Henry Gates III é um forte exemplo de como poderosos agentes econômicos, nacionais e internacionais, procuram as chamadas terras vazias, que possam ser úteis para a geração de combustível e de alimentos, o que tem sido reconhecido pela literatura como *land grabbing*.

Sauer & Borras Jr (2016, p. 13) tentam trazer um conceito crível para o fenômeno estudado:

Diante das dificuldades conceituais – que não se reduzem a problemas linguísticos –, 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 que “eram propriedades pública ou privada” (FAIRHEAD; LEACH e SCOONES, 2012, p. 238). 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.

De relevo salientar que acompanhamos o conceito trazido pelos mencionados autores, visto que, ao nosso sentir, é aquele que mais se aproxima dos diversos eventos identificados no Brasil e no mundo, em suas diversas formas.

Os autores Sauer & Borras Jr prosseguem (2016, p. 13 e 15):

Nos termos de Mehta, Veldwish e Franco (2012, p. 195), “land grabbing é, em última instância, ‘apropriação do controle’”, ou seja, a “[...] captura do controle de grandes extensões de terra” (BORRAS, FRANCO e PLOEG, 2013, p. 17) é “[...] essencialmente relacional e político, envolvendo relações de poder” (BORRAS et al., 2012, p. 404). Nesse sentido, ampliando a compreensão de apropriação para além de transações de compra de terras, a Land Matrix utiliza (como um critério nos levantamentos e pesquisas) a noção como “[...] transferência de direitos de uso, de controle, ou de propriedade da terra por meio de venda, arrendamento ou concessão” (SASSEN, 2012, p. 30)

(...)

Consequentemente, mesmo considerando criticamente as narrativas que justificam essas transações, especialmente o aumento da demanda por alimentos, o contexto dos recentes investimentos é uma primeira novidade nessa velha prática. Está ocorrendo, portanto, uma “[...]revalorização da terra face à convergência de múltiplas crises em torno dos alimentos, energia, clima e finanças” (BORRAS, FRANCO e PLOEG, 2013, p. 7). Esse contexto é caracterizado por “[...] mudanças na economia global e nos mercados financeiros e, em um nível mais profundo, mudanças no sistema interestatal mundial” (SASSEN, 2013, p. 26), uma nova forma de capitalismo global, baseado em “[...] uma diminuição da capacidade do Estado, na privatização de antigos ativos públicos e na financeirização da economia” (WHITE et al., 2012, p. 627).

Pelo trabalho em tela, foi possível perceber que o *land grabbing* é praticado não apenas no Brasil, mas já foi relatado em diversas partes do mundo.

A seguir, evidenciaremos relatos da prática na União Europeia, em Madagascar, na Tanzânia, na Etiópia, na França, na Romênia, na Alemanha, na Bulgária, na Argentina, na Colômbia, na Hungria, na China.

Pontue-se, contudo, que esta análise não é exauriente quanto aos efeitos em nível mundial, dada a limitação temporal da pesquisa.

Sylvia Kay (2019, p. 53), ao descrever a prática do *land grabbing*, sustenta que:

In this process, existing uses and meanings of land and territories are overridden, shifting from locally adapted, culturally appropriate, mostly small-scale and labour intensive use towards more large-scale, capital-intensive and extractive forms of resource appropriation. The implications of this model of development in terms of human rights, rural livelihoods, food security, and ecology have been well documented.¹⁰

Priscila Péclat Gonçalves Teixeira (2018, p. 36), em trabalho que analisou a complexidade e diversidade do *land grabbing* como objeto de estudo, expôs acerca da visão clássica do *land grabbing* como forma de implementação do neocolonialismo, analisando os casos de Madagascar, Tanzânia e Etiópia. Para tanto, aponta a doutrina de Diana Haag (2011, p. 9):

Haag (2011), ainda o entende como forma adaptada do colonialismo, sem aplicação de força, ocorrente em países independentes e soberanos, porém com certa debilidade, o que garante que seja submetido a um controle político, econômico, social e até mesmo cultural de outro país, indiretamente. Aduz que um dos meios utilizados para a manutenção desse poder é garantir o apoio das elites locais dessa ex-colônia, que possuem poder político, garantindo aos neocolonizadores reconfiguração das formas

¹⁰ Nesse processo, os usos e significados existentes da terra e dos territórios são substituídos, mudando de localmente adaptados, culturalmente apropriados, principalmente em pequena escala e uso intensivo de mão-de-obra, para formas de apropriação de recursos extrativistas e de capital intensivo em larga escala. As implicações desse modelo de desenvolvimento em termos de direitos humanos, subsistência rural, segurança alimentar e ecologia foram bem documentadas.

estruturais para melhor aprová-los, com uma série de mecanismos que caracterizam o neocolonialismo.

A autora Priscila Péclat (2018, p. 37) também indica a doutrina de Aníbal Quijano (2005) para uma outra perspectiva sobre o tema pertinente ao neocolonialismo, dissertando o seguinte:

De acordo com Quijano (2005) quando aponta que a privilegiada posição ganhada com a América outorgou aos brancos uma vantagem decisiva para disputar o controle do comércio mundial, em razão do controle do ouro, da prata e de outras mercadorias produzidas por meio do trabalho gratuito de índios, negros e mestiços. Para o autor, a América constitui-se como um padrão global de controle de trabalho, em que dois processos históricos convergiram e estabeleceram-se como os dois eixos fundamentais do novo padrão de poder. O primeiro, a codificação das diferenças entre conquistadores e conquistados na ideia de raça, em que uns situavam-se naturalmente inferiores aos outros, o que fundamentou as relações de dominação. O segundo tratava-se da articulação de todas as formas históricas de controle do trabalho, de seus recursos e de seus produtos, em torno do capital e do mercado mundial. Nessa perspectiva, o colonialismo possuía o seu aspecto ideológico de inferioridade entre os povos a fim de garantir o seu caráter econômico, com a constante busca de geração de lucros e acumulação de riquezas, bem como, da concentração europeia do controle do capital comercial, do trabalho e dos recursos de produção.

Não obstante aos limites conceituais da visão clássica, Péclat (2018, p. 84) também cuidou de expor os tentáculos do fenômeno do *land grabbing* na Europa, identificando os casos da França, da Hungria, da Romênia, da Alemanha e da Bulgária. No caso da França, por exemplo, a autora cita o seguinte:

(...) o *land grabbing* tem sido um fator relevante para afastar os recém-chegados na agricultura, pois as políticas públicas implementadas que até então garantiam a posse da terra aos pequenos agricultores, agora, estão impedindo o acesso equitativo das propriedades rurais, ante a ocorrência de alguns fatores.

(...)

A lei que regulamenta a quantidade de nitrato que pode ser expelida no ar utiliza como parâmetro a quantidade de terra que o agricultor detém, ou seja, quanto mais terra mais direito de expelir o nitrato no meio ambiente. Assim, fazendeiros, na tentativa de não diminuir a quantidade de nitrato que produzem, optam pela compra de mais terras (ODY, 2013).

Vê-se, no presente caso, uma interação entre interesses econômicos ligados ao desenvolvimento do *land grabbing*, com os dispositivos legais internos – *Statut du Fermage*, Regulamento de Monitoramento das Estruturas Agrícolas, Regulamento de Criação da SAFER e Lei que regulamenta a quantidade de nitrato que pode ser expelida no ar (...).

Sylvia Kay (2019, p. 53) também faz uma importante abordagem acerca do papel da União Europeia na perpetuação do *land grabbing*:

The role of the European Union (EU) in landgrabbing is manifold. EU actors are involved in the financing of large-scale land deals worldwide. This occurs through forms of private finance (companies, banks, pension funds, hedge funds, brokerage firms, insurance groups), public finance (development finance and other state sponsored projects), and increasingly through a combination of both in the shape of public-private partnerships, multi-stakeholder initiatives, and other forms of blended finance'. Figures 1 and 2 provide an overview of the involvement of EU investors in large-scale land deals in the global South.¹¹

Kay (2019, p. 58) também sustenta que a União Europeia e os seus Estados-Membros devem tomar medidas ativas para prevenir e remediar os abusos e violações dos direitos humanos no contexto da apropriação de terras.

A autora alerta (2019, p. 58/59) recomendações que foram dirigidas àqueles que tomam decisões políticas no Bloco e nos Estados-Membros, reverberando, nesse sentido, o rico estudo solicitado pela Subcomissão de Direitos Humanos do Parlamento Europeu e realizado por Saturnino M. Borras Jr. (International Institute of Social Studies, Países Baixos - Holanda), Philip Seufert (FIAN International, Alemanha), Stephan Backes (FIAN International, Bélgica), Daniel Fyfe (FIAN International, Suíça), Roman Herre (FIAN Germany, Alemanha), Laura Michele (FIAN International, Alemanha) and Elyse Mills (International Institute of Social Studies, Países Baixos - Holanda):

1. Ensure the EU's human rights agenda more proactively addresses land grabbing e.g. through the function of the EU Special Representative on Human Rights and the provision of training and operational tools to staff in EU headquarters, capitals, delegations, representations, and embassies.
2. Work towards human rights compliant policies e.g. by conducting human rights impact assessments, providing effective complaint and remedy mechanisms, revising policies such as RED that have contributed to landgrabbing, and applying important tenure related instruments such as the CFS Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests.
3. Enforce accountability and regulation of EU-based actors e.g. by tracking and monitoring land deals involving EU actors, developing policies and frameworks for the conduct of corporations over which the EU has jurisdiction, and withdrawing any form of support (financial, diplomatic, and otherwise) to companies involved in landgrabbing and human rights violations.
4. Adopt strong safeguards and remedies when EU development assistance is being used to promote private investments in land-related projects. All such measures should be gender-responsive and incorporate gendered human rights impact assessments. No large-scale transfer of land should be allowed under such investments, and FPIC should be extended to all local communities.¹²

¹¹ O papel da União Europeia (UE) na grilagem de terras é múltiplo. Os atores da UE estão envolvidos no financiamento de negócios de terras em grande escala em todo o mundo. Isso ocorre por meio de formas de financiamento privado (empresas, bancos, fundos de pensão, hedge funds, corretoras, grupos de seguros), finanças públicas (financiamento de desenvolvimento e outros projetos patrocinados pelo estado), e cada vez mais através de uma combinação de ambos na forma de parceria público-privada, navios, iniciativas multissetoriais e outras formas de financiamento misto". As figuras 1 e 2 fornecem uma visão geral do envolvimento dos investidores da UE em negócios de terras em grande escala no Sul global.

¹² 1. Garantir que a agenda de direitos humanos da UE aborde de forma mais proativa a grilagem de terras, por ex. através da função de Representante Especial da UE para os Direitos Humanos e do fornecimento de treinamento e

Observe-se, ainda, o seguinte trecho (2019, p. 59):

(...)

5. Advance human rights in international and multilateral bodies e.g. by monitoring the effective implementation of the CFS Tenure Guidelines, the UN Declaration on the Rights of Peasants and supporting the ongoing work at the UN Human Rights Council on a binding treaty for transnational corporations.

6. Increase support and protection for human rights defenders e.g. by developing local implementation strategies for the EU Guidelines on Human Rights Defenders, including specific attention to the risks facing defenders of land, water, and environmental rights.

7. Enhance the role of the European Parliament (EP) and of civil society organisations (CSOs) e.g. by ensuring proper access to information by the EP on landgrabbing by EU actors, adequate coordination across EU institutions and policy domains, and establishing a mechanism to facilitate the effective participation of CSOs in developing, implementing, and monitoring EU policies and actions in relation to landgrabbing.¹³

Ao mencionar tais diretrizes, a autora Sylvia Kay (2019, p. 59) conclui sua abordagem pontuando que a UE deve buscar meios e priorizar mecanismos com a finalidade de gerar uma diminuição dos níveis de pobreza. Indica que é preciso pensar e fomentar esforços efetivos na erradicação da pobreza e da fome, tendo como foco a grilagem enquanto uma questão de direitos humanos, a qual deturpa o uso da terra e a sua finalidade de moradia e alimentação.

ferramentas operacionais para o pessoal da sede, capitais, delegações, representações e embaixadas da UE. 2. Trabalhe em prol de políticas compatíveis com os direitos humanos, por ex. realizando avaliações de impacto sobre os direitos humanos, fornecendo mecanismos eficazes de reclamação e reparação, revisando políticas como a RED que contribuíram para a grilagem de terras e aplicando importantes instrumentos relacionados à posse, como as Diretrizes CFS sobre Governança Responsável da Posse de Terra, Pesca e Florestas.

3. Aplicar a responsabilidade e a regulamentação dos atores baseados na UE, por ex. rastreando e monitorando negócios de terras envolvendo atores da UE, desenvolvendo políticas e estruturas para a conduta de corporações sob jurisdição da UE e retirando qualquer forma de apoio (financeiro, diplomático e outro) a empresas envolvidas em grilagem de terras e violações de direitos humanos.

4. Adotar fortes salvaguardas e remédios quando a assistência ao desenvolvimento da UE estiver sendo usada para promover investimentos privados em projetos relacionados à terra. Todas essas medidas devem ser sensíveis ao gênero e incorporar avaliações de impacto de direitos humanos com base no gênero. Nenhuma transferência de terra em larga escala deve ser permitida sob tais investimentos, e o CLPI deve ser estendido a todas as comunidades locais.

¹³ (...) 5. Avanço dos direitos humanos em organismos internacionais e multilaterais, por ex. monitorando a implementação efetiva das Diretrizes de Posse do CFS, a Declaração da ONU sobre os Direitos dos Camponeses e apoiando o trabalho em andamento no Conselho de Direitos Humanos da ONU sobre um tratado obrigatório para corporações transnacionais.

6. Aumentar o apoio e a proteção aos defensores dos direitos humanos, por ex. desenvolvendo estratégias de implementação local para as Diretrizes da UE sobre Defensores de Direitos Humanos, incluindo atenção específica aos riscos enfrentados pelos defensores da terra, água e direitos ambientais.

7. Reforçar o papel do Parlamento Europeu (PE) e das organizações da sociedade civil (OSCs), por ex. garantindo o acesso adequado do PE à informação sobre a apropriação de terras pelos atores da UE, coordenação adequada entre as instituições e domínios políticos da UE e estabelecendo um mecanismo para facilitar a participação efetiva das OSCs no desenvolvimento, implementação e monitoramento das políticas e ações da UE em relação à apropriação de terras.

Interpretando-se a visão da autora, esta indica que é urgente a condição dos desafios climáticos e dos recursos naturais, pontuando sobre a importância em se buscar a promoção e o fomento do desenvolvimento sustentável, enquanto forma de mudança no uso da terra.

Corroborando seu posicionamento, expõe alguns exemplos de desenvolvimento sustentável podem ser encontrados “desde o apoio a sistemas locais de produção de alimentos, mercados territoriais e parcerias de investimento público-camponês, a práticas agrícolas agroecológicas e troca de conhecimento de agricultor a agricultor”. Além disso, ainda pontua a existência de “modelos cooperativos para a gestão dos sistemas de água e energia” (KAY, 2019, p. 59).

Ainda nessa perspectiva, Sylvia Kay defende (2019, p. 53/59), em síntese, que a União Europeia também deve priorizar medidas que reduzam os níveis de pobreza e fome, enfrentem os desafios urgentes das mudanças climáticas e degradação de recursos e proporcionem maior controle e voz democrática, fazendo-o mediante um direcionamento a modelos de desenvolvimento verdadeiramente sustentáveis que incorporem os múltiplos significados e usos da terra, água, pesca e florestas.

A Argentina é outro país que também é alvo desse interesse capitalista desenfreado por terras. Acerca da resposta legislativa ao “acapariamento de terras” naquele país, Gapel Redcozub (2021, p. 11), narra que:

La Ley Nº 26.737 fue sancionada luego de numerosos intentos para regular el acceso a la tierra por parte de extranjeros que se venían presentando, al menos, desde el año 2003.

(...)

Los legisladores expresamente reconocieron que no sabían con exactitud cuántas y cuáles tierras rurales estaban bajo control de personas o empresas extranjeras (...)

(...)

En los últimos años se han presentado proyectos de ley tendientes a modificar el Régimen de Tierras Rurales, algunos morigerando parcialmente las restricciones y otros agravándolas considerablemente (...)

Ahora, con independencia de la perspectiva que se adopte respecto del esquema sancionado por el Congreso argentino para responder al “Land Grabbing” debemos señalar que:

- Su diseño parece haberse enfocado exclusivamente en evitar cierto tipo de concentraciones de tierras rurales en manos de extranjeros, sin una clara articulación con políticas de fondo tendientes a generar un “land grabbing administrado” que pueda repercutir positivamente en las comunidades locales y en el desarrollo de los pequeños productores rurales.¹⁴

¹⁴ A Lei n. 26.737 foi sancionada após inúmeras tentativas de regulamentar o acesso à terra por estrangeiros que se apresentavam, pelo menos desde 2003.

(...)

Os legisladores reconheceram expressamente que não sabiam exatamente quanto e quais terras rurais estavam sob o controle de pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras (...)

Em certa medida, a severidade do Regime Fundiário foi flexibilizada por meio do novo Decreto Regulamentador nº 820, editado em 2016, que especificou a forma como a propriedade estrangeira deve ser computada ou imputada

- Su correcto funcionamiento demanda la recolección de importantes cantidades de información (sobre inmuebles y personas), que además tienen que actualizarse en tiempo real, y que originalmente estaba dispersa en numerosos organismos provinciales. (...) ¹⁵

Reina (2022, p. 288), pós-doutoranda no Programa de Estudos Agrários da Universidade de Yale, ao analisar o contexto da existência de coalizões para *land grabbing* em tempos de guerra na Colômbia discorre que:

This analysis considers two contrasting trajectories of coercive and illegal land accumulation across two northern Colombian municipalities in wartime. Together they reveal how the state established strategic alliances of indirect rule with paramilitaries, local elites and non-local investors. In return, these groups gained access to institutions and incentives, using them to undertake processes of massive and rapid land accumulation. How these strategies of indirect rule interact with the agrarian structures of the rural territories – as well as the changing dynamics of war – is crucial to understanding the varying patterns of land accumulation seen in contexts affected by protracted armed conflict. ¹⁶

A autora (REINA, 2022, p. 288) sustenta que o referido artigo contribui para preencher espaço que subsiste na literatura acerca do *land grabbing* que normalmente não diferencia cenários de guerra e cenários sem guerra, o que sustenta ser relevante dado ao fato de que a guerra cria um cenário social distinto que, por sua vez, afeta a dinâmica da acumulação.

Além disso, a Jenniffer Vargas Reina (2022, p. 290) questiona, dentre outros, as limitações da literatura que atribui a grilagem de terras à fraqueza do Estado, narrando que esta

nos casos de condomínio, domínio desmembrado (usufruto, superfície), domínio revogável, usucapião e aquisições mortis causa, entre outros pressupostos, estabelecendo orientações favoráveis ao investimento estrangeiro, e que em geral facilitavam os procedimentos de aquisição por estrangeiros (...)

Nos últimos anos, foram apresentados projetos de lei para modificar o Regime Fundiário Rural, alguns afrouxando parcialmente as restrições e outros agravando-as consideravelmente (...)

Agora, independentemente da perspectiva adotada em relação ao esquema sancionado pelo Congresso argentino para responder à “grilagem” devemos destacar que:

- O seu desenho parece ter-se centrado exclusivamente em evitar certos tipos de concentração de terras rurais em mãos de estrangeiros, sem uma clara articulação com políticas de base tendentes a gerar uma “grilagem gerida” que pode ter um impacto positivo nas comunidades locais e no desenvolvimento de pequenos produtores rurais.

- O seu bom funcionamento requer a recolha de grande quantidade de informação (de imóveis e pessoas), que também tem de ser atualizada em tempo real, e que originalmente estava dispersa por numerosos organismos provinciais. (...)

¹⁵ (...) - O seu bom funcionamento requer o recolhimento de grande quantidade de informação (de imóveis e pessoas), que também tem de ser atualizada em tempo real, e que originalmente estava dispersa por numerosos organismos provinciais. (...)

¹⁶ Esta análise considera duas trajetórias contrastantes de acumulação coercitiva e ilegal de terras em dois municípios do norte da Colômbia em tempos de guerra. Juntos, eles revelam como o estado estabeleceu alianças estratégicas de governo indireto com paramilitares, elites locais e investidores não locais. Em troca, esses grupos ganharam acesso a instituições e incentivos, utilizando-os para empreender processos de massiva e rápida acumulação de terras. A forma como essas estratégias de domínio indireto interagem com as estruturas agrárias dos territórios rurais – bem como com as dinâmicas cambiantes da guerra – é crucial para entender os diversos padrões de acumulação de terra observados em contextos afetados por conflitos armados prolongados.

análise desconsidera a alocação, aplicação e modificação de direitos de propriedade como resultado de disputas históricas e políticas.

Reina (2022, p. 291) afirma que atribuir a acumulação à fraqueza do Estado significa ignorar as raízes agrárias dos conflitos violentos. Para tanto, menciona que tanto a teoria da maldição dos recursos (Collier e Hoeffler, 2004) e a teoria das novas guerras (Kaldor, 1999), por exemplo, definem os conflitos armados recentes, e têm sido usados como base discursiva e quantitativa para medir Estados fracos e falidos.

Em outra medida, Reina (2022, p. 291) aduz que há diversos estudos agrários críticos que contrariam essas teorias, a exemplo de Cramer e Richards (2011), dizendo que em vez de escassez ou abundância de recursos, o problema decorre de como a terra, o capital e o trabalho são regulados, acessados e distribuídos no contexto de redes globais e extração de recursos. Arremata, quanto a isso, que as violentas disputas de terra, então, emergem de queixas e percepções de injustiça em certas relações agrárias de produção, não dos próprios produtos (Thomson, 2011; Van Leeuwen e Van der Haar, 2016), (REINA, 2022, p. 291).

Em síntese, a REINA (2022, p. 304) conclui do seguinte modo:

The counter agrarian reform in Colombia disrupted the everyday life of thousands of rural families, broke the social fabric of local communities and ethnic groups, deteriorated the production of the peasant economy, intensified the improper use of soils, deleteriously impacted the environment and food security, deepened injustice and exacerbated rural inequality. This wartime land accumulation can be reversed but doing so necessarily requires, in Scott's (2012) terms, a transformation and domestication of the state during the post-conflict period.¹⁷

Gonda (2019, p. 605), ao dissertar sobre o “land grabbing”, discute como a apropriação de terras apoiada pelo Estado, por oligarcas da elite húngara e por estrangeiros de 'contrato de bolso' ajuda a sustentar o regime populista autoritário na Hungria, oferecendo, com seu artigo, uma oportunidade para repensar conceitualmente a emancipação em contextos opressivos.

Vejamos um importante trecho do artigo (2019, p. 610):

In Hungary, agriculture has been instrumentally used by the Orbán regime to both please and control its oligarchs by making them owners of the land. The climax was reached in 2015 when the Orbán regime took a great quantity of agricultural land that had been owned by the Hungarian state and privatized it that year via a ‘thunderstorm’ process that mainly benefitted the oligarchy. The agricultural sector attracted oligarchs and oligarchs-to-be for two main reasons. First, agriculture is an important economic

¹⁷ A contra-reforma agrária na Colômbia desestruturou a vida cotidiana de milhares de famílias rurais, rompeu o tecido social das comunidades e etnias locais, deteriorou a produção da economia camponesa, intensificou o uso indevido dos solos, impactou negativamente o meio ambiente e a alimentação segura, agravou a injustiça e exacerbou a desigualdade rural. Esta acumulação de terras durante a guerra pode ser revertida, mas fazê-lo requer necessariamente, nos termos de Scott (2012), uma transformação e domesticação do Estado durante o período pós-conflito.

sector in Hungary that has been receiving considerable amounts of European subsidies representing potential economic benefits in the short term. Second, land prices are likely to increase significantly in the medium term following the end of the moratorium that once limited the possibilities of foreign land ownership in Hungary. (...)

The Hungarian state's ownership of this great quantity of agricultural land, prior to 2015, is a legacy of the communist era and of the post-communist land tenure system, which was based on long-term leases. Indeed, after the fall of communism in 1989, a relatively large proportion of land – representing 23 per cent of the country's overall land in 2014 – remained in the hands of the Hungarian state. (...)

The commercialization of most state-owned lands, conceived with the objective of ending this long-term lease-based land tenure system, was announced by the government in August 2015. (...) ¹⁸

Segundo pontua Gonda (2019, p. 611 e 621), sempre houve a propositura de uma estratégia governamental que tinha o objetivo de viabilizar a existência de um sistema de posses, não foi sem razão, buscava-se a manutenção e continuidade de contratos de arrendamento com grandes oligarcas e seus familiares, em uma clara tentativa de manter certo controle sobre as terras outrora utilizadas para viabilizar e facilitar um “processo de comercialização de terras”, uma vez que, segundo a legislação, o arrendatário teria prioridade na aquisição da propriedade caso esta viesse a ser comercializada.

Pondera a autora que já havia uma clara coalizão política nesse sentido (GONDA, 2019, p. 611). Assim, havia um claro intuito em fazer uso da máquina pública e da influência política com o claro intuito de conquistar votos e beneficiar os grandes produtores e oligarcas na aquisição de terras, fomentando o domínio nas mãos de poucos.

Esse acontecimento acarretou a dificuldade enfrentada pelos pequenos proprietários, os quais se viram sem liquidez para comprar até mesmo as terras nas quais já mantinha produções contínuas e que ocupavam durante anos. Claramente, há a formalização e a validação de políticas fundiárias incentivando e alimentando o populismo autoritário húngaro, mesmo

¹⁸ Na Hungria, a agricultura foi usada instrumentalmente pelo regime de Orbán para agradar e controlar seus oligarcas, tornando-os proprietários da terra. O clímax foi alcançado em 2015, quando o regime de Orbán tomou uma grande quantidade de terras agrícolas que pertenciam ao Estado húngaro e as privatizou naquele ano por meio de um processo de “tempestade” que beneficiou principalmente a oligarquia. O setor agrícola atraiu oligarcas e futuros oligarcas por duas razões principais. Em primeiro lugar, a agricultura é um setor econômico importante na Hungria, que vem recebendo quantidades consideráveis de subsídios europeus que representam potenciais benefícios econômicos no curto prazo. Em segundo lugar, é provável que os preços da terra aumentem significativamente a médio prazo após o fim da moratória que antes limitava as possibilidades de propriedade estrangeira de terras na Hungria. (...)

A propriedade do Estado húngaro dessa grande quantidade de terras agrícolas, antes de 2015, é um legado da era comunista e do sistema de posse da terra pós-comunista, baseado em arrendamentos de longo prazo. De fato, após a queda do comunismo em 1989, uma proporção relativamente grande de terra – representando 23% da terra total do país em 2014 – permaneceu nas mãos do Estado húngaro.

(...)

A comercialização da maioria das terras estatais, concebida com o objetivo de acabar com esse sistema de arrendamento de longo prazo, foi anunciada pelo governo em agosto de 2015.

(...)

quando a UE é convenientemente acusada pelo governo e seus aliados de ser anti-húngara (GONDA, 2019, p. 621).

De forma crítica e em clara luta política, a autora traz o modo como “a liberalização do mercado de terras promovida pela UE está favorecendo a grilagem de terras motivada pela especulação sobre os preços da terra”, mesmo que de forma indireta “a pressão da UE para acabar com a moratória da terra de 2004, estão facilitando e encorajando a grilagem de terras pelos oligarcas” (GONDA, 2019, p. 621).

Por seu turno, Yunan Xu (2018, p. 2069) aduz que a China também é alvo de apropriação de terras por parte de investidores estrangeiros, e não apenas um agente ativo, motivo pelo qual acaba sendo denominada como “grande grileiro de terras em lugares distantes”, pois acaba tendo a posse de terras em outros locais, como a África. Segundo pontuam os autores em análise, a China é marcada por certa dose de negligência, principalmente no tocante aos seus episódios de *booms* agrícolas, os quais são caracterizados em sua maioria por “capital transnacional e investidores – e provocaram conflitos em torno da política fundiária”.

Além disso, o autor ainda traz as problemáticas em torno da questão da grilagem de terras, demonstrando como a China acaba atrelando essa condição ao acúmulo de capital, o que está interligado a determinadas condições geográficas, as quais sejam capazes de gerar lucro (XU, 2018, p. 2069).

Visando ilustrar essa condição no território Chinês, o autor pontua como algumas empresas, como “A Stora Enso e a APP”, passaram a ter uma atenção centralizada, pois começaram a tornar grandes proprietários de terras, o que era realizado em um claro intuito de “investimento baseado em terras”, ou seja, não havia qualquer interesse em fazer uso da terra de forma eficaz, denotando-lhe uma função social (XU, 2018, p. 2071). Além disso, é possível constatar que ambas as empresas mencionadas “são gigantes mundiais da celulose com grandes portfólios de produção e vendas” (XU, 2018, p. 2071). Dessa forma, seu claro intuito com a aquisição de terras é o da produção, comercialização e lucro (XU, 2018).

Ao abordar e trazer a construção de uma percepção crítica sobre a comercialização de terras no território chinês, Yunan Xu (2018, p. 2072) aponta pelo menos três razões pelas quais os investimentos nas terras chinesas são lucrativos para as referidas empresas: (i) em primeiro lugar, há o incentivo para as empresas realizarem a “construção de florestas artificiais”, sendo defendido enquanto reflorestamento, mas, sendo utilizado enquanto “resposta estratégica às críticas públicas sobre seus impactos ambientais negativos”, (ii) em segundo lugar, “como corporações de celulose, o controle direto sobre o setor de ITP pode garantir seu suprimento suficiente e estável de matérias-primas”, por sua vez, (iii) em terceiro lugar, está a possibilidade

dos “múltiplos usos finais dos produtos”, garantindo ao produtor a manutenção do “controle sobre os produtos” e conseqüente manutenção sobre os “lucros adicionais”.

Seguindo em seu raciocínio, a autora Xu (2018, p. 2072) indica quais são os argumentos “verdes” utilizados pelas empresas para justificar suas atividades extrativistas, que poluem o meio ambiente:

Thus, foreign land investments can be viewed as an adapted version of ‘green grabbing’: on the one side, ‘moral weight of a discursively-constructed global green agenda legitimises the appropriation of land and resources’; and on the other hand, the touted ‘green’ land-based investments, in turn, legitimise the accumulation of investors in the host country. However, as I witnessed in the field, affected villagers roundly criticise ITPs as having significant negative environmental impacts due to the sector’s high demand for water and nutrition.¹⁹

Xu (2018, p. 2079) conclui registrando que a China também é um país anfitrião de investimentos em terras por parte de estrangeiros, o que é feito em grande escala. Ressalta que mesmo um país tradicionalmente reconhecido como “grabber”, pode ser o alvo dessa prática, como efetivamente ocorreu na China, onde “as empresas estrangeiras de fato ganharam o controle de terras”, mantendo a sua força e o seu poder em razão dos lucros adquiridos, os quais vão lhes impulsionando adiante, “seja diretamente do setor de plantações de árvores ou de seu setor downstream de papel e celulose”, ou seja, ao adquirirem “terras de fazendas estatais, coletivos rurais e proprietários de terras”, os quais “são facilitadas por atores domésticos, incluindo atores estatais e alguns aldeões”. Essas empresas conseguem formalizar essa forma de dominação e impulsionamento, pois tem uma fonte constante de produção do capital.

Por seu turno, Rodrigo Cavalcanti do Nascimento (2019, p. 09) faz uma análise pertinente à abrangência do fenômeno do *land grabbing* no Brasil. Observe-se o seguinte trecho introdutório:

Diante dessa dialética entre o global e o local, partimos da concepção de que o interesse do capital financeiro no controle de terras e na produção agrícola moderna impõe uma nova lógica de rentabilidade às imobiliárias agrícolas financeirizadas, resultando numa série de conflitualidades nas áreas de Cerrado.
(...)

¹⁹ Assim, os investimentos estrangeiros em terras podem ser vistos como uma versão adaptada da “apropriação verde”: por um lado, “o peso moral de uma agenda verde global construída discursivamente legitima a apropriação de terras e recursos”; e, por outro lado, os alardeados investimentos fundiários “verdes”, por sua vez, legitimam a acumulação de investidores no país anfitrião. No entanto, como testemunhei no campo, os aldeões afetados criticam veementemente as plantações de árvores como tendo impactos ambientais negativos significativos devido à alta demanda do setor por água e nutrição.

Ao abordar o tema, Nascimento (2019, p. 09) cuida de fazer uma importante reflexão acerca da atuação de uma grande imobiliária rural, que possui ações listadas em bolsa, especialmente no tocante ao cerrado brasileiro, sustentando o seguinte:

A BrasilAgro é uma empresa brasileira pioneira no segmento de exploração de imóveis agrícolas a listar nas Bolsas de Valores de São Paulo e de Nova York. Seus negócios se concentram na comercialização de propriedades agrícolas. Para atender aos anseios dos acionistas por elevada rentabilidade, a empresa procura adquirir grandes extensões de terras brutas, com o intuito de transformá-las em áreas produtivas, combinando preferencialmente a produção de *flex crops* com inversões de capital (infraestrutura e sistemas técnicos agrícolas). Esse último, além de elevar artificialmente a qualidade e a produtividade da terra, promove a precificação das propriedades no mercado especulativo de terras nas áreas de fronteira agrícola, como o Cerrado. Desde 2006, a empresa adquiriu mais de 250 mil hectares de terras próprias situadas em sete estados brasileiros, como: Bahia, Goiás, Maranhão, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Piauí. O aumento da especulação e comercialização de terras estimula a abertura de novas áreas, com significativa alteração no uso do território em relação à expropriação de terras, as conflitualidades e a concentração fundiária.

Nascimento (2019, p. 132-133) ainda no tocante às imobiliárias agrícolas financeirizadas no território brasileiro (que se envolvem com a especulação de terras nas áreas de fronteira agrícola produtoras das *flex crops* (cana-de-açúcar, soja, milho e trigo) cataloga a quantidade de terras controladas por essas empresas e identifica os representantes financeiros e país de origem. Vejamos o quadro:

QUADRO 01 – IMOBILIÁRIAS AGRÍCOLAS FINANCEIRIZADAS E CAPITAL FINANCEIRO NO TERRITÓRIO BRASILEIRO

Capital financeiro	País de origem	Imobiliárias agrícolas financeirizadas	Área (mil/ha)	Localização das fazendas (UF)
Cresud Autonomy Capital LP Elie Horn	Argentina EUA Brasil	BrasilAgro	177	MA, BA, MG, GO, MT
Empresários holandeses	Holanda		15	BA
SLC Participações S.A. Credit Suisse Deutsche Bank Neuberger Berman LLC	Brasil Suíça Alemanha EUA	SLC Agrícola	340	MA, PI, BA, MS, GO, MT
Gávea Investimentos Otaviano Pivetta BTG Pactual Salo Davi Seibel Bonsucex Holding	Brasil	Vanguarda Agro S.A	143,7	MT

Silvio Tini de Araújo EWZ invest. LLC (Socopa)				
Vision Brazil Investments Irmãos Francioni Grupo Golin Fundos de private equity	Brasil Brasil Brasil EUA/UE	Tiba Agro	348	BA, PI, GO, MT
Mitsui	Japão	Agricola Xingu	117	MG, BA, MA, MT
Ridgefield Capital	EUA	Agrinvest	90	MG, BA, MA, MT
Harvest Capital	EUA	Faz. Dois Rios	7,5	TO
David Kruse	EUA	Brazil Iowa Farms LLC	10	BA
TIAA	EUA	Radar	270	MATOPIBA, SP, GO, MT
BRZ Investimentos RIT Capital Partners (Lord Rothchild)	Brasil Inglaterra	AgriFirma Brasil Agropecuária S/A	94	BA
Harvard Asset Família Ioschpe	EUA Brasil	Insolo Agroindustrial	100	MA, PI
Brookfield Asset	Canadá	Brookfield Brasil	243	MA, MG, TO, MS, GO, MT
Chongqing Grain Group	China	Chongqing Grain Group	100	BA
Coteminas GFN Agrícola Agrícola Esteio Valor Grains LLC Sojitz Group	Brasil Brasil Brasil EUA Japão	Cantagalo General Grains	146	MT, PI, GO, MG
Soros Fund Qatar Investment Stiching Pension fonds Ospraie Management & Directors Jennison Associates LLC Brandes Invest.	EUA Qatar Holanda EUA EUA EUA EUA	Adecoagro	20	BA, TO
Mitsubishi Paulo Fachin	Japão Brasil	Ceagro Agrícola (Agrex)	94	MATOPIBA, GO, MG
Agribusiness Invest.	Brasil	Agribusiness	8	MT
Grupo Louis Dreyfus	França	Bioserv	340	SP, MG, MS
SLC Agrícola Mitsui	Brasil Japão	SLC-MIT	45	BA, MA, MT

Fonte: FREDERICO (2016)

Denota-se que o Brasil se inclui como um dos países-alvo do fenômeno do *land grabbing* mundial.

Ainda sob a perspectiva mundial do *land grabbing*, da qual o Brasil não poderia ter ficado de fora, Daniela Calmon (2022, p. 263) adverte que diferentes estratégias são escolhidas para os diferentes espaços, alertando que contestações socioambientais também podem inadvertidamente resultar repercussões negativas que servem para aprofundar o fenômeno do *land grabbing*.

Para tanto, Daniela (2022, p. 272) faz uma análise do caso do MATOPIBA no Brasil, a fim de revelar como as contestações socioambientais pertinentes à exploração do bioma de transição entre o cerrado e a Amazônia podem ter incentivado o deslocamento da fronteira para o Tocantins, por exemplo:

The expansion of soy in the north of Mato Grosso, however, has provoked multiple contestations, since it is a transition between the Cerrado and Amazon biome, which has been the object of strong national and international concerns over deforestation, especially since the 1990s. In 2004, data on deforestation in the Amazon showed alarming loss of vegetation that year, attracting the attention of international NGOs, such as Greenpeace, which released reports showing the connection between the cultivation of soy and the loss of the Amazon forest (Greenpeace 2014). The pressure from civil society organizations also led to some political agreements around slowing down deforestation of the Amazon. One of the most influential agreements was the Soy Moratorium of the Amazon signed in 2006, through which traders and retailers committed not to buy soy from deforested areas (Greenpeace 2014).²⁰

Nesse sentido, Calmon (2022, p. 273) expõe que:

Especially in the twenty-first century, in the context of stricter regulations and more contestations around the expansion of soy in the Amazon, Matopiba consolidated itself as a more overtly ‘viable’ option – even though some of its regions are more vulnerable to water stress (Barros 2016). Other researchers have pointed to the connection between the shift of soy expansion to Matopiba and the contestations around expansion in the Amazon (Oliveira and Hecht Citation2016, 270; Hershaw and Sauer 2017) (...) ²¹

²⁰ A expansão da soja no norte mato-grossense, no entanto, tem provocado múltiplas contestações, por se tratar de uma transição entre o bioma Cerrado e a Amazônia, objeto de fortes preocupações nacionais e internacionais com o desmatamento, especialmente desde a década de 1990. Em 2004, dados sobre o desmatamento na Amazônia apontavam uma perda alarmante de vegetação naquele ano, chamando a atenção de ONGs internacionais, como o Greenpeace, que divulgou relatórios mostrando a ligação entre o cultivo da soja e a perda da floresta amazônica (Greenpeace 2014).

A pressão de organizações da sociedade civil também levou a alguns acordos políticos em torno da desaceleração do desmatamento da Amazônia. Um dos acordos mais influentes foi a Moratória da Soja da Amazônia assinada em 2006, por meio da qual comerciantes e varejistas se comprometeram a não comprar soja de áreas desmatadas (Greenpeace 2014).

²¹ Especialmente no século XXI, no contexto de regulamentações mais rígidas e mais contestações em torno da expansão da soja na Amazônia, o Matopiba se consolidou como uma opção mais abertamente ‘viável’ – ainda que

Daniela (2022, p. 274) também traz à tona o fato de o Brasil ter se envolvido em programas de cooperação agrícola com países africanos. Nesse contexto, em virtude do fato de o programa ProSavana ter sido fortemente contestado, as dificuldades podem ter incentivado e atraído os mesmos atores a deslocarem seus investimentos para o MATOPIBA.

Tanto que, conforme pontuado por Daniela (2022, p.274), o modo como o Matopiba foi promovido esteve diretamente interligado com a abertura das fronteiras do Brasil, pois o Brasil “esteve envolvido em programas de cooperação agrícola com países africanos. O ProSavana, uma cooperação triangular com o Japão em Moçambique, foi lançado em 2009, na tentativa de replicar a cooperação anterior brasileiro-japonesa no Cerrado”.

Por essa razão, Daniela (2022, p.274) pontua como inúmeras insurgências contra o programa ProSavana acabaram sendo apresentadas, principalmente pelos movimentos sociais e por diversos pesquisadores do Brasil, Japão e Moçambique, os quais resultaram na “Campanha 'Não ao ProSavana’”.

Assim, percebe-se que tal relação acabou facilitando essa atenção em torno do Matopiba nos últimos anos, já que muitos dos atores que estiveram envolvidos no Prodecer e no ProSavana e que estão cada vez mais interessados no Matopiba coincidem, dentre eles citam-se não apenas empresas privadas, mas a participação do próprio Governo Federal, tanto do Brasil, quanto do Japão

Trazendo consistências aos fatos apontados, Calmon (2022, p. 274) ainda aduz:

In 2014, 2016 and 2017, the Ministry of Agriculture of Brazil held events with the Japanese government called Dialogues Brazil-Japan on Agriculture and Food, in which possibilities of investment and cooperation in Brazil have been further discussed, with growing emphasis on Matopiba, in contrast to previous focus given in seminars between Brazil and Japan to investments in Africa (Câmara 2011; MAPA 2016). The strategic alliance between Vale and Mitsui, a Japanese trader, has been present both in plans for Mozambique and for Matopiba, as a key infrastructure and logistics operator in Matopiba is VLI, a holding formed by Vale, Mitsui and a Brazilian state-controlled investment fund. (...) ²²

Daniela Calmon (2022, p. 282), no entanto, deixa claro que esse cenário não significa que as lutas agrárias (pelos recursos naturais, pela justiça agrária ou pela convergência de

algumas de suas regiões sejam mais vulneráveis ao estresse hídrico (Barros 2016). Outros pesquisadores apontaram para a conexão entre a mudança da expansão da soja para Matopiba e as contestações em torno da expansão na Amazônia (Oliveira e Hecht Citation 2016, 270; Hershaw e Sauer 2017) (...)

²² Em 2014, 2016 e 2017, o Ministério da Agricultura do Brasil realizou eventos com o governo japonês denominados Diálogos Brasil-Japão sobre Agricultura e Alimentos, nos quais foram discutidas possibilidades de investimento e cooperação no Brasil, com destaque crescente para o Matopiba, e em contraste com o foco anterior dado em seminários entre Brasil e Japão para investimentos na África (Câmara 2011; MAPA 2016). A aliança estratégica entre a Vale e a Mitsui, uma trader japonesa, esteve presente tanto nos planos para Moçambique quanto para o Matopiba, já que uma das principais operadoras de infraestrutura e logística no Matopiba é a VLI, holding formada pela Vale, Mitsui e um investimento estatal brasileiro fundo. (...)

ambos, por exemplo) não são sempre acomodadas e subjugadas por adaptações convenientes ao capital. Ao contrário, o intuito da autora é contribuir para as reflexões contínuas de ativistas e acadêmicos sobre como apreender e enfrentar as contradições interconectadas entre setores, espaços e contradições sociais e ambientais.

Por essa razão, seu intuito é possibilitar que os particulares passem a ter outras percepções, bem como para buscar a realização de “ajustes espaciais, mudança de regimes político-administrativos e mudanças nas formas de apropriação da terra” (CALMON, 2022, p. 282).

A mudança nessas dimensões, como bem proposto pela autora, deve ser utilizada e difundida enquanto uma nova forma de olhar e pensar a condição e uso das terras, auxiliando e conectando “diferentes fronteiras potenciais e para entender como as mudanças do capital em espaços e estratégias interagem com múltiplas contradições políticas emergentes” (CALMON, 2022, p. 282). Assim, ela comprova a necessidade de análise de três dimensões-chave que podem fazer fronteiras ou romper fronteiras, quais sejam, ajustes espaciais, mudanças nas formas de apropriação e mudanças nos regimes político-administrativos.

Sob essa perspectiva global, no tocante às Diretrizes Voluntárias da Governança Responsável da Terra, dos Recursos Pesqueiros e Florestais no contexto da Segurança Alimentar Nacional (DGVT), França e Marques defendem a necessidade de “superar a dispersão de iniciativas, mediante uma ação coordenada e convergente”, pois são essas ações práticas e concretas que vão gerar um efetivo resultado. Contudo, elas devem ser executadas “sem inibir as iniciativas autônomas ou setoriais”, ou seja, é preciso a formalização de um espaço conjunto, com a consequente ampliação da participação de todos os atores, visando a valorização dos “espaços institucionalizados de participação representados pelos conselhos nacionais e que vincule as Diretrizes com os debates públicos de revisão do marco legal e institucional” (FRANÇA; MARQUES, 2017, p. 18).

3.2. ANÁLISE CRÍTICA DA REGULAÇÃO NORMATIVA DO *LAND GRABBING* NO BRASIL

3.2.1. Constituição Federal de 1988 e regulamentação infraconstitucional

A Carta Constitucional vigente dispôs em seu art. 12, que são brasileiros natos, os nascidos na República Federativa do Brasil, ainda que de pais estrangeiros, desde que estes não estejam a serviço de seu país (BRASIL, 1988).

Também são brasileiros natos os nascidos no estrangeiro, de pai brasileiro ou mãe brasileira, desde que qualquer deles esteja a serviço da República Federativa do Brasil. (BRASIL, 1988).

Ainda possuem essa qualidade os nascidos no estrangeiro de pai brasileiro ou de mãe brasileira, desde que sejam registrados em repartição brasileira competente ou venham a residir na República Federativa do Brasil e optem, em qualquer tempo, depois de atingida a maioridade, pela nacionalidade brasileira (BRASIL, 1988).

A Carta da República também confere aos portugueses com residência permanente no país, se houver reciprocidade em favor de brasileiros, serão atribuídos os direitos inerentes ao brasileiro, salvo os casos previstos nesta Constituição.

Já no art. 170 do mencionado pergaminho constitucional, constou que a ordem econômica é fundada em alguns valores fundamentais que têm por fim assegurar a todos uma existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados diversos princípios, dentre os quais destacam-se os princípios de função social da propriedade, soberania nacional e propriedade privada (BRASIL, 1988).

Por seu turno, a Carta Constitucional cuidou de acentuar a diferenciação de tratamento jurídico dado a brasileiros e estrangeiros e equiparados, quando, no art. 172, registrou que a lei deve disciplinar, com base no interesse nacional, os investimentos de capital estrangeiro, incentivar os reinvestimentos e regular a remessa de lucros (BRASIL, 1988).

Além disso, fez questão de salientar, em seu art. 190, que a lei deve regular e limitar o arrendamento ou a aquisição de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependem de autorização do Congresso Nacional (BRASIL, 1988).

Percebe-se que se referidos comandos constitucionais específicos determinam tal limitação e diferenciação de tratamento jurídico dado a brasileiros e estrangeiros e equiparados, a ordem superior não pode ser desrespeitada ou mitigada por legislação infraconstitucional.

De relevo pontuar, ainda nesse sentido, que a Emenda Constitucional n. 6, de 1995 modificou a redação do art. 176, § 1º da Carta Magna. Desde então, consignou-se que a pesquisa e a lavra de recursos minerais e o aproveitamento dos potenciais referenciados no caput do art. 176 somente poderão ser efetuados mediante autorização ou concessão da União, no interesse nacional, por brasileiros ou empresa constituída sob as leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no país (BRASIL, 1988).

Denota-se, nessa medida, que a Constituição brasileira se preocupou em limitar os poderes e a força do estrangeiro sobre pontos que julga sensíveis à nação brasileira, de maneira

que, em diversos momentos, cuida de privilegiar as pessoas, o capital, os produtos, as empresas, os bens e as leis brasileiras.

A fim de uniformizar a interpretação dos órgãos federais acerca da temática pertinente à aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras cuja maior parte do capital estivesse nas mãos de estrangeiros, foram editados alguns pareceres pela Advocacia-Geral da União (AGU) no sentido de disciplinar o tema da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e os efeitos do *land grabbing* no Brasil.

Nesse aspecto, citem-se os seguintes: a) Parecer GQ-22/94 (BRASIL, 1994); b) Parecer AGU/GQ-04/94 (BRASIL, 1994); c) Parecer nº GQ-181/AGU, de 1998 (BRASIL, 1998); d) Parecer CGU/AGU/Nº 01/2008-RVJ (BRASIL, 2010).

O entendimento firmado no último parecer foi no seguinte sentido:

(...)

273. Por todo o exposto, dirijo da NOTA Nº AGU/GM - 24/2007, e sustento:

a) que o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, seja em sua redação originária, seja após a promulgação da Emenda Constitucional nº 6, de 1995, por força do que dispunha o art. 171, § 1º, II e do que dispõem o art. 1º, I; art. 3º, II; art. 4º, I; art. 5º, caput; art. 170, I e IX; art. 172 e art.190;

b) para que a equiparação de pessoa jurídica brasileira com pessoa jurídica estrangeira prevista no dispositivo legal citado no item anterior ocorra, a fim de que sejam estabelecidos limites e restrições à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais é necessário que:

i. o estrangeiro, pessoa física, seja não-residente ou a pessoa jurídica não possua sede no país;

ii. o estrangeiro, pessoa física ou jurídica, descrito no item anterior, participe, a qualquer título, de pessoa jurídica brasileira; e

iii. essa participação assegure a seus detentores o poder de conduzir as deliberações da assembléia geral, de eleger a maioria dos administradores da companhia e de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia.

(...)

Vejamos um pequeno trecho de acórdão exarado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) que sintetiza o teor dos Pareceres que foram exarados pela Advocacia-Geral da União:

(...)

Em âmbito administrativo, a Advocacia-Geral da União – AGU manifestou-se três vezes sobre o mencionado art. 1º, § 1º, da Lei 5.709/71, por meio dos pareceres LA-04/1994 (anexo ao Parecer GQ-22), LA-01/1997 (anexo ao Parecer GQ-181); e LA-01/2010.

De forma resumida, o Parecer LA-04/1994 (anexo ao Parecer GQ-22) dispôs que o art. 1º, § 1º, da Lei 5.709/1971, não foi recepcionado pela CF/88, em razão de suposta incompatibilidade material com a redação de seus arts. 171 e 190. A seguir, o Parecer LA-01/1997 (anexo ao Parecer GQ-181) reexaminou o Parecer LA-04/1994, em razão da revogação do art. 171 da CF/1988 pela EC 06/1995. Manteve a conclusão do Parecer LA-04/94, mas apontou que, com a revogação do art. 171, não haveria impedimento para que a legislação ordinária restringisse, em certos casos, a aplicação do capital estrangeiro no Brasil.

Por fim, em 2010, foi publicado o Parecer CGU-1/2008-RVJ (anexo ao Parecer LA-

01/2010), que revogou os pareceres anteriores sobre o tema, além de afirmar ser possível o controle da aquisição de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras controladas por estrangeiros. Tal parecer foi aprovado pelo Presidente da República, gerando efeitos vinculativos à Administração Pública, nos termos do art. 40, § 1º, da LC 73/93.

(...)

(REsp n. 1.641.038/CE, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 6/11/2018, DJe de 12/11/2018.)

Uma vez expostas as regras gerais postas pela atual Constituição da República, bem como qual é a atual interpretação dada pelos órgãos federais acerca do tema, é importante que se evidencie que o tratamento jurídico infraconstitucional dado pela legislação brasileira para a temática da aquisição de imóveis rurais por pessoas físicas estrangeiras, pessoas jurídicas estrangeiras e pessoas jurídicas brasileiras, com maioria do capital social detido por estrangeiros, é vasto.

Para fins de compreensão da atual disciplina jurídica, é mister que se evidencie as legislações pretéritas que regulamentaram a matéria na história jurídica brasileira, com a finalidade de destacar sob quais condições os estrangeiros já puderam e, atualmente, podem adquirir imóveis rurais no Brasil.

Pois bem, no princípio, um dos primeiros instrumentos legais utilizados para fins de concessão de terras brasileiras a estrangeiros foi o Decreto de 25 de novembro de 1808, rubricado pelo Príncipe Regente, que permitiu a concessão de sesmarias aos estrangeiros residentes no Brasil. Pela relevância histórica, vejamos um trecho do Decreto:

Sendo conveniente ao meu real serviço e ao bem publico, augmentar a lavoura e a população, que se acha muito diminuta neste Estado; e por outros motivos que me foram presentes: hei por bem, que aos estrangeiros residentes no Brazil se possam conceder datas de terras por sesmarias pela mesma, fôrma, com que segundo as minhas reaes ordens se concedem aos meus vassallos, sem embargo de quaesquer leis ou disposições em contrario. A Mesa do Desembargo do Paço o tenha assim entendido e o faça executar.

Avançando na história, a Lei n. 2.597, de 12 de setembro de 1955 (BRASIL, 1955), que regulamentou apenas as zonas indispensáveis à defesa do País, é conhecida como a única legislação prévia à Lei n. 5.709/1971, que limitava, ainda assim, parcialmente, a aquisição de terras por estrangeiros no Brasil.

De acordo com o art. 2º, *caput*, da Lei n. 2.597/1955 (BRASIL, 1955), era considerada zona indispensável à defesa do país a faixa interna de 150 (cento e cinquenta) quilômetros de largura, paralela à linha divisória do território nacional.

Referida legislação previa que as transações de terras contidas na zona definida, tais como alienações, transferência por enfiteuse, anticrese, usufruto e transmissão de posse a estrangeiros, dependia de autorização prévia do Conselho de Segurança Nacional.

A Exposição de Motivos número GM /0268-B, de 4 de maio de 1971 (BRASIL, 1971), que condensa as razões da edição da Lei n. 5.709/1971 consignou que, além da Lei n. 2.597, de 12 de setembro de 1955, “não havia qualquer limitação para a compra de terras por estrangeiros no Brasil até o advento do Ato Complementar nº 45, de 30 de janeiro de 1969, que emanou da necessidade de coibir abusos e fraudes, que ofendam a integridade do território nacional, a segurança do Estado e a justa distribuição da propriedade”.

Ato contínuo, o Ato Complementar n. 45/1969 (BRASIL, 1969) previu o seguinte:

O Presidente da República, usando das atribuições que lhe conferem o § 1º do artigo 2º e o artigo 9º do Ato Institucional nº 5, de 13 de dezembro de 1968, resolve baixar o seguinte Ato Complementar:

Art. 1º A aquisição de propriedade rural no território nacional somente poderá ser feita por brasileiro ou por estrangeiro residente no país.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica aos casos de transmissão *causa mortis*.

Art. 2º Para os efeitos deste Ato, considera-se residente no país o estrangeiro que nele possua permanência definitiva.

Art. 3º Lei especial determinará as condições, restrições, limitações e demais exigências a que ficará sujeita a aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira natural ou jurídica, tendo em vista a defesa da integridade do território nacional, a segurança do Estado e a justa distribuição da propriedade.

O referido Ato Complementar foi regulamentado pelo Decreto-Lei n. 494, de 10 de março de 1969 (BRASIL, 1969).

Uma característica do referido decreto é que ele estabelecia, em seu art. 1º, § 3º, que a aquisição de propriedade rural por estrangeiro dependia de autorização do Ministério da Agricultura, requerida por intermédio do Instituto Brasileira de Reforma Agrária (IBRA) (BRASIL, 1969). De igual forma, estabelecia obrigações aos Tabeliães e Oficiais de Registro de Imóveis, cuja inobservância configuraria o crime de falsidade ideológica previsto no art. 299 do Código Penal (art. 4º), (BRASIL, 1940).

No âmbito criminal, o art. 17, do decreto acima exposto, ainda previa que as alienações e aquisições de propriedades rurais feitas em desacordo com as normas do Decreto-lei, assim como as que se fizerem a estrangeiros no exterior, eram nulas de pleno direito, sujeitando-se os Tabeliães e Oficiais, que lavrassem ou transcrevessem os atos respectivos, as penas do crime definido no art. 319 do Código Penal (prevaricação), além da perda do cargo.

Pelo Regulamento (BRASIL, 1969), a pessoa jurídica estrangeira não poderia adquirir imóvel rural no Brasil, salvo se fosse autorizada a funcionar no País, devendo as aquisições serem vinculadas aos objetivos estatutários da sociedade (art. 6º).

O Regulamento (BRASIL, 1969) também já equiparava as pessoas jurídicas estrangeiras às pessoas jurídicas nacionais das quais participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras

naturais ou jurídicas que detivessem a maioria no seu capital social e residissem ou tivessem sede no exterior (art. 6º, § 2º).

Ainda de acordo com o art. 11 (BRASIL, 1969), a União também tinha autorização, por motivo de segurança nacional, para desapropriar terras rurais em poder de pessoa estrangeira natural ou jurídica, mediante decreto, ouvido, previamente, o Conselho de Segurança Nacional.

Na sequência, o Decreto-lei n. 924, de 10 de outubro de 1969 (BRASIL, 1969) excluiu das disposições do Decreto-Lei n. 494, de 10 de março de 1969, as aquisições de áreas rurais necessárias à execução de empreendimentos industriais considerados de interesse para a economia nacional, cujos projetos tivessem sido aprovados pelos órgãos competentes.

Denota-se que os mencionados Ato Complementar e Decreto-Lei foram os maiores precursores da atual legislação que vigora no Brasil, pertinente à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, qual seja, a Lei n. 5.709.

A Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971 (BRASIL, 1971), que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no Brasil, pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

Vale lembrar que o Decreto n. 74.965, de 26 de novembro de 1974 (BRASIL, 1974), que regulamenta a Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971, dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

As principais condições impostas pelas legislações de regência podem ser resumidas a seguir, com a exposição de um trecho das redações atuais da Lei n. 5.709 e do Decreto n. 74.965:

**QUADRO 02 – SÍNTESE DAS PRINCIPAIS CONDIÇÕES IMPOSTAS PELA LEI Nº 5709 E
DECRETO REGULAMENTADOR Nº 74.965 PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR
ESTRANGEIROS E EQUIPARADOS**

CONDIÇÕES	LEI n. 5.709	DECRETO n. 74.965
Destinatários dos comandos jurídicos pertinentes	Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei. § 1º - Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.	Art. 20. As normas regulamento aplicam-se a qualquer alienação de imóvel rural para pessoa física ou jurídica estrangeira, em casos como o de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

	<p>§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam: (Redação dada pela Lei n. 13.986, de 2020)</p> <p>I - aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º desta Lei; (Incluído pela Lei n. 13.986, de 2020).</p> <p>II - às hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica, nacional ou estrangeira; (Incluído pela Lei n. 13.986, de 2020).</p> <p>III - aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica, nacional ou estrangeira, ou pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma. (Incluído pela Lei n. 13.986, de 2020).</p>	
<p>Exigência quanto ao tamanho do imóvel rural:</p>	<p>Art. 3º - A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.</p> <p>§ 1º - Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.</p> <p>§ 2º - O Poder Executivo baixará normas para a aquisição de área compreendida entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida. (Vide Lei n. 8.629, de 1993)</p> <p>§ 3º - O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo.</p>	<p>Art. 7º A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.</p> <p>§ 1º Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.</p> <p>§ 2º A aquisição de imóvel rural entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida dependerá de autorização do INCRA, ressalvado o disposto no artigo 2º.</p> <p>§ 3º Dependerá também de autorização a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por uma pessoa física.</p> <p>§ 4º 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.</p> <p>§ 5º O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo.</p>
<p>Limitações pertinentes ao tamanho do Município:</p>	<p>Art. 12 - A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10.</p>	<p>Art. 5º A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar 1/4 (um quarto) da superfície dos Municípios onde se situem comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o artigo 15.</p> <p>§ 1º As pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de</p>

	<p>§ 1º - As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.</p> <p>§ 2º - Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:</p> <p>I - inferiores a 3 (três) módulos;</p> <p>II - que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;</p> <p>III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.</p> <p>§ 3º - O Presidente da República poderá, mediante decreto, autorizar a aquisição além dos limites fixados neste artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País.</p>	<p>mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.</p> <p>§ 2º Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:</p> <p>I - Inferiores a 3 (três) módulos;</p> <p>II - Que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, constante de escritura pública ou de documento particular devidamente protocolado na circunscrição imobiliária competente, e cadastrada no INCRA em nome do promitente-comprador, antes de 10 de março de 1969;</p> <p>III - Quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.</p> <p>§ 3º Será autorizada por Decreto, em cada caso, a aquisição além dos limites fixados neste artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País.</p>
<p>Loteamentos rurícolas feitos por empresas de colonização:</p>	<p>Art. 4º - Nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total serão feitas obrigatoriamente por brasileiros.</p>	<p>Art. 8º Nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total, serão feitas obrigatoriamente por brasileiros.</p> <p>§ 1º A empresa colonizadora é responsável pelo encaminhamento dos processos referentes à aquisição do imóvel rural por estrangeiro, observadas as disposições da legislação vigente, até que seja lavrada a escritura pública.</p> <p>§ 2º Semestralmente a empresa colonizadora deverá encaminhar, ao órgão estadual do INCRA, relação dos adquirentes, mencionando a percentagem atualizada das áreas rurais pertencentes a estrangeiros, no loteamento.</p> <p>Art. 13. Adotarão obrigatoriamente a forma nominativa as ações de sociedades anônimas:</p> <p>I - Que se dediquem a loteamento rural;</p> <p>Parágrafo único. A norma deste artigo não se aplica às autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista, mencionadas, no artigo 4º do Decreto-lei .º 200, de 25 de fevereiro de 1967, com a redação que foi dada pelo Decreto-lei .º 900, de 29 de setembro de 1967.</p>

<p>Imóveis rurais vinculados aos objetivos estatutários das pessoas jurídicas:</p>	<p>Art. 5º - As pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º desta Lei só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.</p> <p>§ 1º - Os projetos de que trata este artigo deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área.</p> <p>§ 2º - Sobre os projetos de caráter industrial será ouvido o Ministério da Indústria e Comércio.</p>	<p>Art. 11. A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.</p> <p>§ 1º A aquisição dependerá da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente.</p> <p>§ 2º São competentes para apreciar os projetos:</p> <p>a) o INCRA, para os de colonização;</p> <p>b) a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas;</p> <p>c) O Ministério da Indústria e do Comércio, para os industriais e turísticos, por intermédio do Conselho do Desenvolvimento Industrial e da Empresa Brasileira de Turismo, respectivamente.</p> <p>Art. 13. Adotarão obrigatoriamente a forma nominativa as ações de sociedades anônimas:</p> <p>III - Que sejam proprietárias de imóveis rurais não-vinculados a suas atividades estatutárias.</p> <p>Parágrafo único. A norma deste artigo não se aplica às autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista, mencionadas, no artigo 4º do Decreto-lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967, com a redação que foi dada pelo Decreto-lei nº 900, de 29 de setembro de 1967.</p>
<p>Hipóteses que demandam anuência de órgão governamental:</p>	<p>Art. 7º - A aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.</p>	<p>Art. 2º A pessoa estrangeira, física ou jurídica, só poderá adquirir imóvel situado em área considerada indisponível à segurança nacional mediante assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.</p> <p>Art. 12. A pessoa jurídica que pretender aprovação de projeto deverá apresentá-lo ao órgão competente, instruindo o pedido com documentos que provem:</p> <p>c) o assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional, no caso de o imóvel situar-se em área considerada indispensável à segurança nacional;</p>
<p>Exigência de escritura pública</p>	<p>Art. 8º - Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública.</p> <p>Art. 9º - Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas físicas estrangeiras constará, obrigatoriamente:</p> <p>I - menção do documento de identidade do adquirente;</p> <p>II - prova de residência no território nacional; e</p> <p>III - quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria-Geral do</p>	<p>Art. 14. Deferido o pedido, lavrar-se-á escritura pública, dela constando obrigatoriamente:</p> <p>a) a aprovação pelo Ministério da Agricultura;</p> <p>b) os documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil;</p> <p>c) a autorização do Presidente da República, nos casos previstos no § 3º do artigo 5º, deste regulamento.</p> <p>§ 1º No caso de o adquirente ser sociedade anônima brasileira, constará a prova de adoção da forma nominativa de suas ações.</p>

	<p>Conselho de Segurança Nacional. Parágrafo único. Tratando-se de pessoa jurídica estrangeira, constará da escritura a transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural, bem como dos documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil.</p>	<p>§ 2º O prazo de validade do deferimento do pedido é de 30 dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura pública, seguindo-se a transcrição na Circunscrição Imobiliária, no prazo de 15 dias.</p>
<p>Normas especiais pertinentes ao registro público</p>	<p>Art. 10 - Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual deverá constar:</p> <p>I - menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;</p> <p>II - memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e</p> <p>III - transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.</p> <p>Art. 15 - A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, 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. O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.</p>	<p>Art. 15. Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial em livro auxiliar das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual se mencionará:</p> <p>I - o documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;</p> <p>II - memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações;</p> <p>III - a autorização do órgão competente, quando for o caso;</p> <p>IV - as circunstâncias mencionadas no § 2º, do artigo 5º.</p> <p>Parágrafo único. O livro (modelo anexo) terá páginas duplas, divididas em 5 colunas, com 3,5cm 9,5cm, 14cm, 12cm e 15cm, encimadas com os dizeres "nº" "Adquirente e Transmitente", "Descrição do Imóvel", "Certidões e Autorizações" e "Averbações" respectivamente, e nele registrar-se-ão as aquisições referidas neste regulamento, na data da transcrição do título.</p> <p>Art. 16. Trimestralmente, os Cartórios de Registro de Imóveis remeterão, sob pena de perda de cargo, à Corredoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e à repartição estadual do INCRA, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.</p> <p>Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.</p> <p>Art. 19. É nula de pleno direito a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições legais: 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; o alienante</p>

		<p>ficará obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel, ou as quantias recebidas a este título, como parte do pagamento.</p> <p>Art. 20. As normas regulamento aplicam-se a qualquer alienação de imóvel rural para pessoa física ou jurídica estrangeira, em casos como o de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.</p> <p>Parágrafo único. O Oficial de Registro de Imóveis só fará a transcrição de documentos relativos aos negócios de que trata este artigo, se neles houver a reprodução das autorizações correspondentes.</p>
Controle de informações por órgãos governamentais	<p>Art. 11 - Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis remeterão, sob pena de perda do cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.</p> <p>Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.</p>	<p>Art. 16. Trimestralmente, os Cartórios de Registro de Imóveis remeterão, sob pena de perda de cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e à repartição estadual do INCRA, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.</p> <p>Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.</p>
Vedação de doações:	<p>Art. 14 - Salvo nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais, onde se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores, estrangeiros imigrantes, é vedada, a qualquer título, a doação de terras da União ou dos Estados a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas.</p>	<p>Art. 18. Salvo nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais onde se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores, estrangeiros imigrantes, é vedada, a qualquer título a doação de terras da União ou dos Estados a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas.</p>

Fonte: estruturado pelo próprio autor

Evidenciadas as principais condições, é oportuno que se exponha que a Lei n. 5.709/1971 já foi alvo de diversas modificações pontuais estabelecidas pelas Leis n. 6.572, de 30 de setembro de 1978, n. 6.815, de 19 de agosto de 1980 e, mais recentemente, pela Lei .º 13.986, de 7 de abril de 2020. Esta última trouxe um sensível alargamento das hipóteses para as quais as disposições limitativas da Lei não serão aplicadas, fato que aprofundou substancialmente as hipóteses de negócios jurídicos que não serão mais abrangidos pela legislação, o que é problemático por diversos motivos, notadamente sob a ótica constitucional, o que será mais bem evidenciado em momento oportuno.

Aqui é importante que se alerte para o fato de que a referida legislação e seu decreto

regulamentador não são os únicos regulamentos que devem ser observados por estrangeiros que queiram se estabelecer juridicamente no Brasil. Será possível observar a seguir, que ao longo da recente história do Brasil República, foram inúmeras as oportunidades em que o legislador dedicou atenção ao estrangeiro, pessoa física ou jurídica, o que reflete na temática objeto de estudo, qual seja, a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.

É um dos objetivos da pesquisa que sejam evidenciadas quais legislações tangenciam a temática, a fim de que se perceba que, no Brasil, o fenômeno do *land grabbing* não passa despercebido sob a ótica regulamentadora. Nesse sentido, denotar-se-á que não há efetivamente um problema de omissão legislativa, mas sim do Poder Executivo na implementação das leis na prática e do Poder Judiciário na gestão, publicização e controle das aquisições que não observem as prescrições legais.

Vale antecipar que a gestão falha dos dados, que a lei impõe que sejam gerados, aprofunda desigualdades e colabora com um movimento perverso de inobservância das normas postas no ordenamento jurídico pátrio. Outrossim, a própria demora do Poder Judiciário na uniformização de entendimentos contraditórios acerca da aplicação da legislação colabora para a desorganização da gestão informacional e em insegurança jurídica para que estrangeiros saibam exatamente o que podem ou não fazer no Brasil, em termos de aquisições de imóveis rurais.

Há, portanto, um verdadeiro limbo gestado, desde 1988, pelos Poderes Executivo e Judiciário, quanto à aquisição de terras por estrangeiros, notadamente em franca e ilegal inobservância das normas constitucionais que determinam o controle. O referido limbo, permite que o Congresso Nacional tenha afrouxado regras caras ao legislador pretérito e, não só isso, caras à própria Constituição da República em vigor.

Vejamos, então, as principais oportunidades, a partir da década de 1940 em que o legislador dedica atenção ao estrangeiro, pessoa física ou jurídica, por meio de legislações que possuem o potencial de afetar a temática sob estudo (Quadro 03).

QUADRO 03 – PRINCIPAIS OPORTUNIDADES A PARTIR DA DÉCADA DE 1940 EM QUE O LEGISLADOR DEDICA ATENÇÃO AO ESTRANGEIRO, PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA

LEGISLAÇÃO	EMENTA
Decreto-Lei n. 2.627, de 26 de setembro de 1940 – Revogada parcialmente pela Lei n. 6.404, de 1976.	Dispôs sobre as sociedades por ações e foi parcialmente revogado pela Lei n. 6.404, de 1976. No entanto, permanece em vigor o trecho que trata da sociedade anônima ou companhia cujo funcionamento depende de autorização do governo, sociedades anônimas ou companhias nacionais e estrangeiras, precisamente entre os artigos 59 a 73, conforme art. 300 da Lei n. 6.404, de 1976.

Decreto-Lei n. 4.657, de 04 de setembro de 1942 – Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	O art. 11, §1º, Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, que prevê que as organizações destinadas a fins de interesse coletivo, como as sociedades e as fundações não poderão ter no Brasil filiais, agências ou estabelecimentos antes de serem os atos constitutivos aprovados pelo Governo brasileiro, ficando sujeitas à lei brasileira.
Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) – Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	Em seu art. 3º, prevê que o Poder Público reconhece às entidades privadas, nacionais ou estrangeiras, o direito à propriedade da terra em condomínio, quer sob a forma de cooperativas quer como sociedades abertas constituídas na forma da legislação em vigor, dentre outras disposições.
Decreto n. 55.891, de 31 de março de 1965 – Legislação vigente.	Regulamenta os Zoneamentos e Cadastros, da determinação da área dos módulos e sua aplicação
Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966 – Legislação vigente.	Regulamenta os contratos agrários de arrendamento e de parceria.
Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971 – Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras providências.
Decreto n. 70.391, de 12 de abril de 1972 – Legislação vigente.	Promulga a Convenção sobre Igualdade de Direitos e Deveres entre Brasileiros e Portugueses.
Decreto n. 70.436, de 18 de abril de 1972 – Legislação vigente.	Regulamenta a aquisição pelos portugueses, no Brasil, dos direitos e obrigações previstos no Estatuto da Igualdade
Lei n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972 – Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	Instituiu o Sistema Nacional de Cadastro Rural.
Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	Dispõe sobre os registros públicos, especialmente no que tange ao Título V, que trata acerca do Registro de Imóveis.
Decreto n. 74.965, de 26 de novembro de 1974 – Legislação vigente.	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.
Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 – Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	Dispõe sobre as Sociedades por Ações e regula, por exemplo, o direito dos debenturistas, a emissão de debêntures no estrangeiro e a responsabilidade do acionista controlador.
Lei n. 6.634, de 2 de maio de 1979 – Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	Dispõe sobre a Faixa de Fronteira. É regulamentada pelo Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980, com as modificações dadas pelo Decreto nº 11.076, de 2022.
Lei n. 6.815, de 19 de agosto de 1980 – Legislação revogada pela Lei nº 13.445, de 24 de maio de 2017.	Define a situação jurídica do estrangeiro no Brasil, cria o Conselho Nacional de Imigração, e dá outras procedências
Decreto n. 85.064, de 26 de agosto de 1980 - Legislação vigente, mas parcialmente	Em seus capítulos VI e VII regulamenta as transações com imóveis rurais envolvendo estrangeiros, bem como a participação de estrangeiros em pessoa jurídica brasileira.

alterada por legislações supervenientes.	Vale lembrar que o referido Decreto sofreu diversas modificações dadas pelo Decreto nº 11.076, de 2022, as quais, no entanto, não alteraram os dispositivos constantes do Capítulo VI e VII.
Decreto n. 87.040, de 17 de março de 1982 – Revogado pelo Decreto nº 11 de 18 de janeiro de 1991.	Especifica as áreas indispensáveis à segurança nacional, insuscetíveis de usucapião especial, e dá outras providências.
Decreto-lei n. 2.236, de 23 de janeiro de 1985 - Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	O parágrafo único, do art. 2º, dispensa do recadastramento do registro nacional de estrangeiro os estrangeiros portadores de visto permanente que tenham participado de recadastramento anterior e que tenham completado sessenta anos de idade, até a data do vencimento do documento de identidade ou sejam deficientes físicos;
Decreto-lei n. 2.375, de 24 de novembro de 1987 – Legislação vigente.	Revogou o Decreto-lei nº 1.164, de 1º de abril de 1971 e dispôs sobre terras públicas, dentre outros;
Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 - Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Em seu art. 23 prevê o seguinte: Art. 23. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971. § 1º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da lei referida no caput deste artigo. § 2º Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida
Lei n. 10.267, de 28 de agosto 2001 – Legislação vigente.	Alterou dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e deu outras providências.
Decreto n. 3.927, de 19 de setembro de 2001 - Legislação vigente.	Promulgou o Tratado de Amizade, Cooperação e Consulta, entre a República Federativa do Brasil e a República Portuguesa, celebrado em Porto Seguro em 22 de abril de 2000;
Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro) – Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	Especialmente no que tange à regulamentação dada para o Direito Societário
Decreto n. 4.449, de 30 de outubro de 2002 – Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001; Destacam-se os arts. 43 a 46 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra).
Decreto n. 5.570, de 31 de outubro de 2005 – Legislação vigente.	Conferiu nova redação aos dispositivos do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002.
Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015 - Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.	Promoveu sensíveis modificações na Lei nº 6.634/1979.
Decreto n. 8.803, de 6 de	Tratava da competência para autorização de funcionamento de sociedade

<p>julho de 2016 – Legislação revogada.</p>	<p>estrangeira e previa que ficava delegada competência ao Ministro de Estado Chefe da Casa Civil da Presidência da República para decidir e praticar os atos de autorização de funcionamento no País de sociedade estrangeira, inclusive para aprovação de modificação no contrato ou no estatuto, sua nacionalização e a cassação de autorização de seu funcionamento, permitida a subdelegação.</p> <p>Referido Decreto foi revogado pelo Decreto nº 9.787, de 8 de maio de 2019.</p>
<p>Decreto n. 8.955, de 11 de janeiro de 2017 – Legislação revogada.</p>	<p>Aprovou a Estrutura Regimental do INCRA e em seu art. 19º, VIII dizia que competia ao Conselho Diretor autorizar os pedidos de aquisição de imóveis rurais, com área de até cinquenta módulos de exploração indefinida para pessoa física estrangeira em todo o território nacional e com área de até cem módulos de exploração indefinida para pessoa jurídica estrangeira localizada em faixa de fronteira, sem dispensa do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, quando exigido por lei. Por seu turno, em seu art. 13, V, previa que competia à Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária coordenar, normatizar e supervisionar o controle do arrendamento e da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros. Referido Decreto foi revogado pelo Decreto nº 10.252, de 20 de fevereiro de 2020.</p>
<p>Decreto n. 9.787, de 8 de maio de 2019 – Legislação revogada.</p>	<p>Passou a delegar competência ao Ministro de Estado da Economia para decidir e praticar os atos de autorização de funcionamento no País de sociedade estrangeira, incluídos os atos para aprovação de modificação no contrato social ou no estatuto social; nacionalização; e cassação de autorização de funcionamento. Referido Decreto foi revogado pelo Decreto nº 11.497, de 20 de abril de 2023.</p>
<p>Decreto n. 10.252, de 20 de fevereiro de 2020 – Legislação revogada.</p>	<p>Aprovou a Estrutura Regimental e o Quadro Demonstrativo dos Cargos em Comissão e das Funções de Confiança do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, e remaneja cargos em comissão e funções de confiança. Dispôs, em seu art. 13, IV, que competia à Diretoria de Governança Fundiária coordenar e supervisionar o controle do arrendamento e da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, conforme o disposto na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971. Já em seu art. 17, VIII, “a” e “b”, previa que ao Conselho Diretor competia autorizar os pedidos de aquisição de imóveis rurais de exploração indefinida, sem dispensa do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, quando previsto em lei, em todo o território nacional, com área de até cinquenta módulos, para pessoa física estrangeira; e localizados em faixa de fronteira, com área de até cem módulos, para pessoa jurídica estrangeira. Referido Decreto foi revogado pelo Decreto nº 11.232, de 10 de outubro de 2022.</p>
<p>Lei n. 13.986, de 7 de abril de 2020 - Legislação vigente, mas parcialmente alterada por legislações supervenientes.</p>	<p>Institui o Fundo Garantidor Solidário (FGS); dispõe sobre o patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR), a escrituração de títulos de crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas; altera as Leis n os 8.427, de 27 de maio de 1992, 8.929, de 22 de agosto de 1994, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 5.709, de 7 de outubro de 1971, 6.634, de 2 de maio de 1979, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 7.827, de 27 de setembro de 1989, 8.212, de 24 de julho de 1991, 10.169, de 29 de dezembro de 2000, 11.116, de 18 de maio de 2005, 12.810, de 15 de maio de 2013, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 13.576, de 26 de dezembro de 2017, e o Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967; revoga dispositivos das Leis n os 4.728, de 14 de julho de 1965, e 13.476, de 28 de agosto de 2017, e dos Decretos-Leis n os 13, de 18 de julho de 1966; 14, de 29 de julho de 1966; e 73, de 21 de novembro de 1966.</p>
<p>Decreto n. 11.232, de 10 de outubro de 2022 - Legislação vigente.</p>	<p>Aprovou a Estrutura Regimental e o Quadro Demonstrativo dos Cargos em Comissão e das Funções de Confiança do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e remaneja e transforma cargos em comissão e funções de confiança.</p> <p>Esse Decreto dispôs, em seu art. 16, IV, que à Diretoria de Governança Fundiária compete coordenar e supervisionar o controle do arrendamento e da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, conforme o disposto na Lei</p>

	<p>nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.</p> <p>Também prevê que ao Conselho Diretor compete autorizar os pedidos de aquisição de imóveis rurais de exploração indefinida, sem dispensa do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, quando previsto em lei no território nacional, com área de até cinquenta módulos, para pessoa física estrangeira; e localizados em faixa de fronteira, com área de até cem módulos, para pessoa jurídica estrangeira.</p> <p>Vale lembrar que o Conselho Diretor é composto, atualmente, pelo Presidente do INCRA, que o presidirá e por quatro Diretores, sendo eles, o Diretor de Gestão Estratégica, o Diretor de Gestão Operacional, o Diretor de Governança Fundiária; e Diretor de Desenvolvimento e Consolidação de Projetos de Assentamento.</p>
<p>Decreto n. 11.497, de 20 de abril de 2023 - Legislação vigente.</p>	<p>Delegou competência ao Ministro de Estado do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços para decidir e praticar os atos de autorização de funcionamento de sociedade estrangeira no País.</p> <p>Art. 1º Fica delegada competência ao Ministro de Estado do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços para decidir e praticar os atos de autorização de funcionamento de sociedade estrangeira no País, incluídos os atos para:</p> <p>I - aprovação de modificação no contrato social ou no estatuto social;</p> <p>II - nacionalização; e</p> <p>III - cassação de autorização de funcionamento.</p> <p>§ 1º Fica permitida a subdelegação da competência de que trata o caput ao Diretor do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração da Secretaria da Microempresa e Empresa de Pequeno Porte e do Empreendedorismo do Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços.</p> <p>§ 2º Fica vedada a subdelegação da subdelegação de competência de que trata o § 1º.</p> <p>§ 3º Na hipótese de a atividade a ser exercida pela sociedade estrangeira envolver produtos controlados previstos no Regulamento de Produtos Controlados, aprovado pelo Decreto nº 10.030, de 30 de setembro de 2019, a autorização de funcionamento de que trata o caput será precedida de anuência do Comando do Exército.</p>

Fonte: estruturado pelo próprio autor

Nesse propósito de evidenciação clara e sistemática das normas jurídicas vigentes atinentes à temática de aquisição de terras por estrangeiros, bem como diante das diversas modificações promovidas na Lei n. 6.634, de 1979, é mister que se exponha um quadro comparativo que distinga os destinatários das principais normas do Decreto regulamentador da referida legislação, qual seja o Decreto n. 85.064/1980. Isso se explica pois faz distinção destes agentes, no Capítulo V, atinente à colonização e loteamentos rurais e, no Capítulo VI, pertinentes às transações com imóveis rurais envolvendo estrangeiros e foram alvo de recentes mudanças, notadamente no ano de 2022:

QUADRO 04 – EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS EM FAIXA DE FRONTEIRA, NAS HIPÓTESES DE COLONIZAÇÃO E LOTEAMENTOS RURAIS E TRANSAÇÕES COM IMÓVEIS RURAIS ENVOLVENDO ESTRANGEIROS, FIXADAS PELO DECRETO N. 85.064, DE 26 DE AGOSTO DE 1980

DESTINATÁRIOS DA NORMA:	PESSOA FÍSICA ESTRANGEIRA RESIDENTE NO BRASIL	PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA AUTORIZADA A FUNCIONAR NO PAÍS	PESSOA JURÍDICA BRASILEIRA DA QUAL PARTICIPE, A QUALQUER TÍTULO, DETENDO A MAIORIA DE SEU CAPITAL SOCIAL, PESSOA FÍSICA ESTRANGEIRA AQUI NÃO RESIDENTE OU PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA SEDIADA NO EXTERIOR:
	Art 22 - Para a execução das atividades de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira, serão observadas as prescrições gerais da legislação agrária específica e o processo terá início no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).	Art 22 - Para a execução das atividades de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira, serão observadas as prescrições gerais da legislação agrária específica e o processo terá início no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).	Art 22 - Para a execução das atividades de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira, serão observadas as prescrições gerais da legislação agrária específica e o processo terá início no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).
	<p>Art 23 - Entende-se por empresa particular de colonização, para os efeitos deste regulamento, as pessoas físicas ou jurídicas, estas constituídas e domiciliadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição, de terras.</p> <p>§ 1º - No caso de pessoa física ou empresa individual, só a brasileiro será permitido executar as atividades previstas neste artigo.</p> <p>§ 2º - É vedada a delegação de poderes de direção ou gerência a estrangeiro, ainda que por procuração outorgada pela sociedade ou empresa individual.</p>	<p>Art 23 - Entende-se por empresa particular de colonização, para os efeitos deste regulamento, as pessoas físicas ou jurídicas, estas constituídas e domiciliadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição, de terras.</p> <p>§ 1º - No caso de pessoa física ou empresa individual, só a brasileiro será permitido executar as atividades previstas neste artigo.</p> <p>§ 2º - É vedada a delegação de poderes de direção ou gerência a estrangeiro, ainda que por procuração outorgada pela sociedade ou empresa individual.</p>	<p>Art 23 - Entende-se por empresa particular de colonização, para os efeitos deste regulamento, as pessoas físicas ou jurídicas, estas constituídas e domiciliadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição, de terras.</p> <p>§ 1º - No caso de pessoa física ou empresa individual, só a brasileiro será permitido executar as atividades previstas neste artigo.</p> <p>§ 2º - É vedada a delegação de poderes de direção ou gerência a estrangeiro, ainda que por procuração outorgada pela sociedade ou empresa individual.</p>

	-	<p>Art 24 - O assentimento prévio do CSN para a execução das atividades de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira, será necessário:</p> <p>I - na alienação de terras públicas, para a empresa vencedora de licitação publicada no Diário Oficial da União; e</p> <p>II - na alienação de terras particulares, para as empresas que as desejarem adquirir, quando da apresentação dos respectivos projetos.</p>	<p>Art 24 - O assentimento prévio do CSN para a execução das atividades de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira, será necessário:</p> <p>I - na alienação de terras públicas, para a empresa vencedora de licitação publicada no Diário Oficial da União; e</p> <p>II - na alienação de terras particulares, para as empresas que as desejarem adquirir, quando da apresentação dos respectivos projetos.</p>
		<p>Art. 25. Nas hipóteses do art. 24, as empresas deverão fazer constar de seus estatutos ou contratos sociais que: (Redação dada pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>I - pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) do capital pertencerá sempre a brasileiros; (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>II - o quadro de pessoal será sempre constituído de, pelo menos, 2/3 (dois terços) de trabalhadores brasileiros; e (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>III - a administração ou a gerência caberá sempre a maioria de brasileiros, assegurados a estes poderes predominantes. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>§ 1º No caso de empresários individuais, as informações de que tratam os incisos II e III do caput deverão constar dos requerimentos de</p>	<p>Art. 25. Nas hipóteses do art. 24, as empresas deverão fazer constar de seus estatutos ou contratos sociais que: (Redação dada pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>I - pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) do capital pertencerá sempre a brasileiros; (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>II - o quadro de pessoal será sempre constituído de, pelo menos, 2/3 (dois terços) de trabalhadores brasileiros; e (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>III - a administração ou a gerência caberá sempre a maioria de brasileiros, assegurados a estes poderes predominantes. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>§ 1º No caso de empresários individuais, as informações de que tratam os incisos II e III do caput deverão constar dos requerimentos de empresário. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>§ 2º As empresas constituídas sob a forma de</p>

		<p>empresário. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>§ 2º As empresas constituídas sob a forma de sociedade anônima deverão, ainda, fazer constar em seu estatuto social que as ações representativas do capital social revestirão sempre a forma nominativa. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p>	<p>sociedade anônima deverão, ainda, fazer constar em seu estatuto social que as ações representativas do capital social revestirão sempre a forma nominativa. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p>
		<p>Art. 26. As sociedades enquadradas no art. 24 deverão instruir seus processos com os seguintes documentos, além dos exigidos pela legislação específica: (Redação dada pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>I - cópia do estatuto, do contrato social e das respectivas alterações, em que constem as cláusulas mencionadas no art. 25; (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>II - prova de nacionalidade de todos os administradores ou sócios-cotistas; (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>III - prova de todos os administradores ou sócios-cotistas estarem em dia com as suas obrigações referentes ao serviço militar; e (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>IV - prova de regularidade perante a Justiça Eleitoral de todos os administradores ou sócios-cotistas. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p>	<p>Art. 26. As sociedades enquadradas no art. 24 deverão instruir seus processos com os seguintes documentos, além dos exigidos pela legislação específica: (Redação dada pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>I - cópia do estatuto, do contrato social e das respectivas alterações, em que constem as cláusulas mencionadas no art. 25; (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>II - prova de nacionalidade de todos os administradores ou sócios-cotistas; (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>III - prova de todos os administradores ou sócios-cotistas estarem em dia com as suas obrigações referentes ao serviço militar; e (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>IV - prova de regularidade perante a Justiça Eleitoral de todos os administradores ou sócios-cotistas. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)</p> <p>Parágrafo único. As empresas constituídas sob a forma de sociedade anônima deverão, ainda, apresentar relação nominal que</p>

		Parágrafo único. As empresas constituídas sob a forma de sociedade anônima deverão, ainda, apresentar relação nominal que contenha a nacionalidade e o número de ações de todos os acionistas. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)	contenha a nacionalidade e o número de ações de todos os acionistas. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)
	Art. 27. As pessoas naturais ou os empresários individuais deverão instruir seus pedidos com os seguintes documentos, além dos exigidos pela legislação específica: (Redação dada pelo Decreto nº 11.076, de 2022) I - cópia do requerimento de empresário, em que constem as cláusulas mencionadas no art. 25, quando cabível; (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022) II - cópia da Certidão de Nascimento ou de Casamento, conforme o caso; (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022) III - prova de estarem em dia com as suas obrigações referentes ao serviço militar; e (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022) IV - prova de regularidade perante a Justiça Eleitoral. (Incluído pelo Decreto nº 11.076, de 2022)		
	Art 28 - Após instruídos pelo INCRA, os processos de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira, serão encaminhados a SG/CSN para apreciação e posterior restituição	Art 28 - Após instruídos pelo INCRA, os processos de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira, serão encaminhados a SG/CSN para apreciação e posterior restituição	Art 28 - Após instruídos pelo INCRA, os processos de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira, serão encaminhados a SG/CSN para apreciação e posterior restituição àquela autarquia.

	àquela autarquia.	àquela autarquia.	
	<p>Art 29. - Os negócios jurídicos que, direta ou indiretamente, implicarem obtenção da posse, do domínio ou de qualquer outro direito real sobre imóvel rural situado na Faixa de Fronteira, dependerão do assentimento prévio do CSN e o processo terá início no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando adquirente de titularidade daqueles direitos:</p> <p>I - pessoa física estrangeira residente no Brasil;</p>	<p>Art 29. - Os negócios jurídicos que, direta ou indiretamente, implicarem obtenção da posse, do domínio ou de qualquer outro direito real sobre imóvel rural situado na Faixa de Fronteira, dependerão do assentimento prévio do CSN e o processo terá início no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando adquirente de titularidade daqueles direitos:</p> <p>II - pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no País; ou</p>	<p>Art 29. - Os negócios jurídicos que, direta ou indiretamente, implicarem obtenção da posse, do domínio ou de qualquer outro direito real sobre imóvel rural situado na Faixa de Fronteira, dependerão do assentimento prévio do CSN e o processo terá início no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando adquirente de titularidade daqueles direitos:</p> <p>III - pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, detendo a maioria de seu capital social, pessoa física estrangeira aqui não residente ou pessoa jurídica estrangeira sediada no exterior.</p>
	-	<p>Art 30. - As pessoas jurídicas referidas nos itens II e III do artigo anterior somente poderão obter o assentimento prévio quando o imóvel rural pretendido se destinar a implantação de projeto agrícola, pecuário, industrial ou de colonização, vinculado aos seus objetivos estatutários.</p>	<p>Art 30. - As pessoas jurídicas referidas nos itens II e III do artigo anterior somente poderão obter o assentimento prévio quando o imóvel rural pretendido se destinar a implantação de projeto agrícola, pecuário, industrial ou de colonização, vinculado aos seus objetivos estatutários.</p>
	<p>Art 31. - As pessoas físicas estrangeiras que desejarem adquirir imóvel rural, na Faixa de Fronteira, deverão instruir seus pedidos com os seguintes documentos, além dos exigidos pela legislação agrária específica:</p> <p>I - cópia da Carteira de Identidade para Estrangeiro;</p> <p>II - declaração do interessado, de que não está respondendo a inquérito ou ação penal, nem foi condenado pela</p>		

	<p>justiça de seu País ou do Brasil;</p> <p>III - prova de propriedade do imóvel pretendido, incluindo sua cadeia dominial; e</p> <p>IV - cópia do Certificado de Cadastro do INCRA, referente ao exercício em vigor.</p> <p>Parágrafo único - No texto do requerimento para a aquisição do imóvel rural, o interessado deverá declarar sua residência e o endereço para correspondência.</p>		
		<p>Art 32 - As pessoas jurídicas estrangeiras referidas nos itens II e III do art. 29 que desejarem adquirir imóvel rural, na Faixa de Fronteira, deverão instruir seus pedidos com os seguintes documentos, além dos exigidos pela legislação agrária específica:</p> <p>I - cópia do estatuto ou contrato social da empresa;</p> <p>II - autorização para a peticionária funcionar no Brasil, em se tratando de empresa estrangeira;</p> <p>III - cópias dos atos de eleição da diretoria e da alteração do nome comercial da empresa, se for o caso;</p> <p>IV - relação nominal, contendo a nacionalidade e número de ações dos acionistas da empresa, quando se tratar de sociedade anônima, em se tratando de empresa brasileira;</p> <p>V - prova de propriedade do imóvel pretendido, incluindo sua cadeia dominial; e</p> <p>VI - cópia do Certificado de Cadastro do INCRA, referente ao exercício em vigor.</p>	<p>Art 32 - As pessoas jurídicas estrangeiras referidas nos itens II e III do art. 29 que desejarem adquirir imóvel rural, na Faixa de Fronteira, deverão instruir seus pedidos com os seguintes documentos, além dos exigidos pela legislação agrária específica:</p> <p>I - cópia do estatuto ou contrato social da empresa;</p> <p>II - autorização para a peticionária funcionar no Brasil, em se tratando de empresa estrangeira;</p> <p>III - cópias dos atos de eleição da diretoria e da alteração do nome comercial da empresa, se for o caso;</p> <p>IV - relação nominal, contendo a nacionalidade e número de ações dos acionistas da empresa, quando se tratar de sociedade anônima, em se tratando de empresa brasileira;</p> <p>V - prova de propriedade do imóvel pretendido, incluindo sua cadeia dominial; e</p> <p>VI - cópia do Certificado de Cadastro do INCRA, referente ao exercício em vigor.</p>

	<p>Art 33 - Os processos para transação de imóveis rurais com estrangeiros, na Faixa de Fronteira, serão remetidos pelo INCRA à SG/CSN, com o respectivo parecer, sendo restituídos àquela autarquia após apreciados.</p>	<p>Art 33 - Os processos para transação de imóveis rurais com estrangeiros, na Faixa de Fronteira, serão remetidos pelo INCRA à SG/CSN, com o respectivo parecer, sendo restituídos àquela autarquia após apreciados.</p>	<p>Art 33 - Os processos para transação de imóveis rurais com estrangeiros, na Faixa de Fronteira, serão remetidos pelo INCRA à SG/CSN, com o respectivo parecer, sendo restituídos àquela autarquia após apreciados.</p>
	<p>Art 34 - A participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica brasileira que seja titular de direito real sobre imóvel rural localizado na Faixa de Fronteira, dependerá do assentimento prévio do CSN.</p>	<p>Art 34 - A participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica brasileira que seja titular de direito real sobre imóvel rural localizado na Faixa de Fronteira, dependerá do assentimento prévio do CSN.</p>	<p>Art 34 - A participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica brasileira que seja titular de direito real sobre imóvel rural localizado na Faixa de Fronteira, dependerá do assentimento prévio do CSN.</p>
	<p>Art. 34 (...) § 1º - São direitos reais, assim definidos no Código Civil Brasileiro, além da propriedade e da posse, a enfiteuse ou aforamento, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, as rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a anticrese e a hipoteca.</p>	<p>Art. 34 (...) § 1º - São direitos reais, assim definidos no Código Civil Brasileiro, além da propriedade e da posse, a enfiteuse ou aforamento, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, as rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a anticrese e a hipoteca. § 2º - A pessoa jurídica que desrespeitar a exigência deste artigo sujeitar-se-á à dissolução, na forma da legislação pertinente.</p>	<p>Art. 34 (...) § 1º - São direitos reais, assim definidos no Código Civil Brasileiro, além da propriedade e da posse, a enfiteuse ou aforamento, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, as rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a anticrese e a hipoteca. § 2º - A pessoa jurídica que desrespeitar a exigência deste artigo sujeitar-se-á à dissolução, na forma da legislação pertinente.</p>
-		<p>Art 35 - Para a lavratura e o registro de escritura de alienação ou de constituição de direito real, que tiver por objeto imóvel rural situado na Faixa de Fronteira, em que o outorgado for pessoa jurídica, será indispensável verificar se dela participa, como sócio ou acionista, pessoa física ou jurídica estrangeira. Parágrafo único - A verificação de que trata</p>	<p>Art 35 - Para a lavratura e o registro de escritura de alienação ou de constituição de direito real, que tiver por objeto imóvel rural situado na Faixa de Fronteira, em que o outorgado for pessoa jurídica, será indispensável verificar se dela participa, como sócio ou acionista, pessoa física ou jurídica estrangeira. Parágrafo único - A verificação de que trata este artigo far-se-á da seguinte maneira:</p>

		este artigo far-se-á da seguinte maneira: I - em se tratando de sociedade anônima - à vista da relação nominal dos acionistas, contendo a nacionalidade, o número de ações com direito a voto e a soma das participações, a qual deverá coincidir com o capital declarado no estatuto social da empresa; a relação será firmada pelos diretores da empresa, responsáveis pela exação da informação, com a declaração de que foi feita de conformidade com os dados existentes no Livro de Registro de Ações da sociedade; e II - em se tratando de sociedade de outro tipo - à vista do contrato social e de suas alterações.	I - em se tratando de sociedade anônima - à vista da relação nominal dos acionistas, contendo a nacionalidade, o número de ações com direito a voto e a soma das participações, a qual deverá coincidir com o capital declarado no estatuto social da empresa; a relação será firmada pelos diretores da empresa, responsáveis pela exação da informação, com a declaração de que foi feita de conformidade com os dados existentes no Livro de Registro de Ações da sociedade; e II - em se tratando de sociedade de outro tipo - à vista do contrato social e de suas alterações.
	Art 36 - O assentimento prévio para os atos previstos neste capítulo será dado mediante solicitação do interessado à SG/CSN.	Art 36 - O assentimento prévio para os atos previstos neste capítulo será dado mediante solicitação do interessado à SG/CSN.	Art 36 - O assentimento prévio para os atos previstos neste capítulo será dado mediante solicitação do interessado à SG/CSN.

Fonte: estruturado pelo próprio autor

A exposição tentou, ao máximo, ser feita em ordem cronológica da edição das legislações, ressalvados os casos em que foi necessário a imediata referência de outra norma.

Essas legislações impuseram obrigações tanto aos estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, bem como criaram uma estrutura normativo-jurídica que influenciou diretamente a própria estrutura empresarial.

Nos dias atuais, as modificações implementadas recentemente pelas novas legislações têm conduzido ao abrandamento das regras de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros para aqueles que detêm o capital.

Sendo certo que diversos os órgãos federais também já editaram várias normativas relativas à temática de pesquisa, trazemos, a seguir, os principais destaques, comentando ou expondo quais as normas específicas que são necessárias à compreensão do tema objeto de pesquisa (Quadro 05):

QUADRO 05 – NORMATIVAS SELECIONADAS QUE FORAM EDITADAS POR ÓRGÃOS

FEDERAIS

<p>Instrução Especial/IN CRA/n. 50, de 26 de agosto de 1997 – Normativa revogada.</p>	<p>Estabelece as Zonas Típicas de Módulo - ZTM e estende a Fração Mínima de Parcelamento - FMP, prevista para as capitais dos estados e para outros Municípios, também foram utilizadas durante muito tempo, mas foram revogadas, recentemente, pela Instrução Especial nº 5, de 29 de julho de 2022, que prevê, por exemplo, em seu inciso VI, dentre outros, como índice básico cadastral do Inbra, o limite livre de autorização para a aquisição e arrendamento de terras por estrangeiros, além de dispor, em seu art. 13, que o limite livre de autorização do Inbra para a aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa natural estrangeira corresponderá ao triplo da área do módulo de exploração indefinida - MEI, fixado, em hectares, de acordo com a zona típica de módulo do município, na forma dos Anexos III e IV da referida Instrução.</p>
<p>Parecer n. LA-01, de 19 de agosto de 2010 (BRASIL, 2010)</p>	<p>“Por todo o exposto, divirjo da NOTA Nº AGU/GM - 24/2007, e sustento:</p> <p>a) que o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, seja em sua redação originária, seja após a promulgação da Emenda Constitucional nº 6, de 1995, por força do que dispunha o art. 171, § 1º, II e do que dispõem o art. 1º, I; art. 3º, II; art. 4º, I; art. 5º, caput; art. 170, I e IX; art. 172 e art.190;</p> <p>b) para que a equiparação de pessoa jurídica brasileira com pessoa jurídica estrangeira prevista no dispositivo legal citado no item anterior ocorra, a fim de que sejam estabelecidos limites e restrições à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais é necessário que:</p> <p>i. o estrangeiro, pessoa física, seja não-residente ou a pessoa jurídica não possua sede no país;</p> <p>ii. o estrangeiro, pessoa física ou jurídica, descrito no item anterior, participe, a qualquer título, de pessoa jurídica brasileira; e</p> <p>iii. essa participação assegure a seus detentores o poder de conduzir as deliberações da assembléia geral, de eleger a maioria dos administradores da companhia e de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia.</p> <p>c) que em face do entendimento contido nos itens anteriores, o Parecer nº GQ-181, de 1998, e o Parecer GQ- 22, de 1994, merecem a revogação, devendo, para tanto, ser o presente Parecer submetido à aprovação do Exmº Sr. Presidente da República, após a aprovação de V. Exª, e, posteriormente, publicado no Diário Oficial da União para que, por força do art. 40 da Lei Complementar nº 73, de 1993, produza efeitos vinculantes para toda a administração pública federal;</p> <p>d) que os efeitos do presente Parecer devem ser produzidos a partir de sua publicação no Diário Oficial da União, consoante o disposto no art. 2º, parágrafo único, inciso XIII da Lei nº 9.784, de 29.01.1999.</p> <p>(...)</p> <p>Brasília, 03 de setembro de 2008</p> <p>RONALDO JORGE ARAUJO VIEIRA JUNIOR CONSULTOR-GERAL DA UNIÃO”</p>
<p>Parecer n. 4-2011 PFE-CVM</p>	<p>Vejam os teor da ementa do referido parecer:</p> <p>EMENTA: AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS. LEI Nº 5.709/71. SOLICITAÇÃO DE PROVIDÊNCIAS PARA CUMPRIMENTO DO PARECER AGU Nº LA-01. AVISO Nº 121/AGU. LEI Nº 6.385/76. SISTEMA DE REGULAÇÃO DO MERCADO DE CAPITAIS. PRINCÍPIO DO FULL AND FAIR DISCLOSURE. EVOLUÇÃO DO TEMA. INFORMAÇÃO SOBRE POSSÍVEL CELEBRAÇÃO DE ACORDO DE COOPERAÇÃO MULTILATERAL PARA O INTERCÂMBIO DE INFORMAÇÕES E A PRÁTICA DE ATOS INSTITUCIONAIS COM -O FIM PRECÍPUO DE ASSEGURAR A MELHOR CONSECUÇÃO POSSÍVEL DOS OBJETIVOS ALMEJADOS PELO PARECER AGU Nº LA-01 E PELO AVISO Nº 121/AGU.”</p> <p>Em que pese tenha restado consignado no Parecer que estava havendo uma produtiva discussão no sentido de celebrar um Acordo de Cooperação Multilateral, com vistas a promover uma articulação estatal voltada, especificamente, para o intercâmbio de informações e a prática de atos institucionais que viabilizem a máxima efetividade na implementação do que consta do Parecer nº LA-01, de 2010, em contato com a Comissão de Valores Mobiliários foi informado, em janeiro de 2023, que “nenhuma outra manifestação no ACERVO DA PFE/CVM, além daquela já solicitada pelo requerente</p>

	(Parecer-PFE-CVM-Nº 004-2011), relacionada ao tema em questão (Lei nº 5.709/71, aquisição de imóvel rural por estrangeiros)”.
Instrução Especial/IN CRA/n. 50, de 26 de agosto de 1997.	Estabelece as Zonas Típicas de Módulo - ZTM e estende a Fração Mínima de Parcelamento - FMP, prevista para as capitais dos estados para outros municípios.
Instrução Normativa Conjunta MDA/MAPA/MDIC/MTU/INCRA n. 1, de 27 de setembro de 2012	Estabelece procedimento administrativo para processamento de requerimentos de autorização para aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa estrangeira submetida ao regime da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971
Portaria Interministerial AGU/MDA n. 4, de 25 de fevereiro de 2014	Regulamenta a aplicação do Parecer GQ22, de 1994 e do Parecer nº GQ-181, de 1998, às situações jurídicas aperfeiçoadas antes da publicação do Parecer AGU/LA - 01/2010. Vejamos, ainda, o teor do art. 1º: Art. 1º A presente Portaria regula a aplicação do Parecer AGU/LA-01/2010 em processos ou procedimentos administrativos quando verificadas situações jurídicas aperfeiçoadas entre as datas de 7 de junho de 1994 e 22 de agosto de 2010.
Provimento CNJ n. 43, de 17 de abril de 2015	Dispõe sobre o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro residente ou autorizado a funcionar no Brasil, bem como por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoas estrangeiras física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social.
Regimento Interno do INCRA	Aprovado pela PORTARIA/INCRA/PRES nº 2.541, de 28/12/2022. Vejamos um teor do referido Regimento, no que é pertinente ao tema: Art. 66. À Diretoria de Governança Fundiária (DF), compete gerenciar, normatizar, coordenar, supervisionar e controlar as atividades relativas ao ordenamento da estrutura fundiária do País e as políticas de regularização fundiária, e em especial: (...) II - executar as políticas de regularização fundiária em relação à: (...) IV - coordenar e supervisionar o controle do arrendamento e da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, conforme o disposto na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971; Art. 67. À Coordenação-Geral de Cadastro Rural (DFC) compete organizar, coordenar, normatizar, supervisionar e manter os cadastros que integram o Sistema Nacional de Cadastro Rural e promover a sua integração com os cadastros nacionais de imóveis rurais, definir e caracterizar as zonas típicas de módulos de propriedade rural, apoiar a Diretoria de Gestão Estratégica na elaboração de estudos de mercado de terras, promover a fiscalização do cadastro de imóveis rurais em relação ao domínio, ao uso e ao cumprimento da função social, bem como coordenar e supervisionar o controle do arrendamento e da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros. Art. 69. À Divisão de Fiscalização Cadastral e de Controle de Aquisições de Terras por Estrangeiros (DFC-2) compete: I - orientar, supervisionar e controlar as atividades de fiscalização cadastral de imóveis rurais com vistas ao combate da grilagem de terras; II - propor metodologia de elaboração, execução e controle da programação de fiscalização cadastral;

	<p>III - propor a fixação de critérios, métodos, normas e instrumentos operacionais das atividades relacionadas com a fiscalização cadastral;</p> <p>IV - orientar, acompanhar e avaliar o desenvolvimento das programações de fiscalização cadastral;</p> <p>V - propor a fixação de critérios, métodos, normas e instrumentos operacionais das atividades relacionadas à fiscalização cadastral de imóveis rurais em conjunto com outras instituições;</p> <p>VI - orientar, supervisionar e controlar o arrendamento e a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros;</p> <p>VII - orientar, supervisionar e controlar as atividades relativas à fiscalização cadastral com vistas à verificação do cumprimento da função social da propriedade e de combate ao trabalho escravo; e</p> <p>VIII - desempenhar outras atividades compatíveis com suas atribuições. (...)</p> <p>Art. 99. Às Divisões de Governança Fundiária - SR(XX)F compete coordenar e supervisionar a execução das seguintes atividades, dentre outras:</p> <p>I - De Cadastro Rural: (...)</p> <p>l) executar as atividades de controle do arrendamento e da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros residentes no país; (...)</p> <p>Art. 109. Ao Diretor de Governança Fundiária incumbe: (...)</p> <p>VI - coordenar, normatizar e supervisionar o controle do arrendamento e aquisição de imóveis rurais por estrangeiros;</p>
--	--

Fonte: estruturado pelo próprio autor

Há, ainda, diversos projetos de Lei em tramitação no Congresso Nacional que visam modificar a atual legislação sobre o tema.

França e Marques (2017, p.60) narram, por exemplo, que o Projeto de Lei n. 4.059/2012, que visa, dentre outros, atualizar a regulamentação pertinente à aquisição de imóveis rurais por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras, passou a tramitar em regime de urgência na Câmara dos Deputados Brasileira desde setembro de 2015, sem estabelecer compromissos e garantias fundamentais definidos pelas DVGTT para as transações dos direitos de ocupação e uso da terra.

O Projeto de Lei n. 2963, de 2019, visa regulamentar o art. 190 da Constituição Federal, alterando o art.1º da Lei n. 4.131, de 3 de setembro de 1962, o art. 1º da Lei n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972, e o art. 6º da Lei n. 9.393, de 19 de dezembro de 1996, dentre outras providências.

Em 15 de dezembro de 2020, foi proferido pelo Senador Rodrigo Pacheco o Parecer n. 192, de 2020 – PLEN/SF, concluindo pela aprovação do Projeto e das Emendas n.s 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 e 15 - CAE/CRA; pela aprovação parcial das Emendas n.s 9, 14 e 16 – CAE/CRA; e pela rejeição das Emendas nºs 17, 18, 19, 20 e 22 – PLEN; e ainda, com a apresentação das Emendas nºs 23 a 29 – PLEN.

De acordo com reportagem publicada pelo Agência Senado, em 15 de dezembro de

2020, o Projeto, por exemplo, prevê o seguinte:

(...) estarão sujeitas a aprovação do Conselho de Defesa Nacional (CDN) a aquisição de imóveis rurais ou de qualquer modalidade de posse quando as pessoas jurídicas forem organizações não governamentais, fundos soberanos, fundações e outras pessoas jurídicas com sede no exterior.

Também terão de passar pelo conselho pessoas jurídicas brasileiras constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas, físicas ou jurídicas, estrangeiras, quando o imóvel rural se situar no Bioma Amazônia e sujeitar-se a reserva legal igual ou superior a 80%.

Consigna, ainda, que dependerão do consentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional as aquisições por estrangeiros de imóveis situados em área indispensável à segurança nacional.

O projeto também prevê vedações que seriam impostas a estrangeiros, segunda a reportagem:

Ficam vedados a estrangeiros: qualquer modalidade de posse por tempo indeterminado, arrendamento ou subarrendamento parcial ou total por tempo indeterminado e habilitação à concessão de florestas públicas destinadas à produção sustentável. Essa concessão, no entanto, é permitida para pessoa jurídica brasileira constituída ou controlada direta ou indiretamente por pessoa física ou jurídica estrangeira.

Essas vedações não se aplicam quando a aquisição de imóvel rural se destinar à execução ou exploração de concessão, permissão ou autorização de serviço público, inclusive das atividades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica ou de concessão ou autorização de bem público da União.

Alguns critérios espaciais também restam consignados no Projeto, segundo a Agência Senado:

A reportagem ainda prevê que o projeto dispensa autorização ou licença para aquisição e posse por estrangeiros, quando se tratar de imóveis rurais com áreas não superiores a 15 módulos fiscais. A soma das áreas rurais pertencentes e arrendadas a pessoas estrangeiras não poderá, no entanto, ultrapassar um quarto da superfície dos municípios onde se situarem.

Consigne-se, ainda, que o texto traria uma atribuição específica para o Congresso Nacional no que tange à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros:

Diz que o texto atribui competência ao Congresso Nacional para autorizar, mediante decreto legislativo, a aquisição de imóvel por pessoas estrangeiras, além dos limites fixados em lei, quando se tratar da implantação de projetos julgados prioritários, em face dos planos de desenvolvimento do país, mediante manifestação prévia do Poder Executivo.

O referido projeto foi recebido pela Mesa Diretora da Câmara dos Deputados, em 22 de dezembro de 2020. Ali o Projeto foi apensado aos Projetos de Lei nº 2289/2007 e, recentemente, em 15 de dezembro de 2022, foi expedida ordem de apensamento ao Projeto de Lei nº

2964/2022.

O Projeto ainda está apensado aos PL 2289-2007; PL 2376-2007; PL 3483-2008; PL 4059-2012; PL 4240-2008; PL 4059/2012; e PL 1053-2015. Atualmente, encontra-se aguardando a criação de comissão temporária pela Mesa Diretora da Câmara dos Deputados.

Percebe-se um nítido avanço do fenômeno do *land grabbing* no Brasil, especialmente pela agrofinanceirização que se deseja aprofundar por meio da flexibilização das regras atuais, relativando-se, ainda, princípios da ordem econômica constitucional, assim como as noções de soberania e função social da terra. Nessa direção, esse fato pode servir para aprofundar desigualdades socioambientais, além de prejudicar/afrouxar o controle da efetiva soberania nacional e o exercício do poder fiscalizatório pelos órgãos de controle e privilegiar o capital estrangeiro em detrimento de projetos de política agrícola previstos na Constituição Federal de 1988.

A referida tendência foi percebida não somente no Brasil, mas também em outros países do globo, conforme é possível observar-se dos estudos publicados por Zoomers, A., & Benda-Beckmann (2016).

3.2.2. Inconstitucionalidade parcial das Leis n. 13.097/2015 e n. 13.986/2020 à luz da Constituição de 1988 no que tange às modificações promovidas nas Leis n. 5.709/1971 e n. 6.634/1979

Inicialmente, é necessário que se faça uma explanação explicativa da hipótese em que há transmissão da propriedade fiduciária e que, em virtude do inadimplemento, permite-se, ao fim e ao cabo, a aquisição da propriedade de imóvel rural.

A referida evidenciação é necessária para fins de melhor compreensão acerca das temáticas que serão tratadas logo a seguir, pertinentes à propriedade fiduciária.

O Código Civil (2002) estabelece, em seu Capítulo II, que a aquisição da propriedade imóvel pode se dar por meio de usucapião, registro do Título, sucessão hereditária e por acessão.

Algumas das flexibilizações das regras das Leis n. 6.634 e 5.709 tratam da hipótese de transmissão da propriedade fiduciária, cuja aquisição, em última *ratio*, se dá por intermédio do registro.

A Lei n. 9.514/1997 é a legislação que regula a propriedade fiduciária de imóveis. Referida legislação, em seu art. 22, conceitua que alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Conforme o art. 27 da mencionada Lei, uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do art. 26, promoverá leilão público para a alienação do imóvel. Já o § 5º do mesmo artigo prevê que se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

Embora o credor fiduciário tenha a obrigação de levar o imóvel a leilão, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu, no Recurso Especial n. 1.654.112/SP (2017/0002602-8) (BRASIL, 2018), que o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997²³ é aplicável às hipóteses em que os dois leilões realizados para a alienação do imóvel objeto da alienação fiduciária são frustrados, não havendo nenhum lance advindo de pretensos arrematantes.

Assim, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, de maneira que o credor fiduciário poderia permanecer com o imóvel, após a realização dos leilões em que não tenha havido lances (BRASIL, 2018).

O que nem precisava ser dito, já que, no silêncio da Lei, a interpretação mais natural é a de que a propriedade plena já foi adquirida pelo credor fiduciário no momento da consolidação da propriedade outrora denominada fiduciária.

Pois bem, em 2015, importantes alterações ao regime legal que regula a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil, em faixa de fronteira, foram implementadas pela Lei n. 13.097/2015.

Recorde-se que o art. 2º da Lei n. 6.634/1979 (BRASIL, 1979) prevê que, salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, é vedada, na Faixa de Fronteira²⁴, a prática dos atos referentes a transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel.

Vale lembrar que, de acordo com o art. 1º, do Decreto-Lei n. 1.135, de 3 de dezembro de 1970, o Conselho de Segurança Nacional é o órgão de mais alto nível na assessoria direta ao Presidente da República, para formulação e execução da política de segurança nacional, sendo composto, de acordo com o art. 2º, pelos seguintes membros (BRASIL, 1970):

Art. 2º O Conselho de Segurança Nacional (CSN) é presidido pelo Presidente da República e dele participam, no caráter de membros natos, o Vice-Presidente da

²³ Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

²⁴ De acordo com reportagem publicada na CNN Brasil em 21 de julho de 2023, o Governo Federal estuda propor a ampliação da faixa de fronteira (CNN, 2023).

República, todos os Ministros de Estado, inclusive os Extraordinários, os Chefes dos Gabinetes Civil e Militar da Presidência da República, o Chefe do Serviço Nacional de Informações, o Chefe do Estado-Maior das Forças Armadas e os Chefes dos Estados-Maiores da Armada, do Exército e da Aeronáutica.

Dito isso, no que tange à prática dos atos referentes a transações com imóvel rural, observe-se o teor do art. 2º, IV, da Lei n. 6.634/1979:

Art. 2º. - Salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a:

(...)

IV - instalação de empresas que se dedicarem às seguintes atividades:

(...)

b) colonização e loteamento rurais;

V - transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel;

VI - participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica que seja titular de direito real sobre imóvel rural.

Ocorre que o § 4º, do art. 2º, da Lei n. 6.634, de 2 de maio de 1979, sofreu alteração por meio da Lei n. 13.097/2015 e passou a prever o seguinte:

Art. 2º (...) § 4º Excetua-se do disposto no inciso V, a hipótese de constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira, bem como a de recebimento de imóvel em liquidação de empréstimo de que trata o inciso II do art. 35 da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964 (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)

Assim sendo, a Lei n. 13.097/2015 retirou 2 (duas) vedações historicamente impostas nos incisos V e VI, ou seja, de que, em faixa de fronteira, não era possível que fossem praticados atos referentes a transações com imóvel rural, que implicassem na obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel e na participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica que seja titular de direito real sobre imóvel rural, nos casos em que dispõe.

No entanto, se não bastasse, o referido art. 2º, § 4º da Lei n. 6.634/1979, que já havia sido flexibilizado em 2015, foi novamente modificado pela Lei n. 13.986/2020, legislação que trouxe novas exceções à redação original, que se destacam a seguir.

Atualmente, está previsto o seguinte no art. 2º, § 4º da Lei n. 6.634, de 1979, com redação dada pela Lei n. 13.986, de 2020:

Art. 2º (...) § 4º Excetuam-se do disposto nos incisos V e VI do caput deste artigo a hipótese de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária, em favor de pessoa jurídica nacional ou estrangeira, ou de pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior,

bem como o recebimento de imóvel rural em liquidação de transação com pessoa jurídica nacional ou estrangeira por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de outra forma.” (NR)

Desta feita, identificou-se no presente trabalho que, desde a Lei n. 13.986/2020 é possível a prática dos atos referentes a transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel e, também, os atos referentes à participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica que seja titular de direito real sobre imóvel rural, na faixa de fronteira, nos seguintes casos:

- Constituição de garantia real em favor de pessoa jurídica nacional;
- Transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica nacional;
- Constituição de garantia real em favor de pessoa jurídica estrangeira;
- Transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica estrangeira;
- Constituição de garantia real em favor de pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas e que residam no exterior;
- Transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas e que residam no exterior;
- Constituição de garantia real em favor de pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que tenham sede no exterior;
- Transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que tenham sede no exterior;
- Recebimento de imóvel rural em liquidação de transação com pessoa jurídica nacional ou estrangeira por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma.

Por ora, cabe enfatizar que as flexibilizações impostas pela Lei n. 13.097/2015 e n. 13.986/2020 isentam os estrangeiros e equiparados de regras que impediam a realização de transações em faixa de fronteira.

Ou seja, não está sendo aplicado o comando do art. 190 da Constituição da República para os referidos casos.

Nesse ínterim, percebe-se que as mudanças implementadas pelas Leis citadas anteriormente não foram sutis, mas, em verdade, serviram para afastar do controle dos órgãos públicos as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros em faixa de fronteira, nas hipóteses que preveem a Lei n. 6.634/1979.

Ocorre que por se tratarem de novas exceções que resultam na nova possibilidade de haver a transferência de imóvel rural situado em território brasileiro de faixa de fronteira para estrangeiro ou equiparado, tais regras devem ser confrontadas com os ditames da Constituição da República, o que será feito mais adiante.

Não bastasse, a evidenciação colacionada acima foi pertinente apenas a uma das novidades identificadas no que tange à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros. Há, ainda, outras mudanças a serem destacadas, decorrentes desta nova legislação.

Desde a edição da Lei n. 5.709/1971, as restrições impostas não se aplicavam aos casos de transmissão *causa mortis*.

A partir da modificação empreendida pela Lei n. 6.572, de 30 de setembro de 1978 na Lei n. 5.709/1971, as restrições passaram a não se aplicar apenas aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º, que prevê que a aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

A novidade de agora pode ser observada na atual redação do art. 1º, § 2º, da Lei n. 5.709/1971 dada pela Lei n. 13.986/2020:

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

(...)

§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam: (Redação dada pela Lei nº 13.986, de 2020)

I - aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º desta Lei; (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).

II - às hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica, nacional ou estrangeira; (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).

III - aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica, nacional ou estrangeira, ou pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma. (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).

Vê-se que a Lei n. 13.986/2020 revogou o antigo § 2º, do art. 1º, e deu nova redação ao § 2º, mantendo, no inciso I, a regra de que as restrições estabelecidas na Lei n. 5.709/1971 não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º da referida Lei, mas acrescentou os incisos II e III ao referido § 2º, consubstanciando as seguintes 6 (seis) novas hipóteses identificadas no presente trabalho, sem mencionar as outrora já existentes:

- hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica nacional;
- hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica estrangeira;
- aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica nacional;
- aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica estrangeira;
- aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas que

tenham a maioria do seu capital social e que residam no exterior, por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma;

- aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica estrangeira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que tenham sede no exterior, por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma.

Como resultado, uma vez adquirido o imóvel rural por estrangeiro no Brasil, em qualquer das hipóteses já destacadas não existe, atualmente, a necessidade de assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, em se tratando de Faixa de Fronteira.

Igualmente, não há necessidade de observância de nenhuma prescrição prevista pela Lei n. 5.709/1971, pela Lei de Registro Públicos, pelos decretos regulamentadores, pelas normativas do INCRA, ou qualquer outra legislação infraconstitucional, nas hipóteses de que trata o art. 51 da Lei n. 13.986/2020, que incluiu novo § 2º, ao art. 1º, da Lei nº 5.709/1971.

Pela pertinência temática, calha recordarmos alguns riscos gerados pela inexistência de controle destas aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, consoante consta no Parecer n. LA-01, de 19 de agosto de 2010 (BRASIL, 2010), assim indicados:

- a) expansão da fronteira agrícola com o avanço do cultivo em áreas de proteção ambiental e em unidades de conservação;
- b) valorização desarrazoada do preço da terra e incidência da especulação imobiliária gerando aumento do custo do processo de desapropriação voltada para a reforma agrária, bem como a redução do estoque de terras disponíveis para esse fim;
- c) crescimento da venda ilegal de terras públicas;
- d) incremento dos números referentes à biopirataria na Região Amazônica;
- e) aquisição de terras em faixa de fronteira pondo em risco a segurança nacional;
- f) permite a ocupação desenfreada de terras em nível nacional por estrangeiros²⁵;
- g) os dados do Sistema Nacional de Cadastro Rural referentes à distribuição do número de imóveis e da área por detentores estrangeiros, por unidade da federação, "não refletem a realidade fática, no tocante à forma de detenção por estrangeiros", pelo fato de aquela autarquia não dispor dos mecanismos de controle adequado²⁶, cujo descontrole fundiário pode ser aprofundado.
- h) deslocamento de comunidades locais de suas terras sem o seu consentimento ou sem uma compensação adequada;
- i) elevação desarrazoada do preço dos imóveis;
- j) exploração não sustentável dos recursos naturais,
- k) degradação ambiental;
- l) perda de meios de subsistência;
- m) insegurança alimentar;
- n) conflitos sociais;

²⁵ Trecho da fala do Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Dr. Rolf Hackbart na audiência conjunta da Comissão de Agricultura e Reforma Agrária e Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização do Senado Federal realizada em 05/03/2008.

²⁶ Trecho da fala do Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Dr. Rolf Hackbart na audiência conjunta da Comissão de Agricultura e Reforma Agrária e Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização do Senado Federal realizada em 05/03/2008.

Desse modo, as novas hipóteses jurídicas postas pelas Leis n. 13.097/2015 e 13.986/2020 vão representar flagrante inconstitucionalidade na medida em que desconsideram todas as situações postas no referido Parecer, as quais encontram guarida nos seguintes pontos destacados da Constituição da República:

- art. 1º, I, no que tange ao fundamento do Estado Democrático de Direito que pressupõe, como fundamento, a soberania nacional;
- art. 3º, no que tange a todos os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil;
- art. 4º, no que tange ao princípio da independência nacional na regência das relações internacionais;
- art. 5º, XXIII, no que tange à necessidade de a propriedade atender à sua função social;
- art. 6º, *caput*, no que tange ao direito social à alimentação;
- arts. 20, § 2º, 91, § 1º, III, 176, § 1º, que, por exemplo, consideram a faixa de fronteira fundamental para a defesa do território nacional;
- art. 170, que consagra como princípios gerais da atividade econômica a propriedade privada e a função social da propriedade;
- art. 184, que trata da desapropriação de imóveis rurais por interesse social;
- art. 188, que trata da destinação de terras públicas compartilhável com a política agrícola, por exemplo;
- art. 190, que impõe regulação e limitação à aquisição ou ao arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira;
- arts. 225, que trata da necessária proteção ao meio ambiente e;
- art. 225, § 4º, que considera a Floresta Amazônica patrimônio nacional.

Além disso, tais estímulos decorrentes das novas exceções configuram verdadeiros privilégios que foram concedidos de maneira insuficientemente motivada, posto que se conferirá benefício que outros estrangeiros pessoas físicas ou jurídicas não gozarão. Estes últimos estarão sujeitos a diversos limites, enquanto os favorecidos não, malferindo o *caput* do art. 5º, da Constituição da República.

Os limites que eram postos pela Lei n. 5.709/1971 em sua redação anterior às novas modificações encontravam consonância com os artigos constitucionais acima mencionados, notadamente o art. 190 da Constituição da República, posto que conferiam regras especiais quando se trata de aquisições de imóveis rurais por estrangeiros e equiparados.

Atualmente, no entanto, não há regra nenhuma nas novas hipóteses previstas, ou seja, as novas leis não observam tal comando constitucional.

Nesse sentido, observe-se novamente o seguinte trecho do Parecer n. LA-01, de 19 de agosto de 2010 (BRASIL, 2010):

104. Claro é o objetivo do texto constitucional de sinalizar limitações e restrições à aquisição e ao arrendamento de propriedade rural por estrangeiros.
(...)
108. O comando da norma tem o claro intuito de dotar o Estado brasileiro de

mecanismos de controle sobre a apropriação por estrangeiros, diretamente, ou indiretamente, como na hipótese de pessoas jurídica cujo controle de fato e de direito, cujo poder de escolha dos dirigentes e fixação dos rumos esteja nas mãos de estrangeiros.

109. Assim se posicionaram Nelson Nery Costa e Geraldo Magela Alves , sobre o art. 190 da CF, verbis:

110. (...) Existe, ainda, a preocupação com a aquisição de terras por estrangeiros, que possam ter interesses conflitantes com o País (...)

116. Não é possível analisar esse dispositivo constitucional isoladamente, ou, na feliz expressão do Ministro Eros Grau , é inconcebível analisar o texto constitucional em tiras:

Aqui devo salientar, contudo, inicialmente, que, assim como jamais se interpreta um texto normativo, mas sim o direito, não se interpretam textos normativos constitucionais, isoladamente, mas sim a Constituição, no seu todo. Não se interpreta a Constituição em tiras, aos pedaços. A interpretação de qualquer norma da Constituição impõe ao intérprete, sempre, em qualquer circunstância, o caminhar pelo percurso que se projeta a partir dela - da norma - até a Constituição.

117. A regra do art. 190 integra o Capítulo III - Da Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária, e está contido, por seu turno, no Título VII - Da Ordem Econômica e Financeira.

118. O primeiro princípio deste Título (art. 170, I) é o da soberania nacional. Logo, a regra do art. 190 deve ser lida como manifestação desse princípio setorial.

Há, assim, inconstitucionalidade das normas das Leis n. 13.097/2015 e n. 13.986/2020 quando alteraram as Leis n. 6.634/1979 e n. 5.709/1971, pois são incompatíveis com a atual Constituição da República em diversos momentos.

Os referidos trechos das legislações, aos quais se visam declarar a inconstitucionalidade, aprofundam a prática do *land grabbing*, ou seja, viabilizam, sem qualquer critério, a aquisição de grandes extensões de terras rurais por parte de entidades estrangeiras, empresas ou indivíduos, geralmente para fins de exploração agrícola, de mineração, de extração de recursos naturais ou desenvolvimento imobiliário.

Recorde-se que o *land grabbing* também pode envolver diferentes formas de aquisição de terras, como a compra direta ou a concessão de terras por parte do governo, envolvendo, por exemplo, entidades que incluem grandes empresas agroindustriais, fundos de investimento, governos estrangeiros e até mesmo organizações não governamentais.

As consequências do *land grabbing* podem ser significativas, pois têm o potencial de ensejar que comunidades locais sejam deslocadas de suas terras sem o seu consentimento ou sem uma compensação adequada, ou de exploração não sustentável dos recursos naturais, degradação ambiental, desequilíbrio na distribuição de terras, além de perda de meios de subsistência, insegurança alimentar e conflitos sociais.

Tal como descrito na Exposição de Motivos número GM /0268-B, de 4 de maio de 1971 (BRASIL, 1971), o intuito de ver-se declarada a inconstitucionalidade dos referidos dispositivos das Leis n. 13.097/2015 e n. 13.986/2020 não possui o propósito de impor rigor

excessivo, haja vista que é mister considerar que o Brasil recebeu valiosas contribuições de imigrantes de todo o mundo, bem como, pelo fato de a tecnologia alcançada por outras nações deve ser trazida para o país. A ideia é de se estabelecer igualdade de condições de tratamento entre brasileiros e estrangeiros e entre estrangeiros e estrangeiros, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, além de respeito aos imperativos constitucionalmente postos.

Desta feita, sejam as hipóteses de exceção à regra incluídas na Lei n. 5.709/1971, sejam aquelas incluídas na Lei n. 6.634/1979, todas as noveis legislações evidentemente criaram exceções para servir ao poder do capital financeiro, desconsiderando-se o fundamento da República de soberania (art. 1º, CR/88), que é fragilizado quando o país não consegue ter controle e gerência completa sobre o seu próprio território. Além disso, quanto aos objetivos fundamentais da República de construir uma sociedade livre, justa e solidária, garantir o desenvolvimento nacional, erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais e promover o bem de todos (art. 3º, CR/88), também restam arranhados na medida em que o Estado cede à pressões do capital estrangeiro, pondo em cheque todos as finalidades postas em seus objetivos.

É mister, portanto, que se reflita acerca da temática, posto que tangencia aspectos relevantes para a nação.

CAPÍTULO 04 – AQUISIÇÃO DE TERRAS RURAIS POR ESTRANGEIROS SOB A ÓTICA DE TRIBUNAIS BRASILEIROS

A evidenciação do tema pertinente à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, sob a ótica da análise que está sendo empreendida pelos magistrados brasileiros, no que tange aos processos encontrados nos Tribunais de Justiça dos Estados de Goiás e de São Paulo, dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª Região, Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal, revela-se importante, a fim de que seja possível percebermos a linha interpretativa que tem sido dada em âmbito jurisprudencial.

Saliente-se, contudo, que a análise da jurisprudência selecionada não visa esgotar todos os processos judiciais que já tramitaram em tais tribunais e no Brasil, em que se debate o tema objeto de pesquisa, mas apenas de fornecer uma breve explanação de como os diferentes órgãos judicantes têm se posicionado sobre o tema pertinente à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, especialmente, no período compreendido entre os anos de 2012 até meados de 2023.

4.1. EXPLANAÇÃO SOBRE CASOS JULGADOS POR TRIBUNAIS BRASILEIROS

Inicialmente, é importante deixar claro que os processos que foram analisados e comentados abaixo foram escolhidos a partir de um critério temporal, mormente para que pudesse ser exposto qual o cenário jurídico-processual encontrado no Brasil após a edição do Parecer n. LA-01, de 19 de agosto de 2010 (BRASIL, 2010).

Buscou-se posicionar o leitor acerca do atual cenário brasileiro pertinente à interpretação que vem sendo conferida por alguns Tribunais brasileiros acerca da temática sobre a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.

Para tanto, foram selecionados casos julgados por 5 (cinco) diferentes Cortes de Justiça, tendo sido escolhidos processos ajuizados nos anos de 2012, 2014, 2016, 2018, 2021, 2022 e 2023, a fim de servirem de análise de como a temática vem sendo enfrentada.

4.1.1. Análise de processos julgados pelos Tribunais de Justiça do Estados de São Paulo e de Goiás (TJSP e TJGO)

Para fins de uma exposição mais didática, cumpre salientar, desde o início, que optamos por realizar uma análise contínua dos julgados selecionados do Tribunal de Justiça de São

Paulo, para somente após, realizarmos a análise dos processos judiciais selecionados do Tribunal de Justiça de Goiás.

No âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tramitou caso em que se debatia se era permitida a consolidação de propriedade no patrimônio de credora fiduciária, mesmo sendo empresa que possui maioria do capital social composto por estrangeiros.

Para tanto, identificamo-no por Agravo de Instrumento n. 2017960-08.2018.8.26.0000 que tramitou perante a 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (que passaremos a identificá-lo por 1º CASO-TJSP).

Acerca do tema, é imperioso rememorar, inicialmente, que a Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997 dispõe acerca do instituto da alienação fiduciária de coisa imóvel. Referida legislação já foi alterada em diversos momentos após a sua edição (BRASIL, 1997).

A fim de que seja possível identificar qual o objeto das alienações fiduciárias, observe-se o teor do art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997 (BRASIL, 1997):

Art. 22. (...)

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007)

I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

II - o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

IV - a propriedade superficiária. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão; (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

VI - os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

Assim, nas hipóteses em que não houver o regular adimplemento até a data de vencimento da dívida, em parte ou no todo, e uma vez constituído em mora o fiduciante, a consequência cabível, segundo a lei, é a consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário, conforme infere-se do teor do art. 26 (BRASIL, 1997).

Uma vez constatado o inadimplemento, observe-se uma síntese do procedimento previsto em Lei:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

Destaque-se o seguinte trecho:

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Verificada a síntese do procedimento, o momento revela-se apto à verificação do primeiro caso selecionado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Pois bem, no 1º CASO-TJSP, a empresa agravante, que detinha capital social majoritariamente composto por empresas estrangeiras, celebrou Escritura Pública de Abertura de Limite de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel com o agravado, ato jurídico firmado em Lucas do Rio Verde-MT, oportunidade em que o produtor rural fiduciante concordou pela gravação de bem imóvel rural com a cláusula de constituição de propriedade fiduciária, na forma do art. 24 da Lei n. 9.514/1997. Referido imóvel possui área superior a 161 (cento e sessenta e um) hectares.

Após uma tentativa infrutífera de acordo entre as partes, o devedor foi constituído em mora.

No entanto, em que pese o referido procedimento legal tenha sido adotado, o Cartório de Registro de Imóveis recusou a consumação da consolidação da propriedade no patrimônio da credora fiduciária, ao argumento de que a fiduciária se tratava de empresa com capital majoritariamente estrangeiro, o que poderia malferir, por exemplo, o disposto na Lei 5.709/1971.

Após o regular trâmite da ação, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) entendeu por acolher os argumentos da Agravante, para possibilitar que fossem realizadas as tentativas de praxeamento do imóvel rural.

Nesse sentido, vejamos um seguinte trecho da ementa:

(...) ACOLHIMENTO. Possibilidade de praxeamento do imóvel rural em Hasta Pública, com alienação para terceiro e a quitação do saldo devedor contratual com o produto dessa alienação. Penhora almejada que não configura aquisição da propriedade de imóvel rural pela Empresa exequente, desde que vedada a adjudicação ou arrematação do imóvel pela exequente, “ex vi” da Lei nº 5.709/71 e do Parecer CGU/AGU nº 01/2008 RVJ. Decisão reformada, com observação. RECURSO PROVIDO. (...)

Percebe-se que o TJSP vedou a adjudicação ou arrematação do imóvel pela Exequente.

Referido praxeamento indicado no acórdão trata-se de uma fase do processo administrativo de excussão do bem, conforme prevê o art. 27 da Lei de regência:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

(...)

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

(...)

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

(...)

Note-se que a recusa do Cartório de Registro de Imóveis, tão logo tenha se dado o inadimplemento, em promover a imediata consolidação da propriedade fiduciária em nome da credora fiduciária, ensejou a posterior necessidade de que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deixasse evidenciado de que é vedada, no ordenamento jurídico, a adjudicação ou a arrematação do imóvel pela própria credora, ou seja, esta não poderia mantê-lo em seu patrimônio em definitivo.

Isso se tornou necessário pelo fato de que a Lei n. 9.514/1997 não diz o que ocorre com o imóvel caso este não seja devidamente transferido a terceiros, na oportunidade do referido praxeamento. Consoante decidido pelo TJSP, a validade do negócio jurídico pressupõe a aplicação conjunta dos ditames previstos na Lei n. 9.514/1997 e, também, na Lei n 5.709/1971, por exemplo. Referido acórdão transitou em julgado em 03 de julho de 2018.

Passamos, agora, para a exposição do 2º CASO-TJSP.

No âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) também tramitou o processo n. 0002071-85.2016.8.26.0269 (doravante denominado 2º CASO-TJSP) (BRASIL, 2019).

No caso, o Conselho Superior da Magistratura do TJSP negou provimento a recurso interposto em face de sentença que havia declarado a nulidade do registro de carta de adjudicação em razão da presença de estrangeiros entre os adquirentes de imóvel rural em contraste com as disposições da Lei nº 5.709/71.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (2019, P. 457) explicitou que a circunstância da aquisição do imóvel ter decorrido de adjudicação em processo judicial não exclui a incidência da Lei n. 5.709/71. Destacou-se que referida Lei menciona aquisição imobiliária em sentido amplo, não restringindo apenas às hipóteses de aquisição derivada por meio compra e venda ou permuta.

Sustentou-se, também, que a permissão de residência temporária para estrangeiro não se equipara à situação jurídica de estrangeiro com residência permanente.

Narrou-se, no 2º CASO-TJSP, que não se cogita da inconstitucionalidade da Lei n. 5.709/71, competindo sua aplicação, mormente na esfera administrativa, bem como que a aquisição imobiliária por adjudicação não afasta a incidência da norma restritiva. O mencionado processo transitou em julgado em 29 de maio de 2020.

Passamos, agora, para a exposição do 3º CASO-TJSP.

Também tramita perante a 4ª Vara Cível de Marília-SP a Ação Civil Pública 1015442-58.2022.8.26.0344 (doravante chamado 3º CASO-TJSP) (BRASIL, 2022) proposta, em 27 de setembro de 2022.

Em síntese, argumenta-se que a Requerida:

(...) se furta de obter a prévia aprovação das autoridades competentes para o ingresso de sócios estrangeiros que possuem participação majoritária do capital social e/ou controle de sociedades brasileiras; viola os limites impostos pela Lei nº 5.709/1971 às pessoas estrangeiras e sociedades a elas equiparadas, sobretudo na aquisição de propriedades rurais e celebração de negócios jurídicos (i.e., arrendamentos, parcerias agrícolas ou demais negócios congêneres) nos municípios de Oriente, Vera Cruz e Álvaro de Carvalho, que superam 10% do total do território dos referidos municípios; (...) os reflexos – difusos e coletivos – no aumento dos preços (overpricing) praticados para a comercialização e o arrendamento de propriedades rurais na região de atuação do Grupo Bracell, que desincentivam a produção de alimentos e criação de animais, aumentando os preços praticados no mercado e acirrando o risco de insegurança alimentar; e (...) a importância das limitações de aquisição e controle de terras rurais por estrangeiros, presentes em todos os países relevantes no setor do agronegócio, para dar efetividade à soberania nacional e garantir a independência do Estado brasileiro na definição e implementação de políticas agrárias em prol do seu desenvolvimento”

Em 4 de outubro de 2022, o juízo condutor da ação concedeu a tutela provisória e a medida liminar para dentre outros:

A) Determinar às Rés uma obrigação de não fazer no sentido de que se abstenham de realizar novas aquisições de propriedades rurais, bem como de celebrar novos negócios jurídicos de arrendamentos de terras rurais, parcerias agrícolas ou demais negócios congêneres, por si ou por intermédio de outras sociedades em que detenham participação, tudo com violação aos limites previstos na Lei nº 5.709/1971, notadamente aquisições e uso de terras acima de 10% da área total de cada município (Lei n. 5.709/1971, art. 12, § 1º) (...).

B) Determinar o bloqueio registrário e conseqüentemente a expedição de ofícios aos Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis que respondem por atos registrários dos Municípios de Oriente-SP, Álvaro de Carvalho-SP e Vera Cruz-SP, com terras contíguas com a comarca de Marília-SP e sujeitos aos efeitos "erga omnes" da decisão judicial na ação civil pública (LAC, art. 16 e fls. 05, 14, item "30", fls. 56, 57 e 66), que se abstenham de registrar em quaisquer novas escrituras públicas de aquisições de imóveis rurais pelo Grupo Bracell ou empresas coligadas e participantes da estrutura societária, abrangendo a aludida obrigação de não fazer também os negócios jurídicos de arrendamentos, parcerias ou outros similares que ultrapassem o limite de 10% previsto na Lei n. 5.709/1971, não podendo também fazer averbações de arrendamentos ou parcerias que violem o limite mencionado.

Em face da referida decisão, a Requerida interpôs o Agravo de Instrumento n. 2239082-54.2022.8.26.0000.

Em síntese, em 15 de fevereiro de 2023, os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo declararam a incompetência da Câmara e do Tribunal para julgamento do recurso.

Ademais, outro Agravo de Instrumento também foi manejado em face da decisão de 1º grau, recurso que recebeu o n. 2264082-56.2022.8.26.0000. No entanto, em 15 de fevereiro de 2023, os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo também declararam a incompetência da Câmara e do Tribunal para julgamento do recurso, ordenando, em seguida, a redistribuição dos recursos ao E. Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

Em ambos os processos de 2º grau, novos recursos foram interpostos e os processos ainda não transitaram em julgado.

Vejamos, agora, os processos judiciais selecionados no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO).

No Agravo de Instrumento n. 5166595-48.2018.8.09.0000 (doravante denominado 1º CASO-TJGO) (BRASIL, 2019), a 4ª Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em sessão de julgamento realizada em 19 de fevereiro de 2019, complementada pelo julgamento de embargos declaratórios realizado em sessão do dia 23 de abril de 2019, declarou a existência de uma suposta distinção de hipóteses de incidência da Lei n. 5.709/1971.

Na ocasião, foi deliberado que não há de se falar em equiparação da aquisição, por estrangeiro, de propriedade imóvel pura e a constituição de garantia de alienação fiduciária de imóvel rural em favor de estrangeiros ou equiparado (BRASIL, 2019).

Para tanto, restou pontuado que “a alienação fiduciária de bem imóvel rural em garantia em favor de pessoa física ou jurídica estrangeira, ou a esta equiparada, não se submete às restrições estabelecidas pela Lei n. 5.709/1971” (BRASIL, 2019). Perceba-se que o entendimento foi externado pelo TJGO pouco antes da modificação definitivamente implementada pela Lei nº 13.986/2020.

Além disso, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás considerou válida a garantia de alienação fiduciária de imóvel rural em favor do grupo estrangeiro, mas vedou o registro dos imóveis objeto dos contratos analisados naquele caso, em nome dos credores caso fosse infrutífero o segundo leilão previsto no art. 27, §§ 5º e 6º, da Lei n. 9.514/97 (BRASIL, 2019).

Em seguida, a questão foi levada ao Superior Tribunal de Justiça, por meio do Agravo em Recurso Especial n. 1.653.345 - GO (20200016672-7).

Em apertada síntese, as Recorrentes alegavam que havia, no ato judicial recorrido, *error in iudicando* pela contrariedade aos arts. 1º, 5º, 8º, 9º, 15 e demais da Lei n. 5.709/1971, posto que cancelavam a aquisição de imóveis rurais brasileiros por Fundo estrangeiro, ainda que

transversamente, quando declara válida a garantia de alienação fiduciária de que se aproveitará o Fundo Recorrido para tanto, consolidando o imóvel em seu nome (BRASIL, 2019).

O referido Recurso Especial não foi admitido pelo então Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em decisão datada de 23 de setembro de 2019, sendo então interposto Agravo em Recurso Especial. O referido recurso, apesar de ter sido remetido ao Superior Tribunal de Justiça, não teve o mérito apreciado, de maneira que, em 6 de maio de 2020, foi publicada decisão julgando prejudicado o recurso, diante da perda do objeto, em virtude de acordo que restou firmado entre as partes (BRASIL, 2019).

O processo transitou em julgado e foi arquivado em 29 de junho de 2020 (BRASIL, 2019).

Ainda sobre o debate atinente à aquisição de imóveis por pessoas físicas estrangeiras, no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás também houve outro debate no Agravo de Instrumento n. 0035931-23.2012.09.0065 (doravante denominado 2º CASO-TJGO).

Tratava-se, no caso, acerca de imóvel que possuía área de aproximadamente 42 hectares (ou 9 alqueires), inferior a três módulos de exploração indefinida – MEI.

O referido imóvel, a princípio, poderia ser objeto de alienação independentemente de autorização ou licença dos órgãos governamentais competentes, nos termos do art. 3º, § 1º, da Lei n. 5.709/1971.

Assim, o debate dos autos repousava no fato de que o adquirente, de nacionalidade portuguesa, embora tivesse vínculos com o Brasil (casado com brasileira), nunca havia residido neste País, mas possuía residência em Lausanne, na Suíça.

Assim, no julgamento do denominado 2º CASO-TJGO, que tramitou perante a 2ª Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível, do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, referida Turma decidiu, em 17 de abril de 2018, que mesmo em caso de imóvel rural com área inferior a três módulos de exploração indefinida, há a necessidade de comprovação de residência da pessoa natural estrangeira no Brasil, para que seja possível a transação imobiliária, conforme exigência do art. 9º, II, da Lei n. 5.709/1971.

Por isso, restou declarada a nulidade da cessão de direitos hereditários que tinha por objeto a transmissão de imóvel situado em território brasileiro à pessoa natural estrangeira.

Dos casos analisados, denota-se que, no 1º CASO-TJSP, a recusa do Cartório de Registro de Imóveis em promover a consolidação da propriedade fiduciária em nome da credora fiduciária ensejou a necessidade de que o Judiciário declarasse ser vedada, no ordenamento jurídico, a adjudicação ou a arrematação do imóvel pela própria credora de capital majoritariamente estrangeiro, diante da omissão legal em esclarecer isso.

Já no 2º CASO-TJSP, o Tribunal manteve a declaração de nulidade de registro de carta de adjudicação em razão da presença de estrangeiros entre os adquirentes de imóvel rural, destacando-se que a legislação de regência não se restringe às hipóteses de aquisição derivada por meio compra e venda ou permuta.

De seu turno, no 3º CASO-TJSP, compreendeu-se que a matéria afeta ao objeto da ação, que deseja obter ordem judicial de abstenção de realização de novas aquisições de propriedades rurais, bem como de celebração novos negócios jurídicos de arrendamentos de terras rurais, parcerias agrícolas ou demais negócios congêneres, por si ou por intermédio de outras sociedades em que detenham participação, tudo com violação aos limites previstos na Lei n. 5.709/1971, compete ao Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

No quarto caso analisado, denominado como 1º CASO-TJGO, em síntese, conclui-se que gravar bem imóvel rural com garantia de alienação fiduciária em favor de pessoa física ou jurídica estrangeira, ou a esta equiparada, é legal e este procedimento não se submete à Lei n. 5.709/1971, declarando, no entanto, que não é admissível no ordenamento jurídico pátrio o registro dos imóveis em nome dos credores estrangeiros, caso infrutífero o segundo praxeamento previsto nos arts. 27, § 5 e 6º, da Lei n. 9.514/1997.

Perceba-se que o direcionado dado ao caso, pelo TJGO, foi semelhante, mas não idêntico, àquele ponderado no 1º CASO-TJSP, já que neste foi evidenciado categoricamente que a Lei n. 5.709/1971 é aplicável indistintamente, inclusive às hipóteses de que trata a Lei nº 9.514/1997

Já no 2ºCASO-TJGO, o Tribunal exigiu a integral observância aos ditames do art. 9º da Lei n. 5.709/1971, em hipóteses de aquisição de imóveis por pessoas físicas estrangeiras.

Nota-se, portanto, que a temática objeto de pesquisa vem sendo enfrentada pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e de Goiás, mas que há uma certa celeuma/insegurança jurídica na interpretação legal, nas hipóteses de que trata a Lei n. 9.514/1997. O que pode ser um agravante, notadamente em virtude das recentes alterações legais promovidas pelas Leis n. 13.097/2015 e n.13.986/2020, que trazem diversas hipóteses pertinentes constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária e de recebimento de imóvel rural em liquidação de transação por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma.

4.1.2. Análise de processos julgados pelos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª Região

O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA debate, no âmbito do Tribunal Regional da 3ª Região, questão pertinente à aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira, majoritariamente controlada por estrangeiros (Processo de 1º Grau - 5013875-28.2021.4.03.6100 e Processo de 2º Grau - 5015241-69.2021.4.03.0000) (doravante denominado CASO-TRF-3) (BRASIL, 2021).

No caso, a autora impetrou mandado de segurança contra ato do INCRA em São Paulo, visando a obtenção de ordem para que fosse determinado ao Instituto a atualização cadastral do imóvel denominado Sítio Laranjal, cuja matrícula está registrada em Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim, no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) do INCRA. Deseja a autora, também, que seja determinada a emissão do respectivo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR).

O Juízo da 4ª Vara Cível Federal de São Paulo concedeu a liminar pleiteada em 14 de junho de 2021 (BRASIL, 2021):

para determinar que a autoridade impetrada proceda à atualização cadastral do imóvel, (...) no Sistema Nacional de Cadastro de Imóvel - SNCR, bem como emita o respectivo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), (...), após o pagamento das taxas de remuneração devidas.

A linha interpretativa utilizada para tanto foi no sentido de que a Impetrante adquiriu o imóvel enquanto estavam em vigor os efeitos do Parecer n. 461/2012-E da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (2012).

Vale lembrar que a conclusão a que se chegou no referido Parecer chancelado pelo Corregedor Geral da Justiça do TJSP foi no seguinte sentido (BRASIL, 2012):

Aprovo (...) e reconheço (...) que o § 1.º do artigo 1.º da Lei n.º 5.709/1971 não foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, de sorte, portanto, a dispensar os tabeliães e os oficiais de registro de observarem as restrições e as determinações impostas pela Lei n.º 5.709/1971 e pelo Decreto n.º 74.965/1974, bem como do cadastramento no Portal do Extrajudicial, em relação às pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social se concentre em poder de estrangeiros residentes fora do Brasil ou de pessoas jurídicas com sede no exterior.

Portanto, entendeu-se que a Lei n. 5.709/1971 não se aplicava ao momento da compra do imóvel pela impetrante (BRASIL, 2021).

Consequentemente, concluiu-se que não se fazia necessária a exigência do INCRA para a emissão do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), que consiste na autorização prévia para aquisição de área rural por pessoa física estrangeira, conforme estabelecido no parágrafo único, do artigo 9º, da Lei n. 5.709/1971.

Em relação à emissão do CCIR, consignou-se que Lei n. 5.868/1972 estabelece em seu artigo 3º, de forma geral, que o INCRA fornecerá o CCIR, sendo a única exigência mencionada na referida lei o eventual pagamento de taxas de remuneração à autarquia, de acordo com o artigo 4º (BRASIL, 2021).

Em face de referida decisão, o INCRA interpôs, no dia 3 de julho de 2021, o Agravo de Instrumento n. 5015241-69.2021.4.03.0000, perante o Tribunal Regional Federal da 3ª Região, visando a antecipação dos efeitos da tutela recursal (BRASIL, 2021).

Ato contínuo, em 8 de julho de 2021, o Desembargador Federal Relator do Agravo de Instrumento n. 5015241-69.2021.4.03.0000, que tramitava perante a 1ª Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região concedeu o pedido de efeito suspensivo, para determinar a suspensão dos efeitos do ato judicial agravado, ao argumento principal de que o julgamento da Ação Cível Originária n. 2.463 junto ao C. STF ainda está em curso (BRASIL, 2021).

Contra a referida decisão, a Impetrante Sumitomo interpôs agravo interno em 30 de julho de 2021, visando a reforma do ato judicial recorrido (BRASIL, 2021).

Após o regular trâmite processual, em 18 de agosto de 2022, foi lançado aos autos o acórdão da 1ª Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, que julgou o mérito do Agravo de Instrumento interposto pelo INCRA, provendo-o, e que também julgou prejudicado o Agravo Interno manejado pela Sumitomo. Na oportunidade, em síntese, restou consignado o seguinte (BRASIL, 2021):

3. Por meio do presente recurso, pretende o INCRA a cassação de decisão liminar que determinou à autarquia que procedesse à atualização cadastral de imóvel da impetrante e emitisse o respectivo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR.
4. Cabe ao INCRA, ao analisar requerimento de Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, aferir se o requerente atende aos requisitos legais para tanto, dentre os quais a demonstração da propriedade do imóvel rural.
5. Desta forma, não está a autarquia obrigada a emitir o certificado tão somente à vista de escritura pública em nome do requerente, especialmente quando há dúvida objetiva sobre a higidez do ato de aquisição da propriedade do imóvel, como parece ser o caso dos autos.

Interpostos embargos declaratórios pela Sumitomo, em 25 de agosto de 2022, estes foram rejeitados por intermédio do ato judicial prolatado em 17 de fevereiro de 2023 (BRASIL, 2021).

Em face de referida negativa, a Sumitomo Chemical Brasil Indústria Química S.A., interpôs Recurso Especial e Recurso Extraordinário em 14 de março de 2023, os quais foram rejeitados em 14 de junho de 2023. Ato contínuo, em 7 de julho de 2023, foram interpostos

Agravo em Recurso Especial e Agravo em Recurso Extraordinário, os quais restam pendentes de julgamento (BRASIL, 2021).

Passamos, agora, à exposição do caso que tramitou perante o Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF-4).

Recentemente, na 2ª Vara Federal de Chapecó-SC, tramitou a Ação Popular n. 5007144-10.2023.4.04.7202 (doravante denominado CASO-TRF-4).

Segunda consta da referida ação, pessoa jurídica estrangeira e pessoas jurídicas brasileiras, cujo capital social é detido por pessoas jurídicas estrangeiras, estariam negociando a compra de imóveis rurais no Brasil, cuja transação poderia envolver até 249 (duzentos e quarenta e nove) mil hectares de florestas de eucalipto plantadas em áreas rurais brasileiras. Aduz que tais empresas (BRASIL, 2023):

(...) formulando suas negociações, estando na iminência de concretizá-las, sem a observância de tais requisitos, bem como que a União e o INCRA estão se omitindo de exigir o cumprimento das determinações legais e condições antes arroladas, tudo culminando em alegada lesão à soberania nacional, que classifica como patrimônio público.”

A sentença, lavrada em 26 de maio de 2023, no entanto, rejeitou a ação, ao argumento de inadequação da via eleita e impossibilidade jurídica dos pedidos formulados na inicial.

Interposto recurso ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF-4), o apelo recebeu o número 5019146-84.2023.4.04.0000. Contudo, a consulta à íntegra do processo restou prejudicada em virtude de estar bloqueada, ao argumento de estar sob sigilo de justiça.

No entanto, o próprio Tribunal divulgou nota (BRASIL, 2023) em 4 de julho de 2023, salientando que as empresas estrangeiras devem obedecer a requisitos previstos na legislação brasileira para adquirir imóveis rurais (BRASIL, 2023).

Um dos argumentos levantado pelo autor da ação está na forma inadequada de aquisição de propriedade por pessoas estrangeiras, pois, conforme pontuado, pessoas jurídicas estrangeiras, seja por si próprias, ou fazendo uso de empresas brasileiras apenas “podem adquirir imóveis rurais no Brasil se cumprirem requisitos previstos nas Leis n. 5.709/71 e n. 8.629/93 e no Decreto n. 74.965/74” (BRASIL, 2023).

Consta, ainda, que o autor também teria alegado que a via eleita era a adequada, pois o objetivo era a garantia da soberania nacional, o qual é um “patrimônio público que pode ser tutelado por ação popular” (BRASIL, 2023), bem como que o Desembargador Relator, havia determinado:

a suspensão dos atos de transferência das ações da Eldorado Brasil Celulose de propriedade da J&F Investimentos em favor da CA Investment, bem como a aquisição de novas áreas rurais no território brasileiro pelas demandadas Eldorado Brasil Celulose, Paper Excellence e CA Investment até que sejam apresentadas as permissões pelo Incra e pelo Congresso Nacional, conforme exigido pelas Leis 5.709/71 e 8.629/93.

Teria sido alegado ainda que a “intenção de aquisição pela Paper Excellence, pessoa jurídica estrangeira, da totalidade das ações da Eldorado Brasil Celulose, proprietária de terras rurais” ocorreu em violação aos requisitos legais previstos na legislação (BRASIL, 2023). A ação é recente e, certamente, ainda terá outros desdobramentos.

Passamos, então, a exposição do caso que foi apreciado pelo TRF-5.

No âmbito do Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF-5), tramitou o processo n. 0800444-38.2014.4.05.8308 (doravante denominado CASO-TRF-5).

No âmbito do 1º grau, o Juízo de piso concedeu segurança para afastar a equiparação da Impetrante à pessoa jurídica estrangeira. Segundo consta, a impetrante é empresa nacional (ou seja, constituída segundo as leis brasileiras), mas 99,7% do seu capital social é estrangeiro, não residindo seus acionistas no Brasil (BRASIL, 2017).

No entanto, em sede recursal o TRF-5 concluiu no seguinte sentido, em agosto de 2017 (BRASIL, 2017):

4. Assim, não atendendo a impetrante aos comandos da Lei nº 5.709/71, não há como obrigar o INCRA a proceder à atualização cadastral e à emissão CCIR, nem o Cartório de Registro Imobiliário a registrar a aquisição da propriedade imobiliária.

(...)

6. (...) a norma legal que estabelece requisitos para aquisição de imóvel rural por pessoas físicas ou jurídicas brasileiras das quais participem pessoas estrangeiras com maioria de capital social e residência ou sede no exterior, é constitucional, porque se destina a resguardar a soberania e a segurança nacionais, a defesa e a integridade territorial do Estado brasileiro, estando, assim, em sintonia com os arts. 1º, I, e 170, I, da CF/88.

10. (...) a Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça recomendou "fortemente a imediata adoção pelas Corregedorias locais ou regionais junto aos Tribunais respectivos que determinem aos Cartórios de Registro de Imóveis e Tabelionatos de Notas que façam observar rigorosamente as disposições da Lei nº 5.709 de 1971 (...). No mesmo sentido, em 07.06.2016, nos autos do Processo nº 0002163-21.2016.2.00.0000, o Plenário do CNJ referendou o Provimento nº 43/2015, da sua Corregedoria, que dispõe sobre o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro residente ou autorizado a funcionar no Brasil, bem como por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua maioria do capital social.

11. Remessa oficial e apelação providas.

Interpostos embargos declaratórios, estes não foram acolhidos, conforme julgamento de 20 de setembro de 2017 (BRASIL, 2017).

Ato contínuo, em 16 de outubro de 2017, houve a interposição de Recurso Especial e Recurso Extraordinário (BRASIL, 2017).

No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, o processo recebeu o n. 1.734.620-PE (2018/0082013-6). Em decisão proferida em 26 de outubro de 2022 (BRASIL, 2022), o Ministro Relator determinou a remessa dos autos ao colendo Supremo Tribunal Federal, ante a prejudicialidade da matéria federal frente a questão constitucional.

No entanto, conforme consta de despacho exarado em 24 de março de 2023, uma vez remetido o processo para apreciação do recurso extraordinário, o ilustre relator, Ministro Alexandre de Moraes, determinou o retorno dos autos à origem, a fim de aguardar o julgamento da ADPF 342.

A baixa definitiva do processo que tramitava no Superior Tribunal de Justiça foi constatada em 26 de maio de 2023 (BRASIL, 2022).

Perceba-se que no CASO-TRF-3, a conclusão a que se chegou foi que o INCRA não está obrigado a emitir Certificado de Cadastro de Imóvel Rural quando existe dúvida acerca da higidez do ato de aquisição da propriedade de imóvel rural por estrangeiro.

Já no CASO-TRF-4, em que pese o revés obtido em 1º grau, o Tribunal estaria determinando a regular observância das prescrições legais atinentes à aquisição de terras por estrangeiros.

Por seu turno, no CASO-TRF-5, tem prevalecido, até o momento, a decisão que conclui ser inviável obrigar o INCRA a proceder à atualização cadastral e à emissão CCIR para a empresa em questão, e invável também que o Cartório de Registro Imobiliário seja instado a registrar a aquisição da propriedade imobiliária, visto que as normas atinentes à aquisição de terras por estrangeiros não foram observadas.

Conclui-se que nas decisões indicadas, os Tribunais têm velado regularmente pela observância, pelas partes, das prescrições legais atinentes à aquisição de imóveis por estrangeiros. Não obstante, em todos os casos é possível vislumbrar-se os efeitos do fenômeno do *land grabbing*, visto que se percebem claras tentativas de se fazer prevalecer o poderio do capital sobre as terras brasileiras, o que, no entanto, foi reprimido pelas Cortes Federais nos processos indicados.

Ao longo de todo o item, houve casos em que o Superior Tribunal de Justiça também foi chamado a externar seu posicionamento jurídico. No entanto, não foi possível extrair dados concretos pertinentes à orientação jurisprudencial do Tribunal Superior.

Vejamos então, alguns casos emblemáticos submetidos à referida Corte da Cidadania.

4.2. ANÁLISE DE CASOS APRECIADOS PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ)

Para os fins propostos na presente pesquisa, foram selecionados outros 4 (quatro) casos encontrados no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), cujo critério de seleção temporal foi motivado na data da externalização da jurisdição de mérito pelo STJ, que foi posterior ao ano de 2014.

A exposição será feita apresentando o histórico de cada processo julgado, indicando-se dados pontuais da tramitação e os trechos mais importantes das decisões prolatadas.

Assim, vejamos o primeiro caso.

Trata-se do Recurso Especial nº 1.641.038 - CE (2016/0205813-6), doravante denominado 1º CASO-STJ (BRASIL, 2018).

O objeto do Recurso Especial n. 1.641.038 guardava consonância ao que foi debatido em ação de usucapião rural, com área de 343 hectares, situada na Chapada do Apodi, cuja autora é empresa nacional, com capital estrangeiro (BRASIL, 2018).

A ação foi proposta em outubro de 2004.

Em suma, a empresa autora visava a declaração de não recepção do art. 1º, § 1º, da Lei n. 5.709/1971, sustentando, para tanto, que a Emenda Constitucional n. 06, de 1995 teria revogado o art. 171 da Carta Magna (BRASIL, 2018).

O Juízo de 1º grau, ao apreciar o feito extinguiu o processo, sem resolução do mérito, declarando a impossibilidade jurídica do pedido, em função do disposto nos art. 1º, § 1º, e 8º da Lei n. 5.709/71, que regula a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros (BRASIL, 2018).

Interposto recurso, o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (TJCE) negou provimento à apelação, rejeitando o incidente de inconstitucionalidade, motivado no fato de que a limitação imposta pelas Leis brasileiras à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros ou equiparados são caras por darem efetividade os comandos constitucionais de soberania nacional e independência do Estado brasileiro na definição das políticas agrárias a serem implementadas, em busca do objetivo de desenvolvimento nacional (BRASIL, 2018).

Após a integração do julgado por meio de embargos declaratórios meramente formais, a autora interpôs o Recurso Especial sob exame, defendendo a existência de dissídio jurisprudencial e a contrariedade ao disposto no art. 1º, § 1º, e 8º da Lei n. 5.709/71 (BRASIL, 2018).

O Ministério Público Federal opinou pelo não conhecimento do recurso.

O Superior Tribunal de Justiça, então, julgou o caso em novembro de 2018, reforçando a validade das condições impostas pela Lei n. 5.709/1971 para a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros (BRASIL, 2018).

Sustentou que não houve, nas razões do Recurso Especial, qualquer pleito de declaração de inconstitucionalidade incidental acerca do art. 1º, § 1º, da Lei n. 5.709/1971 e salientou-se que as mesmas limitações existentes na aquisição de terras rurais existentes para as pessoas estrangeiras demanda observância em casos de usucapião desses imóveis. Concluiu pela incorreção do Tribunal de origem em acolher a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, sob o fundamento de que o Tribunal do Ceará deixou de analisar todos os requisitos existentes para a aquisição – originária ou derivada – de imóveis rurais por estrangeiros (BRASIL, 2018).

Assim, o Recurso Especial foi conhecido e provido, determinando-se o retorno à origem para a regular apreciação do mérito (BRASIL, 2018).

O processo de origem está autuado sob o n. 0001460-87.2004.8.06.0115, tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Limoeiro do Oeste e ainda não transitou em julgado.

Passamos, então, à apreciação do 2º CASO-STJ.

Tramitou perante o Superior Tribunal de Justiça o processo autuado sob o n. 886.387 - Sp (2016/0072789-7) (BRASIL, 2016).

O processo de origem, que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros, originou-se como uma ação de execução proposta por um cidadão americano, residente nos Estados Unidos da América, em face de brasileiro, buscando o adimplemento de Sw.Fr 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil francos suíços), (BRASIL, 2016).

Ao longo do processo, o exequente, estrangeiro não residente no Brasil, pretendeu a adjudicação de imóvel rural situado em Brasilândia, no estado de Mato Grosso do Sul, que havia sido dado em garantia em Escritura de Confissão de Dívida com garantia hipotecária.

O Juízo de origem entendeu que havia impedimento legal para a adjudicação, diante das dimensões do imóvel rural (BRASIL, 2016).

Interposto recurso, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a decisão, ao fundamento de que as regras impeditivas são salutares para garantir o pleno exercício da soberania nacional, bem como também para beneficiar a exploração de riquezas do solo por brasileiros (BRASIL, 2016).

Irresignado, o referido interessado estrangeiro interpôs Recurso Especial e, após, Agravo em Recurso Especial, ora analisado (BRASIL, 2016).

O Superior Tribunal de Justiça, por seu turno, em decisão monocrática exarada pelo Ministro Relator, pontuou, em 5 de maio de 2016 (BRASIL, 2016):

(...)

Dessarte, verifica-se da leitura do especial que o recorrente não impugnou todos fundamentos da decisão recorrida, capazes, por si só, de manter as conclusões do julgado, notadamente:

i) "A Lei reconhece a competência do Poder Judiciário em efetuar o controle de legalidade quanto à transmissão e registro de bens imóveis aos estrangeiros. Já que é possível o controle repressivo de tais práticas, também se admite o controle preventivo, pois a finalidade última da adjudicação é a transmissão patrimonial do devedor para o credor na execução".

ii) "A adjudicação, no futuro, não teria qualquer efeito prático gerando eventual ação anulatória".

iii) "O agravante não demonstrou o preenchimento dos requisitos autorizadores da transmissão patrimonial, sendo de rigor a manutenção da decisão".

Deveras, limitou-se a questionar a competência para analisar a legalidade da transferência do imóvel. (...)

Destarte, o Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao Agravo. A baixa dos autos à origem foi certificada em 03 de junho de 2016 (BRASIL, 2016).

Devidamente exposto o caso anterior, passamos à evidenciação do 3º CASO-STJ.

O Recurso Especial n. 1.648.260 - PR (2017/0008910-3) (BRASIL, 2019) tramitou perante a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça e sequer foi conhecido, conforme decisão de lavra do Ministro Paulo de Tarso Sanserino, datada de 3 de abril de 2019.

No entanto, dada a relevância da temática ali debatida, é válido consignar que, *in casu*, os imóveis rurais registrados em nome da requerida, pessoa física estrangeira, possuiriam área total de 290,4354 ha, correspondente a 19,36 módulos de exploração indefinida – MEIs (BRASIL, 2019).

Assim, o INCRA expunha entendimento no sentido de que, para a validade do negócio jurídico pertinente à aquisição de imóvel rural por estrangeiro, era necessária autorização prévia do INCRA, anterior à realização do negócio (BRASIL, 2019).

Na hipótese, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná rejeitou o pedido do INCRA e decidiu no sentido de que a pessoa física estrangeira em questão já residia há décadas no Brasil e que o objeto debatido nos autos era pertinente a negócios jurídicos consolidados há mais de 30 (trinta) anos. Constatou-se que não havia ilicitudes ou óbices que invalidassem o negócio jurídico, e que a solicitação do INCRA imputa inobservância apenas de procedimento formal.

Insatisfeito, o INCRA interpôs Recurso Especial (BRASIL, 2019).

No entanto, o Superior Tribunal de Justiça, como dito, não conheceu do recurso, ao argumento que deveria ter sido interposto Recurso Extraordinário quanto ao fundamento constitucional utilizado (BRASIL, 2019):

(...) Portanto, não tendo sido interposto o indispensável recurso extraordinário contra o fundamento constitucional que mantém o acórdão recorrido, por si só, não merece conhecimento o recurso especial contra o fundamento infraconstitucional, nos termos da Súmula 126/STJ.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO DO RECURSO. (...)

Devidamente exposto o caso anterior, passaremos à evidenciação do 4º CASO-STJ.

O Recurso Especial n. 1.273.955/RN (2011/0188462-5), autuado em agosto de 2011 (BRASIL, 2014), doravante denominado 4º CASO-STJ, é decorrente de duas ações que foram julgadas conjuntamente. Uma tentava a anulação de Escritura Pública e, na outra, buscava-se a imissão na posse de bem imóvel (BRASIL, 2014).

É relevante consignar que o objeto de uma delas se tratava de uma tentativa de anulação de Escritura pública, sob o fundamento de que o negócio jurídico estaria em desacordo com a Lei n.5.709/1971, posto que uma empresa brasileira de mineração teria vendido a propriedade de fazenda de 689 (seiscentos e oitenta e nove) hectares à Sinmedia do Panamá S.A (BRASIL, 2014).

O Juízo de 1º grau, de Touros/RN, sem apreciar o mérito, julgou extinta a ação anulatória, por ilegitimidade ativa e julgou procedente o pedido de imissão na posse (BRASIL, 2014).

Interposto recurso, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte (TJRN) manteve a tese de ilegitimidade ativa, na ação anulatória, contudo declarou a nulidade da Escritura Pública original e, por consequência, das demais alienações, julgando os pedidos de imissão na posse improcedentes (BRASIL, 2014).

Aviados embargos declaratórios, estes foram rejeitados.

Interposto Recurso Especial, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a existência de omissão que não havia sido sanada no Tribunal de origem.

O TJRN, em seguida, integrou o julgado anterior, tendo os autos retornando ao Superior Tribunal de Justiça (STJ) por meio de Recurso Especial.

Assim, no mérito, o STJ decidiu que (BRASIL, 2014):

(...) a alienação do imóvel em questão foi regular, haja vista a adequação posterior da sociedade com a respectiva rerratificação da compra e venda entre Sinmedia e Dianorte, e também a alienação ao Sr. Godau ter sido realizada na vigência de norma local que considerava o imóvel como urbano, não submetido, portanto, às restrições da Lei n. 5.709/1971. (...)

Pela relevância e lucidez, observe-se o seguinte trecho da ementa do julgado (BRASIL, 2014):

(...)

7. No caso em exame, a alienação do imóvel em questão foi legal, haja vista a regularização posterior da sociedade com a respectiva rerratificação da compra e venda entre Sinmedia e Dianorte e a alienação ao Sr. Godau ter sido realizada na vigência de norma local que considerava o imóvel como urbano, não submetido, portanto, às restrições da Lei n. 5.709/1971.

8. (...) Assim, mesmo que se considere nula a escritura pública de compra e venda, o documento pode ser considerado à conta de ato particular apto a gerar direito à posse, o que já seria o bastante para viabilizar a procedência do pedido deduzido em ação de imissão, sobretudo contra terceiros que não detêm nem justo título nem boa-fé.

9. A ação de imissão na posse é de natureza petitória e tem como fundamento, geralmente, a propriedade imóvel, mas não exclusivamente. Não só o proprietário pode lançar mão dessa ação para o ingresso originário na posse, mas outros que, tendo título inapto à transmissão imediata da propriedade, já têm direito à posse em razão desse título. Doutrina e precedentes. (...)

Denota-se, assim que Recurso foi conhecido e provido e que, diante da rerratificação vindoura do negócio jurídico originalmente inquinado de vício, em ocasião em que o bem imóvel objeto da ação já teria sido incorporado a área urbana, não haveria que se falar em incidência dos efeitos das restrições impostas pela Lei n. 5.709/1971.

Vistos os casos selecionados, percebe-se que no 1º CASO-STJ (BRASIL, 2018), a Corte revigorou que as normas previstas na Lei n. 5.709/1971 devem ser observadas mesmo em hipóteses de usucapião de imóvel rural.

Já no 2º CASO-STJ, o Superior Tribunal de Justiça manteve julgado que reforça a competência judicial para análise de legalidade acerca da transmissão e registro de bens imóveis aos estrangeiros, reforçando a necessidade de observância dos ditames legais, sejam pelos alienantes e adquirentes, seja pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

No 3º CASO-STJ, a Corte entendeu por dispensar a observância do procedimento de notificação prévia do INCRA para fins de autorização de negócio jurídico envolvendo pessoa física estrangeira, dado ao fato de que a transação já havia sido consolidada há mais de 30 (trinta) anos, bem como pelo fato de que não foram noticiadas no processo nenhuma possível irregularidade da transação.

Por sua vez, no 4º CASO-STJ, a área rural que havia sido objeto de transação, posteriormente foi convertida em área urbana, pelo que o Tribunal entendeu não haver nulidades a serem reconhecidas na transação.

Percebe-se que o Superior Tribunal de Justiça, no exercício de sua função constitucionalmente prevista no art. 105, III, da Constituição Federal de 1988, tem, de fato, velado pela observância da lei federal, impedindo que aqueles desmandos e ilegalidades praticados por todo Brasil, que chegam para sua apreciação, perpetuem-se no tempo.

Oportuno, então, que se passe à verificação dos posicionamentos selecionados do Supremo Tribunal Federal.

4.3. ANÁLISE DE CASOS SUBMETIDOS AO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF)

Dado o enfoque acerca do fenômeno do *land grabbing* e a aquisição de terras por estrangeiros e já evidenciados nos capítulos anteriores, em síntese, os parâmetros constitucionais que regulamenta a temática na República Federativa do Brasil, revela-se necessário prosseguir para a análise das ações que estão postas perante o Supremo Tribunal Federal, órgão de cúpula do Poder Judiciário a quem compete, precipuamente, a guarda da Constituição.

Para tanto, foram selecionados 5 (cinco) processos que já tramitaram ou ainda tramitam perante o Supremo Tribunal Federal.

De início, optou-se pela exposição do Agravo de Instrumento n. 858827/MG, doravante denominado 1º CASO-STF, contra decisão que havia inadmitido Recurso Extraordinário oriundo do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG).

No caso, os Recorrentes debatiam cláusula contratual resolutiva que impunha autorização do Poder Público para que negócio jurídico se concretizasse, já que envolvia a aquisição de terras por pessoas jurídicas de capital estrangeiro.

Contudo, o recurso sequer foi conhecido, diante de óbice fixado pela Súmula n. 454 do STF, que veda a interpretação de cláusulas contratuais em Recurso Extraordinário.

O processo era de Relatoria da Ministra Cármen Lúcia e foi julgado em 10 de dezembro de 2013.

Vejamos outro caso. A Reclamação n. 30573/DF, de autoria de diversos parlamentares do Congresso Nacional, foi distribuída à relatoria do ministro Luiz Fux, doravante denominado 2º CASO-STF (BRASIL, 2018). O processo foi julgado em 24 de maio de 2018.

Na hipótese, alegou-se que matérias estranhas ao objeto da Medida Provisória n. 814/2017, editada para regulamentar normas do setor elétrico, constante do Projeto de Lei de conversão n. 12/2018 estejam sendo inseridas, por meio de emendas parlamentares. Ressaltou-se que, em decorrência da Emenda n. 120 e 135, o Congresso Nacional estaria alterando a Lei n. 5.709/1971, estudada no presente trabalho, a Lei n. 12.651/2012, que trata do Cadastro Ambiental Rural e a Lei n. 12.351/2010, que aduz sobre o sistema de partilha da produção de petróleo do Pré-sal (BRASIL, 2018).

O Supremo Tribunal Federal, contudo, não admitiu a Reclamação, ao fundamento de privilegiar o controle de constitucionalidade *a posteriori*, pontuando, ainda, que a via da Reclamação Constitucional não se revela adequada à pretensão deduzida (BRASIL, 2018).

Não obstante, conforme reportagem publicada no sítio eletrônico do Senado, (SENADO, 2018) a referida Medida Provisória, perdeu a validade e não foi votada pelo Congresso Nacional.

O caso seguinte trata-se do Recurso Ordinário em Mandado de Segurança n. 35170, doravante denominado 3º CASO-STF, de relatoria do ministro Edson Fachin e julgado em 18 de novembro de 2022 (BRASIL, 2022).

Na hipótese, a Associação Brasileira de Empresas de Transportes de Valores recorria contra (BRASIL, 2022):

(...) ato do Ministro de Estado da Justiça que autorizou a aquisição de quotas de sociedade dedicada a segurança patrimonial (Vanguarda Ltda.) por outra sociedade nacional (SSE Ltda.), esta última com capital indireta e parcialmente estrangeiro. Em brevíssima síntese, sustenta-se que isso contrariaria o art. 11 da Lei 7.102/1983.

(...)

Em suas razões recursais, a ora recorrente destaca que “a Advocacia Geral da União emitiu o Parecer CGU/AGU 01/2008, o qual alterou seu entendimento a respeito da aquisição de imóveis rurais por sociedades brasileiras controladas por estrangeiros”, assentando a orientação no sentido de que “as empresas brasileiras cuja maioria do capital seja detida por estrangeiros, estão sujeitas às restrições previstas na Lei 5.709/71”(eDOC 9, p. 6).

Ocorre que o Supremo Tribunal entendeu que a temática objeto do Recurso é atinente à Lei n 7.102/1983, a qual não indica vedações a investimentos estrangeiros em empresas de segurança privada, mas somente veda a atuação de empresas estrangeiras nesse setor de atividades (BRASIL, 2022).

Assim, o STF salientou o seguinte (BRASIL, 2022):

A par desse aspecto, vê-se, em exame inicial, a existência de fundamentos na Carta Federal para o alcance das restrições previstas na Lei nº 5.709/1971. O Texto Maior, conquanto agasalhe os princípios da isonomia e da livre iniciativa, reservou ao legislador ferramentas aptas a assegurar a soberania, pressuposto da própria preservação da ordem constitucional. A soberania, além de fundamento da República Federativa do Brasil, também constitui princípio da ordem econômica, evidenciando o papel no arranjo institucional instaurado em 1988. Expressou-se preocupação com a influência do capital estrangeiro em assuntos sensíveis e intrinsecamente vinculados ao interesse nacional. Daí o tratamento diferenciado previsto no artigo 190 da Lei Básica da República”. Observa-se, pois, que a decisão apontada como paradigma baseou-se em preceito constitucional específico que impõe limitações à aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, ao passo que, na espécie, não há limitação constitucional específica. Inaplicável, assim, a referida decisão ao caso. Assim, diante da regularidade jurídico-formal do ato atacado, não merece reparo o acórdão recorrido, porquanto não demonstrado o direito líquido e certo a embasar sua pretensão.

Deste modo, compreendeu-se que a regulamentação jurídica que atine à aquisição de imóveis por estrangeiros não era aplicável ao tema debatido, pelo que o pleito de imposição das normas de vedação ali contidas não foi acolhido no Supremo Tribunal Federal (BRASIL, 2022).

Passaremos agora, à exposição da Ação Cível Originária n. 2463, ajuizada em 25 de junho de 2014, pela União e pelo INCRA, que tramita perante o Supremo Tribunal Federal (STF), doravante denominada 4º CASO-STF.

Em resumo das informações constante do primeiro despacho exarado nos autos, de lavra do então Ministro Relator Marco Aurélio, datado de 9 de julho de 2014, a Ação Cível Originária n. 2463, que tramita perante o Supremo Tribunal Federal (BRASIL, 2023), tem o seguinte objeto:

A União e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA ajuizaram ação contra o Estado de São Paulo visando a declaração de nulidade da orientação normativa contida no Parecer nº 461-12-E, da Corregedoria-Geral de Justiça daquela unidade da Federação, assegurando-se aos autores a atribuição de autorizar, ou não, a aquisição de propriedade rural, no Brasil, por pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social pertença a estrangeiros residentes no exterior ou com sede em outro país.

(...)

Consoante informam, em 12 de setembro de 2012, o Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no julgamento do Mandado de Segurança nº 0058947-33.2012.8.26.000, assentou a não recepção do § 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/1971 pela Carta Federal. Apontam haver o Corregedor-Geral de Justiça de São Paulo, então, revisto a orientação consignada no Parecer nº 250/10-E e alterado o entendimento anterior mediante a edição do Parecer nº 461-12- E, dotado de força normativa, dispensando “os tabeliães e oficiais de registro de observarem as restrições e as determinações impostas pela Lei nº 5.709/1971 e pelo Decreto nº 74.965/1974, bem como do cadastramento do Portal Extrajudicial, em relação às pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social se encontre em poder de estrangeiros residentes fora do Brasil ou de pessoas jurídicas com sede no exterior. (STF, 2016)

Além disso, restou evidenciado no mesmo documento o seguinte (BRASIL, 2023):

O pedido volta-se à declaração de nulidade da orientação normativa contida no Parecer nº 461/12-E, da Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo, emitido em 3 de dezembro de 2012 e aprovado no dia 5 subsequente, no que dispensada a observância da Lei nº 5.709/1971 pelos titulares de serventias extrajudiciais localizadas no mencionado Estado (...). (STF, 2016)

Em 1º de setembro de 2016, em síntese, o Ministro Relator emitiu decisão sintetizada a seguir (BRASIL, 2023):

.3. Defiro a liminar pleiteada para suspender os efeitos do parecer nº 461/12-E da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, até o julgamento definitivo desta ação. 4.

Considerada a identidade de objetos, apensem este processo ao revelador da arguição de descumprimento de preceito fundamental nº 342, para julgamento conjunto. (...)

Em 8 de março de 2021 foi lançado o seguinte andamento ao processo (BRASIL, 2023):

Decisão: Após o voto do Ministro Marco Aurélio (Relator), que: a) julgava procedente o pedido formulado na ação para assentar a nulidade do Parecer nº 461/12-E da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo, por ilegalidade e tendo em conta a recepção, pela Constituição Federal, do artigo 1º, § 1º, da Lei nº 5.709/1971, assegurando à União e ao Incra a atribuição de conceder a pessoa jurídica estrangeira ou equiparada autorização para adquirir imóvel rural; b) entendia prejudicados os agravos internos interpostos; (...)

O Ministro Alexandre de Moraes incluiu o processo em lista de julgamento em 16 de junho de 2021.

A seguir, o processo foi pautado para julgamento, tendo iniciado o julgamento virtual em 25 de junho de 2021.

No entanto, em 30 de junho de 2021, foi realizado pedido de destaque por um dos Ministros do Supremo Tribunal Federal, ocasião em que foi retirado do julgamento virtual.

Conforme fato amplamente noticiado na imprensa nacional, o Ministro Marco Aurélio se aposentou no dia 12 de julho de 2021. Referido Ministro era o relator da mencionada ação.

Após a paralisação do feito, por quase 2 (dois) anos, em 29 de março de 2023, o Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (CFOAB) requereu sua habilitação, na condição de *amicus curiae*, na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental n. 342 e na Ação Cível Originária n. 2463, e ainda, solicitou a suspensão de todos os processos e negócios jurídicos que tenham como objeto a aplicação do art. 1º, §1º, da Lei nº 5.709/71 até o julgamento final da ACO 2463” (BRASIL, 2023).

Em 10 de abril de 2023, o CFOAB reiterou o requerimento formulado no dia 29 de março de 2023, fornecendo elementos novos que reforçam o pedido anterior (BRASIL, 2023).

Ato contínuo, em 26 de abril de 2023, o Ministro André Mendonça, novo relator, por intermédio de decisão monocrática, prolatou liminar admitindo o ingresso do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (CFOAB), como *amicus curiae*, na ACO n. 2.463/DF, e deferiu, em parte, a cautelar solicitada, *ad referendum* do Plenário, para determinar a suspensão de todos os processos judiciais, em trâmite no território nacional, que versassem sobre a validade do § 1º do art. 1º da Lei n. 5.709, de 1971, até o julgamento final da ACO 2463/DF e ADPF 342 (BRASIL, 2023).

No entanto, uma vez submetida a decisão monocrática para julgamento pelo Plenário virtual, o Supremo Tribunal Federal, por empate na votação, não referendou a medida cautelar

incidental deferida. A ementa do julgado consignou que votaram pelo referendo da decisão os Ministros André Mendonça (Relator), Edson Fachin, Dias Toffoli, Cármen Lúcia e Nunes Marques, mas votaram pelo não referendo da decisão os Ministros Alexandre De Moraes, Roberto Barroso, Luiz Fux, Rosa Weber (Presidente) e Gilmar Mendes (BRASIL, 2023).

O inteiro teor do acórdão foi divulgado em 29 de junho de 2023 e publicado em 30 de junho de 2023 (BRASIL, 2023).

De acordo com a ementa, restou ausente a demonstração de que exista uma correlação entre a suspensão dos processos judiciais pendentes e atendimento positivo a um cenário de insegurança jurídica. Reputou-se haver desproporção entre a suspensão de todos os processos judiciais que versem sobre a recepção do art. 1º, § 1º, da Lei n. 5.709/1971 e a finalidade pretendida em se resguardar a segurança jurídica (BRASIL, 2023).

De semelhante modo, também tramita perante o Supremo Tribunal Federal a Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental n. 342/DF, ajuizada em 2015, pela Sociedade Rural Brasileira – SRB, doravante denominada 5ºCASO-STF, tendo o seguinte objeto (BRASIL, 2023):

(i.) a afronta aos preceitos fundamentais da LIVRE INICIATIVA, contido no artigo 1º, inciso IV., do DESENVOLVIMENTO NACIONAL, previsto no artigo 3º, inciso II, da IGUALDADE, contemplada no artigo 5º, caput, da PROPRIEDADE, conforme artigo 5º, inciso XXII, da LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO, assegurado pelo artigo 5º, inciso XVII, e SEGURANÇA JURÍDICA, decorrente da redação do artigo 5º, XXXVI, todos da Constituição Federal, pelo artigo 1º, §1º, da Lei 5.709/1971, que estabeleceu regime diferenciado às empresas nacionais de capital estrangeiro e pelo Parecer AGU n.º 01/2008 RVJ que considerou o artigo 1º, §1º, da Lei 5.709/1971, recepcionado pela Constituição Federal de 1988; (ii.) a controvérsia sobre a constitucionalidade do referida diferenciação ante (1.) as diversas manifestações da AGU e, em especial, em razão da aprovação do Parecer AGU n.º 01/2008 RVJ8, pelo Excelentíssimo Presidente da República, por despacho publicado no DOU (Doc. 04), vinculando as entidades integrantes da Administração Pública Federal, que considerou o artigo 1º, §1º, da Lei 5.709/1971, recepcionado pela Constituição Federal de 1988, e resultou em (2.) recomendação por parte da Corregedoria Nacional de Justiça, nos autos do Pedido de Providência n.º 002981- 80.2010.02.00.0000 (Doc. 05) a fim de que os Cartórios de Registro de Imóveis e Tabeliães Notas observassem as disposições da Lei 5.709/1971 e, DO OUTRO LADO, o Parecer n.º 461-12 do Sr. Corregedor Geral de Justiça do Estado de São Paulo (Doc. 06) que, em sentido diverso tratou de “dispensar os tabeliães e os oficiais de registro de observarem as restrições e as determinações impostas pela Lei n.º 9.507/1971 e o Decreto n.º 74.965/1974, bem como do cadastramento no Portal Extrajudicial, em relação às pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social se encontre em poder de estrangeiros residentes fora do Brasil ou de pessoas jurídicas com sede no exterior”.

O trâmite da referida ação é muito semelhante ao da ACO 2463/DF, indicada acima.

Conforme já visto, em 26 de abril de 2023, o Ministro André Mendonça, por intermédio de decisão monocrática, prolatou liminar admitindo o ingresso do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (CFOAB) como *amicus curiae* na ADPF n. 342/DF, e

deferiu, em parte, a medida cautelar requerida, mas uma vez submetida a decisão para julgamento pelo Plenário virtual, o Supremo Tribunal Federal, por empate na votação, não referendou a medida cautelar. Logo, o processo também ainda não teve o seu mérito analisado (BRASIL, 2023).

No tocante às duas últimas ações, ACO 2463/DF e ADPF 342/DF, é relevante que se proteste quanto à injustificável demora do egrégio Supremo Tribunal Federal em julgar as ações que tramitam perante a Colenda Corte desde 2014 acerca da temática pertinente à aquisição de terras por estrangeiros.

A morosidade constatada revela-se danosa à segurança jurídica da matéria e, além disso, serve para exacerbar as avarias causadas pelo fenômeno do *land grabbing* no Brasil, seja âmbito legislativo, judiciário ou executivo.

Da exposição feita, percebe-se que não foi possível aferir o atual posicionamento do Supremo Tribunal Federal acerca da temática de aquisição de terras por estrangeiros, de maneira que as ações em que a temática é debatida, tramitam há mais de 8 (oito) anos na referida Corte e não possuem previsão de julgamento.

Apesar de não terem sido identificados casos devidamente julgados pelo Supremo Tribunal Federal, calha reforçar que, na temática pertinente aos cuidados que se deve ter com os efeitos do *land grabbing* no Brasil, faz-se mister que o Supremo Tribunal Federal não se olvide de garantir proteção à sensível proteção conferida pelos arts. 1º, I, 3º, 4º, 5º, XXIII, 6º, caput, arts. 20, § 2º, 91, § 1º, III, art. 170, 176, § 1º, 184, 188, 190, 225, *caput* e 225, § 4º, da Constituição Federal, de 1988, já abordados ao longo deste artigo.

De maneira geral, acerca de toda a análise jurisprudencial indicada, constata-se que os tribunais brasileiros têm garantido vigência às leis que regulam a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil e não tem cedido às pressões do fenômeno do *land grabbing*.

CONCLUSÃO

A Constituição da República de 1988, no tocante à aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros e equiparados, cuidou de estabelecer a diferenciação de tratamento jurídico entre pessoas físicas e jurídicas nacionais e estrangeiras, em diversos momentos.

Nesse passo, um dos objetivos da pesquisa foi perceber se referida diferenciação posta pela Carta Constitucional está sendo obedecida pelo legislador infraconstitucional ou não.

Investigou-se, também, se os pressupostos constitucionais, por exemplo o de soberania nacional brasileira sobre o seu território, consagrada com o intuito de garantir o desenvolvimento nacional, promover a construção de uma sociedade justa, erradicar a pobreza, a marginalização e perseguir o objetivo de redução das desigualdades, tem sido cumprido pela legislação pertinente à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.

Após a evidenciação das distinções de tratamento jurídico dado a estrangeiros e nacionais, foram descortinados os efeitos do fenômeno do *land grabbing* no Brasil, especialmente no âmbito legislativo federal, haja vista que se percebeu uma tendência de abrandamento das normas legais atinentes a tais transações que envolvem o capital estrangeiro, nos anos de 2012 e 2023.

O trabalho revelou-se produtivo no sentido de constatar inconstitucionalidades decorrentes deste processo de aprofundamento da financeirização da terra e de extensão dos efeitos do *land grabbing* no Brasil, especialmente em virtude das alterações trazidas pelas Leis nº 13.097/2015 e 13.986/2020 nas Leis nº 5.709/1971 e 6.634/1979.

A delimitação temporal ainda foi útil para posicionar o leitor acerca dos mais recentes posicionamentos judiciais acerca da temática de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros e equiparados, notadamente no período histórico posterior à edição do Parecer nº LA-01, de 19 de agosto de 2010.

Apontam-se inconstitucionalidades, pois foi inserido no ordenamento jurídico, em 2015 e em 2020, a exoneração, de diversos sujeitos, dos efeitos das Leis nº 5.709/1971 e 6.634/1979, fato que configura malferimento da Constituição da República em diversos instantes, destacadamente àqueles previstos nos arts. 1º, I, 3º, 4º, 5º, XXIII, 6º, caput, arts. 20, § 2º, 91, § 1º, III, art. 170, 176, § 1º, 184, 188, 190, 225, *caput* e 225, § 4º.

Desde a Lei nº 13.986/2020 é possível, atualmente, a prática dos atos referentes às transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel; e, também, os atos referentes à participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica que seja titular de

direito real sobre imóvel rural na Faixa de Fronteira em diversos casos já pontuados ao longo do trabalho.

Recorde-se, nesse sentido, que, atualmente, está previsto que excetuam-se do disposto nos incisos V e VI do *caput* do art. 2º, da Lei nº 6.634/1979 (BRASIL, 1979), a hipótese de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária, em favor de pessoa jurídica nacional ou estrangeira, ou de pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, bem como o recebimento de imóvel rural em liquidação de transação com pessoa jurídica nacional ou estrangeira por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de outra forma.

Ou seja, uma vez adquirido, por estrangeiro, imóvel rural no Brasil, em qualquer das hipóteses já destacadas, não existe, atualmente, a necessidade de assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional em se tratando de Faixa de Fronteira. Percebeu-se, então, que alguns entes estrangeiros não estão mais sujeitos aos efeitos regulatórios da Lei nº 5.709/1971 e da Lei nº 6.634/1979, quando há aquisição de imóveis rurais em faixa de fronteira, nas hipóteses em que prevê.

As flexibilizações impostas pela Lei n. 13.097/2015 e n. 13.986/2020 isentam os estrangeiros e equiparados de regras que impediam a realização de transações em faixa de fronteira e o comando de restrição do art. 190 da Constituição da República não está sendo aplicado.

Não bastasse, constataram-se outras mudanças. Notou-se que a Lei n. 13.986/2020 também revogou o antigo § 2º, do art. 1º, da Lei nº 5.709/1971, e deu nova redação ao § 2º, mantendo, no inciso I, a regra de que as restrições estabelecidas na Lei n. 5.709/1971 não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º da referida Lei, mas acrescentou os incisos II e III, ao referido § 2º, materializando diversas novas hipóteses identificadas no presente trabalho.

Nessa perspectiva, os efeitos do *land grabbing* no Brasil revelam-se nítidos, sob o aspecto legislativo federal. O que se afirma, visto que a flexibilização da legislação brasileira se constatou concreta com as Leis n. 13.097/2015 e n. 13.986/2020, que trouxeram modificações nas Leis n. 5.709/1971 e n. 6.634/1979, afrouxando a normatização e extinguindo restrições outrora vigentes quanto à aquisição de terras por estrangeiros, para entidades muito específicas que estão diretamente vinculadas ao processo de financeirização da terra rural no Brasil.

Nessa medida, evidenciou-se um aprofundamento do processo de financeirização da

terra no Brasil e uma extensão do fenômeno do *land grabbing* a nível legislativo federal, no período analisado, na medida em que promovem malferimento de conceitos caros aos fundamentos da República, no tocante à soberania nacional, aos objetivos da República quanto ao princípio da independência nacional na regência das relações internacionais, bem como a princípios da ordem econômica, no tocante à necessidade de a propriedade rural atender à sua função social, na forma prevista na Constituição.

As novidades trazidas pelas Leis nº 13.097/2015 e 13.986/2020 nas Leis nº 5.709/1971 e 6.634/1979, significam franco desrespeito ao art. 190 da Carta da República na medida em que não regulamenta nem limita a aquisição ou ao arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, nas hipóteses que elencam. Do contrário, haverá hipóteses em que estrangeiros vão possuir mais direitos que brasileiros, sob terras brasileiras, inclusive.

Também se verificou um claro esvaziamento da proteção conferida pela faixa de fronteira para defesa do território nacional, diante das hipóteses acrescidas de não sujeição de diversas novas hipóteses à Lei de regência.

Vislumbram-se diversas inconstitucionalidades pertinentes aos princípios gerais da atividade econômica, à propriedade privada, à função social da propriedade, à desapropriação de imóveis rurais por interesse social, à destinação de terras públicas compatível com a política agrícola.

Todos esses fatos ainda significam uma nítida mitigação à necessária proteção ao meio ambiente, bem como fere a noção de patrimônio nacional da Floresta Amazônica, por exemplo, diante da influência desarrazoada do capital estrangeiro, que não mais está sujeito à legislação nacional, nas hipóteses comentadas.

Referidas conclusões também são pertinentes aos Projetos de Lei que estão em debate no Congresso Nacional, na medida em que neles também se percebeu um nítido desejo do legislador brasileiro de aprofundar as flexibilizações das regras atuais acerca da aquisição e do arrendamento de terras por estrangeiros.

Tais fatos podem agravar desigualdades socioambientais, prejudicar o exercício da efetiva soberania nacional, além de regras ambientais, bem como o exercício do poder fiscalizatório pelos órgãos de controle de tais aquisições e arrendamentos, privilegiando o capital estrangeiro em detrimento de projetos de política agrícola previstos na Constituição Federal de 1988.

No que é pertinente à análise jurisprudencial, foram selecionados 17 (dezessete) casos decididos por Tribunais brasileiros, quanto à temática central de pesquisa, de maneira que referida soma não significou a quantidade de processos analisados, já que na operação algébrica

já se inclui, em cada hipótese, todos os processos de 1º e 2º grau, envolvidos em cada debate concreto no âmbito do Poder Judiciário.

Em termos de limitação espacial, optou-se pela seleção de casos dos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Goiás, Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª Regiões, Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal. Foram investigadas quais as novas configurações de terra e capital que surgiram desde 2012 até 2023, sob a ótica jurídico-legislativa, seja na análise legal, seja na análise jurisprudencial.

Denotou-se que, nos casos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o Tribunal tem respondido aos chamados de elucidar os termos da Lei n 5.709/1971, quando necessário, indicando haver uma tendência de proteção dos objetivos da referida Lei.

Igualmente, no Tribunal de Justiça do Estado de Goiás tem sido salientado que a Lei nº 5.709/1971 é aplicável indistintamente, inclusive às hipóteses de que trata a Lei nº 9.514/1997.

No entanto, constatou-se que, diante das recentes alterações trazidas pelas Leis nº 13.097/2015 e 13.986/2020, que tratam de hipóteses pertinentes constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária e de recebimento de imóvel rural em liquidação de transação por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma, que pode haver insegurança jurídica na interpretação legal, nas hipóteses de que trata a Lei n 9.514/1997, haja vista que, mesmo antes da alteração, já foi julgada válida, pelo Tribunal Goiano e Paulista, por exemplo, a constituição de propriedade fiduciária em nome de credores estrangeiros.

No tocante às análises de resultados de julgamentos proferidos pelos Tribunais Regionais Federais analisados, em suma, constatou-se que as Cortes Federais têm velado por resguardar os procedimentos internos do INCRA nas hipóteses em que existe dúvida acerca da higidez do ato de aquisição da propriedade de imóvel rural por estrangeiro.

Não obstante, em todos os casos expostos é possível vislumbrar-se os efeitos do fenômeno do *land grabbing*, visto que se percebem claras tentativas de se fazer prevalecer o poderio do capital financeiro estrangeiro sobre as terras brasileiras, o que, no entanto, nos casos pontuados, foi devidamente reprimido pelas Cortes Federais.

No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, percebeu-se uma tendência de reforço à validade das condições impostas pela Lei n. 5.709/1971 para a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, garantindo-se que as mesmas limitações existentes na aquisição de terras rurais existentes para as pessoas estrangeiras demanda observância em casos de usucapião desses imóveis, por exemplo,

O Tribunal também tem reforçado a competência judicial para análise de legalidade acerca da transmissão e registro de bens imóveis aos estrangeiros, revigorado a necessidade de observância dos ditames legais pelas partes e pelos Cartórios de Registro de Imóveis e velado pela observância da lei federal, impedindo que desmandos praticados por todo país se perpetuem no tempo.

Contudo, notou-se que a Corte da Cidadania não tem enfrentado temáticas constitucionais sobre o tema de aquisição de terras por estrangeiros, ainda que de modo incidental, restringindo-se a fazer valer a legislação federal.

Por seu turno, nos processos analisados que tramitaram perante o Supremo Tribunal Federal, denota-se que a Corte, na maior parte dos casos, não adentrou ao cerne das questões de mérito constitucional quanto à aquisição de terras por estrangeiros. Percebeu-se que a Corte também não debateu, ainda, os temas de inconstitucionalidades propostos ao longo deste trabalho, quanto às 13.097/2015 e 13.986/2020, que vilipendiaram fundamentos, objetivos e princípios da República.

A Corte, data máxima vênia, ainda está, há mais de 8 (oito) anos, aguardando o melhor momento para decidir, sem qualquer mínima previsão de julgamento, acerca das teses de inconstitucionalidade do art. 1º, § 1º, da Lei nº 5.709/1971, enquanto os efeitos do *land grabbing*, qual seja, a maximização das apropriações de controle e a captura de grandes extensões de terra pela força do Capital tem vilipendiado normas fundantes da Política Agrária Nacional.

A par disso, o Judiciário, nas hipóteses identificadas, ainda não se posicionou quanto aos nítidos vilipêndios à Carta Constitucional quanto a faixa de fronteira nacional, permitindo que pessoas de capital estrangeiro possam, na omissão, operar plenamente sem que o Estado possa promover qualquer controle sobre a quantidade de terras, a extensão, a localização, a destinação para qual uso, bem como o destinatário da propriedade das terras.

Calha reforçar que, na temática pertinente aos cuidados que se deve ter com os efeitos do *land grabbing* no Brasil, faz-se mister que o Poder Judiciário como uma organicidade não se olvide de garantir proteção à sensível proteção conferida pelos arts. 1º, I, 3º, 4º, 5º, XXIII, 6º, caput, arts. 20, § 2º, 91, § 1º, III, art. 170, 176, § 1º, 184, 188, 190, 225, *caput* e 225, § 4º, da Constituição Federal, de 1988, já abordados ao longo deste artigo.

Acerca de toda a análise jurisprudencial indicada, constata-se que os tribunais brasileiros têm garantido vigência às leis que regulam a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil e não tem cedido às pressões do fenômeno do *land grabbing*.

Conclui-se que a temática atinente à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, apesar de passados mais de 10 (dez) anos desde a edição do Parecer LA-01, ainda permanece atual e reverberando efeitos por todo o território nacional, perpetuando efeitos das apropriações voltadas à consecução dos objetivos do capital financeiro (*land grabbing*), em aprofundamento do processo de financeirização da terra em detrimento de conceitos caros à Constituição da República.

Referido fato é sintomático da manutenção de uma aliança para o atraso, quanto a aspectos de desenvolvimento nacional, posto que nenhum outro país, dentre os analisados sob o crivo do *land grabbing*, possuem extensão territorial semelhante ao Brasil.

Apesar disto, dentro do vasto potencial decorrente de tal extensão, a escolha pela opção de uma economia primária, com terras agricultáveis relevantes atendendo a interesses estrangeiros quanto aos fins de exportação, apesar de positiva para manutenção da balança comercial favorável, revela-se delicado e equivocado sob o ponto de vista de soberania nacional e de redução das desigualdades entre o próprio povo brasileiro, quando a agulha diretiva da economia nacional, é cada vez mais dependente da produção rural, enquanto o Brasil poderia aliar referido potencial agrícola ao potencial industrial.

A perspectiva acima quer significar que o controle das aquisições de todos os imóveis rurais detidos por estrangeiros permanece sendo necessário à consecução dos objetivos da República Federativa do Brasil, sendo imperiosa a extirpação de novidades jurídicas que desrespeitem e desconsiderem comandos expressos do Pergaminho Constitucional.

Nossa Carta Constitucional clama por vigilância contínua.

REFERÊNCIAS

ABRAMOVAY, Ricardo. **A microeconomia do comportamento camponês & O limites da racionalidade econômica**. In: _____. *Paradigmas do capitalismo agrário em questão*. São Paulo: Editora Hucitec; Campinas: Editora Unicamp, 1998. p. 79-131.

ABRAMOVAY, Ricardo. **Paradigmas do Capitalismo Agrário em Questão**. 2. ed. São Paulo-Campinas: HUCITEC - Editora da Unicamp, 1988.

ABRAMOVAY, Ricardo. **Paradigmas do Capitalismo Agrário em Questão**. 3. ed. São Paulo: Edusp, 2007.

AGRICULTURA. Sociedade Nacional. **Crédito rural: contratações totalizam R\$ 230.2 bilhões em dez meses do Plano Safra**. Disponível em: < <https://www.sna.agr.br/credito-rural-contratacoes-totalizam-r-230-2-bilhoes-em-dez-meses-do-plano-safra/>>. Acesso em 29 ago. 2022

AGUILLAR, Fernando Herren. **Metodologia da ciência do direito**. 2. ed. São Paulo: Max Limonad, 1999.

ÁLVAREZ, Vera Cintia. **Diversidade Cultural e livre-comércio: antagonismo ou oportunidade?** Brasília: UNESCO/IRBr, 2008.

AMIN, Samir. **O capitalismo e a renda fundiária: a dominação do capitalismo sobre a agricultura**. In: AMIN, Samir; VERGOPOULOS, Kostas. *A questão agrária e o capitalismo*. 2º ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977. p. 10-40.

ARAÚJO, Ney b. de; PINAZZA, Luiz Antonio. **Agricultura na virada do século XX: Visão de agribusiness**. São Paulo: Globo, 1994.

ARBIX, Glauco; ARAÚJO, Adriana Marotti de; SALLES-FILHO, Sérgio; SIQUEIRA, Ludmila. **Campo, agronegócio e agricultura familiar no Brasil: visões de futuro**. São Paulo: Editora da Unicamp, 2013.

ASQUINI, Alberto. “**Perfis de empresa**”. Tradução de Fábio Konder Comparato. In. Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, nº 104, outubro-dezembro de 1996, pp. 109-126

BALEEIRO, Aliomar. **Constituições Brasileiras. Volume II. 1891** / Aliomar Baleeiro. — 3. ed. — Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. 103 p. — (Coleção Constituições brasileiras ; v. 2) 1. Constituição, história, Brasil. I. Brasil. [Constituição (1891)]. II. Série. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/137570/Constituicoes_Brasileiras_v2_1891.pdf>. Acesso em 15 jun. 2023.

BAMBIRRA, Vania. **Exodo rural y exodo urbano: la lucha por la reforma agraria en Brasil**. En libro: Los retos de la globalización. Ensayo en homenaje a Theotonio Dos Santos. Francisco López Segrera (ed.). UNESCO, Caracas, Venezuela. 1998.

BAMBIRRA, Vânia. **O Capitalismo Dependente Latinoamericano**. 2ª. Edição. Florianópolis, Insular, 2013.

BEBIANO, Adriana. (et.al.) **Pensamento crítico contemporâneo**. Lisboa: Edições 70, 2014.
BITTAR, Eduardo C. B. **Metodologia da Pesquisa Jurídica**. 8. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2010.

BERCOVICI, Gilberto. **A Questão Agrária na Era Vargas (1930-1964)**. In: Revista História do Direito, RHD, Curitiba, v. 1, n.1, p. 183-226. Jul-Dez de 2020.

BERCOVICI, Gilberto. **O Estado e a Garantia da Propriedade no Brasil**. In: CARDOSO JR., José Celso e BERCOVICI, Gilberto (org.). República, Democracia e Desenvolvimento: contribuições ao Estado brasileiro contemporâneo. Brasília: Ipea, 2013.

BERNARDES, Mário Luiz Delgado; SILVA, Eliézio Gonzaga da. **Regulação jurídica do land grabbing no Brasil**. In: OLIVEIRA, Maria Cecília Peres; ARAÚJO, Marilda Aparecida de

(org.). *Sociedade e meio ambiente: estudos em homenagem ao professor José Rubens Morato Leite*. São Paulo: Editora Letras Jurídicas, 2015.

BERALDO, Diogo. **Curso de Direito Agrário: relações agrárias**. São Paulo: Editora Manole, 2019.

BESKOW, Paulo. **Agricultura e política agrícola no contexto brasileiro da industrialização do pós-guerra (1946-1964)**. In: *Estudos Sociedade e Agricultura*. Volume 7. Número 1. Abril de 1999.

BEZERRA, Lucas. **A questão agrária brasileira no pensamento de Caio Prado Júnior**, *Argum.*, Vitória, v. 11, n. 1, p. 200-212, jan./abr. 2019. □ ISSN 2176-9575. Disponível eM: <<https://periodicos.ufes.br/argumentum/article/download/19754/16682/70768>> Acesso em 12 abr. 2023.

BIELSCHOWSKY, Ricardo. 1949-. **Pensamento econômico brasileiro: o ciclo ideológico do desenvolvimentismo**. – 5. ed. Rio de Janeiro: Contraponto, 2000. 496 p.

BITTAR, Thiago. COSTA, Stanley. GARCIA Leonardo. **Manual de Direito Agrário**. Salvador/BA: Editora JusPodivm, 2021.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Editora Malheiros, 2016.

BORGES, Lucas; VEIGA, José Eli. **Land Grabbing e a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. *Revista de Direito Agrário*, vol. 60, nº 1, 2017.

BORRAS Jr., S.M. et al. **Land grabbing and human rights: The involvement of European corporate and financial entities in land grabbing outside the European Union. For an easy access version of this study synthesizing these recommendations**, see: [Título do documento simplificado]. Disponível em: <[https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EXPO_STU\(2016\)578007](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EXPO_STU(2016)578007)>. Acesso em: 15 jul. 2023.

BOOTH, Waine C., COLOMB, Gregory G. e WILLIAMS, Joseph M. **A arte da pesquisa**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

BORGES, Paulo Torminn. **A Importância do Direito Agrário no desenvolvimento social e econômico**. In: Projeto de criação do Mestrado de Direito Agrário. (mineo). 1985.

BORGES, P. Torminn. **Institutos básicos do direito agrário**. São Paulo, Saraiva, 1987

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

BOURDIEU, Pierre. **O Campo Científico**. In. ORTIZ, Renato (org.) *Sociologia*. Coleção Grandes Cientistas Sociais São Paulo: Ática, 1983.

Bourdieu, Pierre. **Poder, Derecho y Clases Sociales**. Bilbao: Desclée de Brouwer, 2000.

BOURDIEU, Pierre. **A economia das trocas simbólicas**. São Paulo: Editora Perspectiva, 1987.

BRASIL. Advocacia Geral da União. **Parecer. Aquisição de terras por estrangeiros. Revisão do Parecer GQ-181, de 1998**, publicado no Diário Oficial em 22.01.99, e GQ-22, de 1994. Recepção do § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, à luz da Constituição Federal de 1988. Equiparação de empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras. Disponível em: <http://www.agu.gov.br/sistemas/site/PaginasInternas/NormasInternas/AtoDetalhado.aspx?idAto=258351&ID_SITE>. Acesso em: 27 mar. 2023.

BRASIL Advocacia Geral da União. **Parecer.** Disponível em <<https://sistema.planalto.gov.br/asprevweb/exec/parecerAGU181.cfm>>. Acesso em: 22 de jun. 2023.

BRASIL. Advocacia Geral da União. **Parecer. Aquisição de terras por estrangeiros. Reexame do Parecer nº AGU/LA-04/94, diante da revogação do art. 171 da Constituição de 1988.** Disponível em <<https://sistema.planalto.gov.br/asprevweb/exec/parecerAGU181.cfm>>. Acesso em: 15 set. 2012.

BRASIL. Advocacia-Geral da União. **Parecer n. LA-01, de 19 de agosto de 2010.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/AGU/PRC-LA01-2010.htm>. Acesso em 20 fev. 2022.

BRASIL. **Ato Complementar nº 45, de 30 de janeiro de 1969.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/acp/acp-45-69.htm#:~:text=ATO%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%2045%2C%20DE%2030%20DE%20JANEIRO%20DE%201969.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20aquisi%C3%A7%C3%A3o%20de%20propriedade%20rural%20no%20territ%C3%B3rio%20nacional.> Acesso em 11 dez. 2021

BRASIL. **Parecer nº 461/2012-E da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.** 05 de dezembro de 2012. Disponível em: <<http://reinaldovelloso.blog.br/wp-content/uploads/2017/06/Im%C3%B3vel-Rural-Aquisi%C3%A7%C3%A3o-por-Estrangeiros-Parecer-461-2012.pdf>>. Acesso em 23 jun. 2023.

BRASIL. Congresso. **Exposição de Motivos Número GM/0268-B, de 4 de maio de 1971, dos srs. Ministros da Justiça, da Agricultura, e do Secretário Geral do Conselho de Segurança Nacional.** Brasília. Diário do Congresso Nacional (Seção nº 1). Terça-feira, 8 de junho de 1971. Disponível em: <<https://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD08JUN1971.pdf>>. Acesso em 04 mar. 2023.

BRASIL. Controladoria-Geral da União. **Relatório de Avaliação do Programa Terra Legal Amazônia.** Brasília: Controladoria-Geral da União, 2018.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 24 de fevereiro de 1891).** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm>. Acesso em 11 dez. 2021

BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm>. Acesso em: 14 de out. 2022.

BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm>. Acesso em 12 dez. 2022.

BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de setembro de 1946). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm>. Acesso em 12 dez. 2022.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1967. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm>. Acesso em 12 dez. 2022.

BRASIL. Constituição da República Federativa Do Brasil De 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. Constituição Política do Imperio do Brazil (de 25 de março de 1824). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm>. Acesso em 02 out. 2022.

BRASIL. Decreto de 25 de novembro de 1808. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM-25-11-1808.htm#:~:text=DECRETO%20DE%2025%20DE%20NOVEMBRO,aos%20estrangeiros%20residentes%20no%20Brazil.> Acesso em 09 fev. 2023.

BRASIL. Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. Decreto nº 3.321, de 30 de dezembro de 1999. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3321.htm> Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. Decreto nº 3.927, de 19 de setembro de 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2001/d3927.htm>. Acesso em 8 fev. 2023

BRASIL. Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm>. Acesso em 8 fev. 2023

BRASIL. Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/decreto/d5570.htm> Acesso em 8 fev. 2023.

BRASIL. Decreto nº 8.803, de 6 de julho de 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/decreto/D8803.htm>. Acesso em 29 fev. 2023

BRASIL. **Decreto nº 8.955, de 11 de janeiro de 2017.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/decreto/d8955.htm>. Acesso em 29 fev. 2023

BRASIL. **Decreto nº 9.787, de 8 de maio de 2019.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/decreto/d9787.htm#:~:text=DECRETO%20N%C2%BA%209.787%2C%20DE%2008%20DE%20MAIO%20DE%202019&text=Delega%20compet%C3%Aancia%20ao%20Ministro%20de,no%20Pa%C3%ADs%20de%20sociedade%20estrangeira.>. Acesso em 29 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 10.252, de 20 de fevereiro de 2020.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/d10252.htm#:~:text=DECRETO%20N%C2%BA%2010.252%2C%20DE%2020%20DE%20FEVEREIRO%20DE%202020&text=Aprova%20a%20Estrutura%20Regimental%20e,comiss%C3%A3o%20e%20fun%C3%A7%C3%B5es%20de%20confian%C3%A7a.>. Acesso em 29 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 11.497, de 20 de abril de 2023.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/decreto/D11497.htm>. Acesso em 25 mai. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 53.700, de 13 de março de 1964.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1950-1969/D53700.htm>. Acesso em 29 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 53.883, de 13 de abril de 1964.** Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/norma/476479/publicacao/15702586>> Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1950-1969/D55891.htm>. Acesso em 8 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em 8 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 70.391, de 12 de abril de 1972.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d70391.htm>. Acesso em 8 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 70.436, de 18 de abril de 1972.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d70436.htm#:~:text=DECRETO%20N%C2%BA%2070.436%2C%20DE%2018%20DE%20ABRIL%20DE%201972.&text=Regulamenta%20a%20aquisi%C3%A7%C3%A3o%20pelos%20portugueses,Igualdade%20e%20da%20outras%20provid%C3%Aancias.>. Acesso em 29 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm> Acesso em 29 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d85064.htm>. Acesso em 29 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 87.040, de 17 de março de 1982.** Disponível em: <<https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DEC&numero=87040&ano=1982&ato=6d203aU1UNrRVTf99>>. Acesso em 29 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 91.766, de 10 de outubro de 1985.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/atos/decretos/1985/d91766.html>. Acesso em 14 abr. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 154, de 15 de julho de 2003.** Disponível em: <<https://files.dre.pt/1s/2003/07/161a00/40124016.pdf>>. Acesso em 20 jul. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 494, de 10 de março de 1969.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0494.htm#:~:text=DECRETO%20DLEI%20N%C2%BA%20494%2C%20DE%2010%20DE%20MAR%C3%87O%20DE%201969.&text=Regulamenta%20o%20Ato%20Complementar%20n%C2%BA,de%20propriedade%20rural%20por%20estrangeiro.>. Acesso em 12 dez. 2022

BRASIL. **Decreto-Lei nº 924, de 10 de outubro de 1969.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0924.htm>. Acesso em 06 nov. 2022.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 1.110, de 9 de julho de 1970.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del1110.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 1.135, de 3 de dezembro de 1970.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del1135.htm>. Acesso em 19 jun. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 2.236, de 17 de março de 1982.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2236.htm>. Acesso em 19 mar. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 2.375, de 24 de novembro de 1987.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2375.htm#:~:text=Del2375&text=DECRETO%20DLEI%20N%C2%BA%202.375%2C%20DE,p%C3%BAblicas%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias.>>. Acesso em 19 mar. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 2.627, de 26 de setembro de 1940.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2627.htm>. Acesso em 04 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848compilado.htm>. Acesso em 12 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm>. Acesso em 12 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 91.766, de 10 de outubro de 1985.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Atos/decretos/1985/D91766.html>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Emenda Constitucional de 3 de setembro de 1926.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc_anterior1988/emc%20de%203.9.26.htm>. Acesso em 2 jun. 2023.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc_anterior1988/emc01-69.htm>. Acesso em 12 dez. 2022.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 6, de 15 de agosto de 1995.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc06.htm>. Acesso em 12 dez. 2022.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 10, de 9 de novembro de 1964.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc_anterior1988/emc10-64.htm>. Acesso em 12 dez. 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa Conjunta MDA/MAPA/MDIC/MTU/INCRA nº 1, de 27 de setembro de 2012.** Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/quentes/164901/governo-publica-norma-mais-rigida-para-compra-de-imoveis-rurais-por-estrangeiros>>. Acesso em 23 abr. 2023

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 2.597, de 12 de setembro de 1955.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/12597.htm#:~:text=LEI%20No%202.597%2C%20DE%2012%20DE%20SETEMBRO%20DE%201955.&text=Disp%C3%B5e%20s%C3%B4bre%20zonas%20indispens%C3%A1veis%20%C3%A0%20defesa%20do%20pa%C3%ADs%20e%20d%C3%A1%20outras%20pravid%C3%A2ncias>. Acesso em 12 dez. 2022.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm>. Acesso em 28 jan. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm>. Acesso em 12 dez. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14829.htm>. Acesso em 30 mar. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4131.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4132.htm>. Acesso em 10 fev. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4595.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.595%2C%20DE%2031%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201964&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20Pol%C3%ADtica%20e,Nacional%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias.> Acesso em 22 mar. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4829.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4947.htm> Acesso em 30 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5709.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 5.851, de 7 de dezembro de 1972.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1970-1979/l5851.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 5.889, de 8 de junho de 1973.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5889.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm>. Acesso em 10 fev. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6634.htm>. Acesso em 10 fev. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.572, de 30 de setembro de 1978.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1970-1979/l6572.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%206.572%2C%20DE%2030,Art.> Acesso em 30 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6634.htm>. Acesso em 10 mar. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6739.htm#:~:text=LEI%20No%206.739%2C%20

DE,rurais%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAsAncias.>. Acesso em 10 mar. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.815, de 19 de agosto de 1980.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6815.htm#:~:text=L6815&text=LEI%20N%C2%BA%206.815%2C%20DE%2019%20DE%20AGOSTO%20DE%201980.&text=Define%20a%20situa%C3%A7%C3%A3o%20jur%C3%ADdica%20do,6.964%2C%20DE%2009.12.1981.> Acesso em 10 mar. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm>. Acesso em 10. out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9393.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm>. Acesso em 02 jun. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm>. Acesso em 12 abr. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de janeiro de 2002.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 12 abr. 2023

BRASIL. **Lei nº 10.696, de 2 de julho de 2003.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/l10696.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10931.htm>. Acesso em 10 abr. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11952.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.288, de 16 de maio de 2016.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/l13288.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.326, de 29 de julho de 2016.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Lei/l13326.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13986.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Medida Provisória nº 1.061, de 9 de agosto de 2021.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1061.htm>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Portaria nº 2.541, de 28 de dezembro de 2022.** Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/legislacao/regimento_interno_2022.pdf>. Acesso em 20 fev. 2023.

BRASIL. **Portaria Interministerial AGU/MDA nº 4, de 25 de fevereiro de 2014.** Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/portaria_interministerial_04.2014.pdf>. Acesso em 25 out. 2022.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 836, de 11 de março 2021.** Altera a Lei nº 7.766, de 11 de maio de 1989, e a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, com o objetivo de estabelecer parâmetros sobre a comercialização do ouro, e revoga artigos da Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013. Brasília: Senado Federal, 2021. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/147387>>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 2963, de 20 de maio de 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, Senado Federal, 2019. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136853>>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 2.633, de 14 de maio de 2020.** Altera a Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, que dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União; a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que institui normas para licitações e contratos da administração pública; a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos; a fim de ampliar o alcance da regularização fundiária e dar outras providências. Brasília, Câmara dos Deputados, 2020. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/149358>>. Acesso em 10 dez. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Recurso Especial nº 886.387/SP (2016/0072789-7)**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. Data do julgamento 05 de maio de 2016. Data da publicação: 10 de maio de 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.273.955/RN (2011/0188462-5)**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. Data do julgamento: 24 de abril de 2014. Data de publicação: 15 de agosto de 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.641.038/CE (2016/0205813-6)**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma. Data do julgamento 06 de novembro de 2018. Data da Publicação: 12 de novembro de 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.648.260/PR (2017/0008910-3)**. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Data do julgamento. 03 de abril de 2019. Data da publicação: 04 de abril de 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.653.345/GO (2020/0016672-7)**. Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma., Data do julgamento 04 de maio de 2020. Data da publicação: 06 de maio de 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.654.112/SP (2017/0002602-8)**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Data do Julgamento: 23 de outubro de 2018. Data da publicação: 26 de outubro de 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.734.620-PE (2018/0082013-6)**. Relator: Ministro Sérgio Kukina. Primeira Turma. Data do Julgamento: 24 de março de 2023. Data da publicação: 28 de março de 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo de Instrumento nº 858827/MG**. Relatora: Ministra Cármen Lúcia, Data do julgamento: 10/12/2013. Publicação: 17/12/2013.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Ordinário em Mandado de Segurança 35170/DF**. Relator: Ministro Edson Fachin. Data do julgamento: 18/11/2022. Publicação: 22/11/2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Reclamação nº 30573**. Relator: Ministro Luiz Fux. Data do julgamento: 24/05/2018. Publicação: 29 de maio de 2018.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 417992 RS**. Relator: Min. Celso de Mello, Data de Julgamento: 30/11/2009, Data de Publicação: DJ-e 235. Divulgação 15 de dezembro de 2009. Publicação 16 de dezembro de 2009.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 342/DF**. Relator do acórdão: Min. Alexandre de Moraes, 30 de junho de 2023. Disponível em: < <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4756470>>. Acesso em 02 jul. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Cível Originária 2463/DF**. Relator do acórdão: Min. Alexandre de Moraes, 30 de junho de 2023. Disponível em: < <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4598070>>. Acesso em 02 jul. 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Agravo de Instrumento nº 5166595-48.2018.8.09.0000**. Agravante: Amerra Agri Fund II, LP e outros. Agravado: Madam Agropecuária e outros. Relator: Desembargador Carlos Alberto França. Quarta Turma Julgadora da Segunda Câmara Cível. Goiânia, 19 de fevereiro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Apelação Cível nº 0035931.23.2012.8.09.0065**. Apelante: Lourenço Rodrigues da Cunha. Apelado: Manuel Alfredo Silva de Jesus. Relator: Desembargador Zacarias Neves Coelhos. Segunda Turma Julgadora da Segunda Câmara Cível; Goiânia, 17 de abril de 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Ação Civil Pública nº 1015442-58.2022.8.26.0344**. Requerentes: Associação dos Plantadores de Cana do Médio Tietê. Requerido: Bracell SP Celulose LTDA. Juiz de Direito Valdeci Mendes de Oliveira. 4ª Vara Cível da comarca de Marília/SP. Data da decisão liminar: 04 de outubro de 2022. Data de Publicação: 07 de outubro de 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível nº 0002071-85.2016.8.26.0269**. Apelantes: Bradley Louis Mangeot e outros. Agravado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapetininga/SP. Relator: Desembargador Pinheiro Franco. Conselho Superior da Magistratura. Data do julgamento: 26 de fevereiro de 2019. Data da publicação: 13 de março de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo Interno em Agravo de Instrumento nº 2239082-54.2022.8.26.0000**. Agravante: Bracell SP Celulose LTDA. Agravadas: Associação Brasileira de Agronegócio – ABAG e outra. Relator designado: Desembargador Cesar Ciampolini. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Data do julgamento: 15 de fevereiro de 2023. Publicado em 23 de fevereiro de 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 2264082.56.2022.8.26.0000**. Agravante: Turvinho Participações LTDA. Agravadas: Associação Brasileira de Agronegócio – ABAG e outra. Relator designado: Desembargador Cesar Ciampolini. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Data do julgamento: 15 de fevereiro de 2023. Publicado em 23 de fevereiro de 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 2017960-08.2018.8.26.0000**. Agravante: NideraSeeds Brasil LTDA. Agravado: Leandro Mussi. Relator: Desembargadora Daise Fajardo Nogueira Jacot. São Paulo/SP, 22 de maio de 2018.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 3ª Região. **Mandado de Segurança nº 5013875-28.2021.4.03.6100**. Impetrante: Sumitomo Chemical do Brasil Representações LTDA. Impetrado: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Juíza Federal Noemi Martins de Oliveira. 4ª Vara Cível Federal de São Paulo. Data da decisão: 14 de junho de 2021.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 3ª Região. **Agravo de Instrumento nº 5015241-69.2021.4.03.0000**. Agravante: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Agravado: Sumitomo Chemical do Brasil Representações LTDA. Relator: Desembargador Federal Wilson Zauhy. São Paulo/SP, 24 de agosto de 2022.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. **Ação Popular nº 5007144-10.2023.4.04.7202**. Autor: Luciano José Buligon. Requerido: CA Investment (Brazil) S.A. Juíza Federal: Heloisa Menegotto Pozenato. 2ª Vara Federal de Chapecó/SC. Data da sentença: 26 de maio de 2023.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. **Empresas estrangeiras devem obedecer a requisitos previstos na legislação brasileira para adquirir imóveis rurais**. 04/07/2023. Disponível em: <https://www.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=noticia_visualizar&id_noticia=27236>. Acesso em 21 jul. 2023.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 5ª Região. **Apelação nº 0800444-38.2014.4.05.8308**. Apelante: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Apelado: Siniat S.A. Mineração, Indústria e Comércio e outra. Relator: Desembargador Federal Élio Siqueira Filho. 1ª Turma. Data do julgamento: 04 de agosto de 2017. Data do acórdão: 09 de agosto de 2017.

BROWDER, John O.; GODFREY, Brian J. **Rainforest cities: urbanization, development, and globalization of the Brazilian Amazon**. New York: Columbia University Press, 1997.

BUAINAIN, Antônio Márcio (org.). **Luta pela terra, reforma agrária e gestão de conflitos no Brasil**. Campinas: Editora UNICAMP, 2008.

BUSANELLO, Márcia Regina. **O Maravilhoso no Relato de Marco Polo**. São Paulo. Universidade de São Paulo. 2012, p-9.

CALMON, Daniela. **Shifting frontiers: the making of Matopiba in Brazil and global redirected land use and control change**, *The Journal of Peasant Studies*, 2022, Vol; 49:2, 263-287, Disponível em: <<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/03066150.2020.1824183>>. Acesso em 02 de jul. de 2023.

CAMARGO, Aspásia. **A Questão Agrária: Crise de Poder e Reformas de Base (1930-1964)**. In: HOLLANDA, Sérgio Buarque de. *História Geral da Civilização Brasileira*. Tomo 3. Volume 10. 9ª. Edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2017.

CAMARGO, Aspásia. **A Questão Agrária: crise de poder e reforma de base (1930-1964)**. In: FAUSTO, Boris. (Ed.) *História Geral da Civilização Brasileira*. Vol. III, Tomo III. São Paulo: Difel, 1985

CAMPANHOLE, Adriana; GRISOLIA, Claudio L. **Direito Agrário e Direito Ambiental: aspectos jurídicos para a sustentabilidade rural**. São Paulo: Editora Saraiva, 2020.

CARVALHO FILHO, José Juliano. **Política Fundiária: Oportunidades Perdidas, Revolução Cultural e Lampedusa**. In: São Paulo: São Paulo em Perspectiva 11(2), 1997.

CAPELLA, Juan Ramón. **Fruta prohibida: una aproximación histórico-teorética al estudio del derecho y del estado**. Madrid: Trotta, 2008.

CARVALHO, G. A.; NEVES, D. P. A. **Desmonte de políticas de segurança alimentar e nutricional no Brasil: impactos na saúde da população**. *Ciência & Saúde Coletiva*, vol. 24, nº 6, 2019.

CASANOVA, Pablo González. **As novas ciências e as humanidades: da academia à política**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2006.

CASTORIADIS, Cornelius. **A instituição imaginária da sociedade**. São Paulo: Paz e Terra, 1986.

CASTRO, José Nilo de. **Direito Agrário Brasileiro**. 4ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2019.

CASTRO, Josué de. **A Geografia da Fome**. O Dilema Brasileiro: Pão ou Aço. Apresentação de Milton Santos. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.

CLAPP, J. (2014). **Financialization, distance, and global food politics**. *Journal of Peasant Studies*, 41(5), 797-814. Disponível em: <<https://www.taylorfrancis.com/chapters/edit/10.4324/9781315689661-20/financialization-distance-global-food-politics-jennifer-clapp>>. Acesso em 02 mar. 2023.

COELHO, Inocêncio Mártires. **Direito Agrário Brasileiro**. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

COLLIER, P., e A. HOEFFLER. 2004. “**Ganância e Queixa na Guerra Civil**.” *Oxford Economic Papers* 56 (4): 563 – 595. Disponível em: <doi: <https://doi.org/10.1093/oeq/gpf064>>. [Crossref], [Web of Science ®], [Google Scholar]. Acesso em 18 fev. 2023.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. **Parecer/PFE/CVM/Nº004/2011, de 18 de abril de 2011**. Disponível em: <www.cvm.gov.br>. Acesso em 19 jan. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 43, de 17 de abril de 2015**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2506>>. Acesso em 1º abr. 2023.

COSTA, Emília Viotti da. **Da Monarquia à República: momentos decisivos**. São Paulo: Ed. UNESP, 1999.

Cramer, C., e P. Richards. 2011 . “Violência e Guerra na Perspectiva Agrária”. *Journal of Agrarian Change* 11 (3): 277 – 297. doi: <https://doi.org/10.1111/j.1471-0366.2011.00312.x> . [Crossref], [Web of Science ®], [Google Scholar]

CULTURA. In.: **Dicionário Michaelis**. 2021. Disponível em: <<https://michaelis.uol.com.br/busca?r=0&f=0&t=0&palavra=cultura>>, Acesso em 02 de agosto de 2021.

CUNHA, José Marcos Pinto da. **A migração no Centro-Oeste Brasileiro no período 1970-96: o esgotamento de um processo de ocupação** / José Marcos Pinto da Cunha. Campinas: Núcleo de Estudos de População / UNICAMP, 2002.

DA SILVA, José Graziano. **O que é Questão Agrária**. 4ª. Edição. São Paulo: Brasiliense, 1981.

DAWSON, Benjamin. **Para acabar com as polaridades: algumas glosas em torno da obra de Giorgio Agamben**, p. 32-46.

DE REIS, Leopoldo. **O Método Científico**. Rio de Janeiro: Academia Brasileira de Ciências, 1997.

DELGADO, Gabriel. **Direito Agrário e Constituição: comentários aos arts. 184 e 191 da Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Editora LTr, 2018.

DELGADO, Guilherme. **A questão agrária no Brasil, 1950-2003**. In: JACCOUD, Luciana. *Questão social e políticas sociais no Brasil contemporâneo*. Brasília: Ipea, 2005.p.51-90.

DELGADO, Guilherme Costa. **Do “capital financeiro na agricultura” à economia do agronegócio: mudanças cíclicas em meio século (1965-2012)** / Guilherme Costa Delgado. – Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2012.

DELGADO, Guilherme Costa. **Período de transição – da ‘modernização conservadora’ à economia do agronegócio & Reestruturação da economia do agronegócio anos 2000**. In: _____ . *Do Capital Financeiro na agricultura à economia do agronegócio: mudanças cíclicas em meio século (1965-2012)*. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2012. 77-109.

DEMO, Pedro. **Metodologia do conhecimento científico**. São Paulo: Atlas, 2000.

DEMO, Pedro. **Metodologia Científica em Ciências Sociais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1995.
ECO, Umberto. *Como se faz uma tese*. 15. ed. São Paulo: Perspectiva, 1999.

DEMO, Pedro. **Pesquisa e Construção do Conhecimento**. 3. ed. Rio de Janeiro: Tempo Universitário, 1997.

DIAS, Maria Odila Leite da Silva. **Quotidiano e Poder em São Paulo no século XIX**. 2ª ed. São Paulo: Brasiliense, 1984.

EXAME, Revista. **Bill Gates revela motivo de ser o maior dono de terras rurais dos EUA**. Mariana Martucci. Publicado em 11 de abril de 2021. Última atualização em 12 de abril de 2021. Disponível em: <<https://exame.com/negocios/bill-gates-revela-motivo-de-ser-o-maior-dono-de-terras-rurais-dos-eua/>>. Acesso em 23 abr. 2022.

FACHIN, Luiz Edson, **Teoria Crítica do Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

FAO. **Brasil e FAO unem esforços para promover as Diretrizes Voluntárias sobre a Governança responsável da posse da terra, da pesca e das florestas**. FAO. 06/04/2017. Disponível em:<<https://www.fao.org/americas/noticias/ver/pt/c/879571/>> Acesso em 13 nov. 2022.

FAUSTO, Boris. **História concisa do Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

FERLINI, Vera Lúcia Amaral. **Açúcar e colonização**. São Paulo: Alameda Editorial, 2010.

FERLINI, Vera Lucia Amaral. **O mito do latifúndio**. In: _____. *Açúcar e colonização*. São Paulo: Alameda, 2010. p. 211-231.

FERREIRA, Aurea Alves; VIEIRA, Flavio Sacco dos Anjos. **Fronteiras agrícolas, especulação fundiária e meio ambiente no Brasil**. Cadernos do CEAS, nº 243, 2016.

FERREIRA, Jorge & DELGADO Lucilia. **O Brasil Republicano: o tempo da experiência democrática: da democratização de 1945 ao golpe civil militar de 1964**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003.

FONSECA, Pedro Cezar Dutra. **Desenvolvimentismo: a construção do conceito**. Brasília: IPEA, 2016.

FOLEY, Jonathan A. et al. **Global consequences of land use**. Science, vol. 309, nº 5734, 2005.

FRANÇA, C.G e MARQUES. V.P.M.A. **O Brasil e a implementação das Diretrizes Voluntárias da Governança da Terra, da Pesca e dos Recursos Florestais: aspectos da experiência recente**. III Seminário Internacional de Desenvolvimento Econômico e Governança da Terra. Unicamp, 7 a 9 de junho de 2017. Disponível em: <<https://governancadeterras.com.br/wp-content/uploads/2017/10/Fran%C3%83%C2%A7a-2.pdf>>. Acesso em 19 mar. 2023.

FREDERICO, Samuel. **Capital financeiro e uso agrícola do território: a financeirização da terra nos cerrados brasileiros**. Orientador: 15. abr.. 2019. Universidade Estadual Paulista (Unesp), Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11449/183072>>. Acesso em 14 mar. 2023.

FREYRE, Gilberto. **Casa-grande & Senzala**. 51ª ed. Rio de Janeiro: Global Editora, 2019.

FREYRE, Gilberto, 1900-1987. **Casa-grande & senzala: formação da família brasileira sob o regime da economia patriarcal** / Gilberto Freyre; apresentação de Fernando Henrique Cardoso. — 481 ed. rev. — São Paulo: Global, 2003. — (Introdução à história da sociedade patriarcal no Brasil.

FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil**. Edição comemorativa, 50 anos. Apresentação: Rosa Freire d'Aguiar; Introdução: Luiz Felipe de Alencastro. São Paulo: Companhia das Letras, 2009.

FURTADO, Celso. **História Econômica do Brasil**. 34ª ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2018.

GAPPEL REDCOZUB, G. **Acaparamiento de tierras: la respuesta argentina: Land grabbing: The argentine response**. Revista da Faculdade de Direito da UFG, Goiânia, v. 45, n. 1, 2021. DOI: 10.5216/rfd.v45i1.64310. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/revfd/article/view/64310>. Acesso em: 22 abr. 2023.

GANDOLFI, Aldemir. **Curso de Direito Agrário Brasileiro**. 17ª ed. São Paulo: Editora Jurídica Atlas, 2020.

GRAIN. **Land grabbing and the changing contours of agribusiness**. Disponível em: <https://grain.org/e/6439>. Acesso em: 16 jul. 2023.

GRAZIANO DA SILVA, José. **A modernização dolorosa: sociedade, política e trabalho no campo brasileiro**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

GRAZIANO DA SILVA, José. **O que é questão agrária**. 5. ed. São Paulo: Brasiliense, 1982. Disponível em: <https://www.bibliotecaagptea.org.br/administracao/legislacao/artigos/O%20QUE%20E%20QUESTAO%20AGRARIA.pdf>. Acesso em 10 dez. 2021.

GOIÁS, Estado de. **Decreto nº 8.576, de 24 de fevereiro de 2016**. Disponível em https://legisla.casacivil.go.gov.br/pesquisa_legislacao/67824/decreto-8576. Acesso em 30 jan. 2023.

GOIÁS, Estado de. **Lei nº 18.826, de 19 de maio de 2015**. Disponível em: https://legisla.casacivil.go.gov.br/pesquisa_legislacao/92082/lei-18826. Acesso em 2 mai. 2023.

GONÇALVES NETO, Wenceslau. **A ação do Estado: a agricultura nos planos de governo no Brasil**. In: GONÇALVES NETO, Wenceslau. *Estado e agricultura no Brasil: política agrícola e modernização econômica Brasileira – 1960-1980*. São Paulo: Editora Hucitec, 1997. p. 115-140.

GONÇALVES, N. S. D. **Agronegócio e políticas públicas: a desconstrução do projeto de soberania alimentar no Brasil**. Revista da ABET, vol. 13, nº 2, 2014.

GONDA, Noémi (2019) **Land grabbing and the making of an authoritarian populist regime in Hungary**, The Journal of Peasant Studies, 46:3, 606-625, DOI: 10.1080/03066150.2019.1584190. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/03066150.2019.1584190>. Acesso em: 22 abr. 2023.

GORENDER, Jacob. **O Escravismo Colonial**. São Paulo: Perseu Abramo/Expressão Popular, 2016.

GOULART, João. **Apresentação Pública do Projeto de Reforma Agrária**. In: STÉDILE, João Pedro. *A Questão Agrária no Brasil: Programas de Reforma Agrária 1946-2003*. 2ª. Edição. São Paulo: Expressão Popular, 2012. Páginas 97-117.

GOVERNO FEDERAL. Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento. **Banco do Brasil vai destinar R\$ 135 bilhões para a safra 2021/2022**. Disponível: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/banco-do-brasil-vai-destinar-r-135-bilhoes-para-a-safra-2021-2022>. Acesso em 10 dez. 2021.

GUIMARÃES, Roberto Pires. **Agricultura familiar, desmonte e fome no Brasil: doze anos de perdas**. *Estudos Sociedade e Agricultura*, vol. 24, nº 2, 2016.

GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa; DIAS, Maria Tereza da Fonseca. **(Re)pensando a pesquisa jurídica: teoria e prática**. 4a. ed. rev. e atual. Belo Horizonte: Del Rey, 2013.

HAAG, Diana. **Mechanisms of Neocolonialism: Current French and British in Cameroon and Ghana**. Barcelona: Institut Català Internacional Per la Pau. 2011. Disponível em: <https://www.icip.cat/wp-content/uploads/2021/01/wp_2011-6_ing.pdf> Acesso em: 15 abr. 2023.

HARVEY, D. (2008). **The right to the city**. New Left Review, 53, 23-40.

HARVEY, David. **La teoria de la renta**. In: *Los limites del capitalismo y la teoría marxista*. México: Fundo de Cultura Econômica, 1990. p. 333-375.

Hiléia: **Revista de Direito Ambiental da Amazônia**. ano 4, n.º 6. Manaus: Edições Governo do Estado do Amazonas / Secretaria de Estado da Cultura / Universidade do Estado do Amazonas, 2006.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**. 26ª ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

HOMMA, Alfredo Kingo Oyama; ALVES, Eliseu Roberto de Andrade. **Agricultura, Ambiente e Território na Amazônia: a sustentabilidade em questão**. Belém: Embrapa Amazônia Oriental, 2009.

IANNI, Octavio. Industrialização e Interdependência. In: IANNI, Octavio. **Estado e planejamento econômico no Brasil**. 4º ed. São Paulo: Civilização Brasileira, 1986. p. 151-192.

IANNI, Octavio. Industrialização e Interdependência. In: IANNI, Octavio. **Estado e planejamento econômico no Brasil**. 4º ed. São Paulo: Civilização Brasileira, 1986. p. 151-192.

IGREJA, Rebeca Lemos. **Direito como objeto de estudo empírico: o uso de métodos qualitativos no âmbito da pesquisa empírica em Direito** in: Pesquisar empiricamente o direito. São Paulo: Rede de Estudos Empíricos em Direito, 2017.

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. - Brasília: **A evolução do programa de aquisição de alimentos (PAA): uma análise da sua trajetória de implementação, benefícios e desafios**. Rio de Janeiro: Ipea , 1990- ISSN 1415-4765 1.Brasil. 2.Aspectos Econômicos. 3.Aspectos Sociais. I. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/10824/1/td_2691.pdf>. Acesso em 10 dez. 2021.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Instrução Especial nº 50, de 26 de agosto de 1997**. Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/legislacao/ie50_1997.pdf>. Acesso em 26 fev. 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Instrução Normativa/Incra/ nº 76, de 23 de agosto de 2013**. Disponível em https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/legislacao/in_76_2013.pdf. Acesso em 20 mai. 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Instrução Normativa nº 88, de 13 de dezembro de 2017.** Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/legislacao/in_88_2017.pdf>. Acesso em 20 mai. 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Instrução Normativa nº 94, de 17 de dezembro de 2018.** Disponível em: <<https://www.levysalomao.com.br/publicacoes/boletim/incra-modifica-regras-para-aquisicao-e-regularizacao-de-imoveis-rurais-por-estrangeiros>>. Acesso em 20 mai. 2023

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Portaria nº 2.073, de 27 de dezembro de 2018.** Disponível em: https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/legislacao/in_94_2018.pdf. Acesso em 20 mai. 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Norma de Execução nº 45, de 25 de agosto de 2005.** Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/legislacao/ne_45_2005.pdf>. Acesso em 23 fev. 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Norma de Execução nº 116, de 25 de agosto de 2005.** Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/legislacao/ne_116_2016.pdf>. Acesso em 23 fev. 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Norma de Execução nº 1.258, de 25 de agosto de 2005.** Disponível em: <<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-n-1.258-de-20-de-agosto-de-2021-340746053>>. Acesso em 23 fev. 2023.

JULIÃO, Francisco. “**Legalidade é Terra para os Camponeses que nela Trabalham**” in Luiz Flávio de Carvalho COSTA (org.), O Congresso Nacional Camponês (Belo Horizonte, 1961): Trabalhadores Rurais no Processo Político Brasileiro, 2ª ed., Rio de Janeiro, Mauad X/Edur, 2010, p. 77

JUNQUEIRA, Messias, **Formação territorial do país.** In: Encontros da UnB, Brasília: Editora UnB, 1978, p.16.

KAGEYAMA, Angela. **A Questão Agrária Brasileira: Interpretações Clássicas.** In: Ensaios e Debates, Ano 23, n. 3. Set/Dez, 1993.

Kaldor, M. 1999. **Novas e velhas guerras: violência organizada em uma era global.** Cambridge: Polity Press. [Google Scholar]

KAY, Sylvia. **Landgrabbing: contested meanings of land.** Spotlight Report on Sustainability in Europe. WHO IS PAYING THE BILL? (NEGATIVE) IMPACTS OF EUROPEAN POLICIES AND PRACTICES IN THE WORLD. Report published by SDG Watch Europe. Página 51-59. Disponível em: <<https://sdgwatcheurope.org/documents/2019/08/whos-paying-the-bill.pdf>>. Acesso em 22 de abr. 2023.

LAND REPORT. **Farmer Bill.** Land Report, janeiro de 2021. Disponível em: <https://landreport.com/2021/01/farmer-bill/>. Acesso em: 14 fev. 2022.

LANDER, Edgardo (org.). **La colonialidad del saber: eurocentrismo y ciencias sociales**. Buenos Aires: CLACSO, 2005.

LAMBIN, Eric F.; GEIST, Helmut J.; LEPERS, Erika. **Dynamics of land-use and land-cover change in tropical regions**. *Annual Review of Environment and Resources*, vol. 28, p. 205-241, 2003.

LARANJEIRA, Raymundo. **Propedêutica do Direito Agrário**. São Paulo: LTr, 1975.

LAZZARIN, C. A. **O desmonte do projeto agrário autônomo brasileiro: a ascensão do agronegócio e o retrocesso da agricultura familiar**. *Revista NERA*, vol. 22, nº 32, 2019.

LENHARO, Alcir. **A Nação em Marcha**. In: _____. *A Sacralização da política*. 2º ed. São Paulo: Editora Papirus, 1986. p. 53-74.

LENHARO, Alcir. **Colonização e trabalho no Brasil: Amazônia, Nordeste e Centro-Oeste**. 2º ed. Campinas: Ed. Unicamp, 1986.

LINHARES, Maria Yedda & SILVA, Francisco Carlos Teixeira. **Terra Prometida: uma história da Questão Agrária no Brasil**. Rio de Janeiro: Campus, 1999. p. 103-135.

LIMA, Oliveira. **Formação histórica do Brasil**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2011.

LIMA, Ruy Cirne. **Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas**. Goiânia: Editora UFG, 2002.

MACHADO, Maíra Rocha. (Org.). **Pesquisar empiricamente o direito**. São Paulo: Rede de Estudos Empíricos em Direito, 2017.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. 28ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2021.

MAIA, Cláudio Lopes. **José Gomes da Silva: projeto, luta e história**. In: MOTTA, Márcia e PARGA, Pedro (org.). *Intelectuais e a questão agrária no Brasil*. Seropédica: UFRRJ e Lisboa: Proprietas, 2020. páginas 203-240.

MAIA, Cláudio Lopes. **Os Donos da terra: a disputa pela propriedade e pelo destino da fronteira: a luta dos posseiros em Trombas e Formoso 1950/1960**. [Tese de Doutorado]. Goiânia: Programa de Pós-Graduação em História UFG, 2008. p. 35-131.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário brasileiro** / Benedito Ferreira Marques. – 11. ed. rev. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2015.

MARTINS, José de Souza. **Fronteira. A degradação do Outro nos confins do humano**. Programa de Pós-Graduação. Departamento de Sociologia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo: HUCITEC, 1997.

MARTINS, José de Souza. **A aliança entre capital e propriedade da terra: a aliança do atraso**. In: MARTINS, Jose de Souza. *A Política do Brasil Lúmpen e Místico*. São Paulo: Contexto, 2017.

MARTINS, J. de S. **A reprodução do capital na frente pioneira e o renascimento da escravidão no Brasil.** Tempo Social, [S. l.], v. 6, n. 1/2, p. 1-25, 1994.

MARTINS, José de Souza. **A reprodução do capital na frente pioneira e o renascimento da escravidão.** In: Martins, José de Souza. *Fronteira: a degradação do Outro nos confins do humano.* São Paulo Editora Hucitec, 1997. p. 81-112.

MARTINS, J. de S. **Os camponeses e a política no Brasil.** Petrópolis: Vozes. 1991.

MARTINS, J. de S. **O Poder do Atraso: Ensaio de Sociologia da História Lenta.** São Paulo: Hucitec, 1994.

MARTINS, José de Souza. **A sociabilidade do homem simples: cotidiano e história na modernidade anômala.** São Paulo: Contexto, 2009.

MARTINS, José de Souza. **O Cativo da Terra.** 9ª. Edição. São Paulo: Contexto, 2020.

MARTINS, José de Souza. **O tempo da fronteira: retorno à controvérsia sobre o tempo histórico da frente de expansão e da frente pioneira.** In: Martins, José de Souza. *Fronteira: a degradação do Outro nos confins do humano.* São Paulo Editora Hucitec, 1997. p. 147-203.

MCMICHAEL, Philip. **A food regime genealogy.** Journal of Peasant Studies, 2009, 36(1), 139-169. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/7075524/mod_resource/content/1/A%20food%20regime%20genealogy.pdf>. Acesso em 12 fev. 2023.

MENDONÇA, Sonia Regina de. **A nova hegemonia do patronato agrário brasileiro: Da organização das cooperativas brasileiras à Associação Brasileira de Agribusiness.** Antítese - Marxismo e Cultura socialistas, v. 2 p. 11-29, 2006.

MENEZES, Wagner Balera de. **Direito Agrário.** 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2019.

MIAILLE, Michel. **Introdução Crítica ao Direito.** 2.ª ed. Lisboa: Estampa, 1994.

MIGNOLO, Walter. **Os Esplendores e as Misérias da ‘Ciência’: colonialidade, geopolítica do conhecimento e pluri-versalidade epistémica.** In, SOUSA SANTOS, Boaventura, (org.), *Conhecimento prudente para uma vida decente: ‘Um discurso sobre as Ciências’ revisitado*. Porto, Afrontamento, 2003.

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO. **Plano Safra 2021/2022. CRÉDITO RURAL,** 2021. Disponível em: <<https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/com-total-de-r-251-2-bilhoes-plano-safra-21-22-aumenta-recursos-para-tecnicas-agricolas-sustentaveis>>. Acesso em 29 de ago. 2022.

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO. **Plano Safra 2022/2023. CRÉDITO RURAL,** 2022. Disponível em: <<https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/plano-safra-disponibiliza-r-340-8-bilhoes-para-incentivar-a-producao-agricola-nacional>>. Acesso em 29 ago. 2022.

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO. **Presidente anuncia Plano Safra 2023-2024**. CRÉDITO RURAL, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/presidente-anuncia-plano-safra-2023-2024>. Acesso em: 16 jul. 2023.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Plano Nacional de Áreas Protegidas - PAN 2010-2020**. Brasília: Ministério do Meio Ambiente, 2010.

MIRANDA, Alcir Gursen de. **Teoria de direito agrário**. Belém: CEJUP, 1989, p. 66

MOREIRA, Ruy. **O Plano Nacional de Reforma Agrária em Questão**. In: *Revista Terra Livre*. Nº 01, Ano 1. São Paulo: Associação dos Geógrafos Brasileiros, 1986. p. 06-19.

MONTENEGRO, Antônio Torres. **Ligas Camponesas e sindicatos rurais em tempo de revolução**. In: FERREIRA, Jorge. & DELGADO, Lucilia de Almeida Neves. (orgs.) O Brasil Republicano: *O tempo da experiência democrática* – da democratização de 1945 ao golpe civil-militar de 1964. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003. p. 241-271.

Moore, J.W.; Altvater, E. **The Financialization of Nature: A Brief Introduction**. Disponível em:

<https://www.jasonwmoore.com/uploads/The_Financialization_of_Nature_A_Brief_Introduction_-_Jason_W._Moore_and_Elmar_Altvater.pdf> Acesso em: 16 abr. 2023.

MOREIRA, Vânia Maria Losada. **Os anos JK: industrialização e modelo oligárquico de desenvolvimento**. In: FERREIRA, Jorge. & DELGADO, Lucilia de Almeida Neves. (orgs.) O Brasil Republicano: *O tempo da experiência democrática* – da democratização de 1945 ao golpe civil-militar de 1964. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003. p. 157-194.

MORIN, Edgar - **Os sete Saberes Necessários à Educação do Futuro** 3a. ed. - São Paulo: Cortez; Brasília: UNESCO, 2001.

MOTA, Carlos Guilherme (org.). **Viagem incompleta: a experiência brasileira (1500-2000)**. São Paulo: Editora SENAC, 2000.

MOTTA, Márcia Maria Menendes. **A Lei de Sesmaria e a ocupação colonial: sobre as leis**. In: MOTTA, Márcia; ZARTH, Paulo (Orgs.). *Direito à terra no Brasil: a gestação do conflito 1795-1854*. São Paulo: Alameda, 2012. p. 129-197.

MÜLLER, Geraldo. **Complexo agroindustrial e modernização agrária**. São Paulo: HUCITEC, 1989.

MULLER, Geraldo. **Indústria e agricultura no Brasil: do latifúndio-minifúndio ao CAI**. & Formulações gerais sobre o CAI. & A agricultura Brasileira no CAI. In: MULLER, Geraldo. *Complexo Agroindustrial e modernização agrária*. São Paulo: Editora Hucitec, 1989. p. 27-107.

NASCIMENTO, Rodrigo Cavalcanti do. **“Capital financeiro e uso agrícola do território: A financeirização da terra nos cerrados brasileiros”** / Rodrigo Cavalcanti do Nascimento. -- Rio Claro, 2019. 250 f.: il., tabs., fotos, mapas Tese (doutorado) –

NOGUEIRA, Octaciano. **Constituições Brasileiras. Volume 1. 1824** / Octaciano Nogueira. — 3. ed. — Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. 105 p. — (Coleção Constituições brasileiras ; v. 1) 1. Constituição, história, Brasil. I. Brasil. [Constituição (1824)]. II. Série. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/137569/Constituicoes_Brasileiras_v1_1824.pdf?sequence=5&isAllowed=y>. Acesso em 15 jun. 2023.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. **Modo de Produção Capitalista, Agricultura e Reforma Agrária**. 1ª Edição. FFLCH. São Paulo, 2007, 184p.

OLIVEIRA, Francisco de. Padrões de acumulação, oligopólios e Estado no Brasil (1950-1976). In: OLIVEIRA, Francisco de. **A economia da dependência imperfeita**. 5º ed. Rio de Janeiro: Edições Graal, 1989. p. 76-113.

OLIVEIRA, Francisco de. Padrões de acumulação, oligopólios e Estado no Brasil (1950-1976). In: OLIVEIRA, Francisco de. **A economia da dependência imperfeita**. 5º ed. Rio de Janeiro: Edições Graal, 1989. p. 76-113.

OLIVEIRA, Fátima. **Grilagem de terras no Brasil: luta por terra, terra da luta**. Rio de Janeiro: Mauad X, 2013.

OXFAM. **Our land, our lives: Time out on the global land rush**. (2012). Disponível em: <<https://oxfamlibrary.openrepository.com/bitstream/handle/10546/246731/bn-land-lives-freeze-041012-en.pdf;jsessionid=6922813A12FE3142C432F5329FB1A663?sequence=1>>. Acesso em 12 fev. 2023.

PALMEIRA, Moacir. **Modernização, Estado e questão agrária**. In: Estudos Avançados, n. 3(7), <http://www.scielo.br/pdf/ea/v3n7/v3n7a06.pdf>. 1989, p. 7-108. Acessado em 19 de abril de 2022.

PEREIRA, Anthony W. **Terra em Transe: o Brasil contemporâneo e sua questão agrária**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2018.

POLO, Marco. **II Milione** (a cura di Daniele Ponchioli). Torino. Einaudi, 2005.

POLETTI, Ronaldo. **Constituições Brasileiras. Volume III. 1934** / Ronaldo Poletti. — 3. ed. — Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. 162 p. — (Coleção Constituições brasileiras ; v. 3) 1. Constituição, história, Brasil. I. Brasil. [Constituição (1934)]. II. Série. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/137602/Constituicoes_Brasileiras_v3_1934.pdf> Acesso em 20 jun. 2023.

POPPER, Karl Raimund. **A lógica da pesquisa científica**. Tradução de Leonidas Hegenberg e Octanny Silveira da Mota. 13. ed. São Paulo: Cultrix, 2007.

PRADO JR. Caio. **A Revolução Brasileira**. São Paulo: Brasiliense, 2004.

PRADO JR., Caio. **A Questão Agrária no Brasil**. 2ª Edição. São Paulo: Brasiliense, 1979.

PRADO JÚNIOR, Caio. **A Herança Colonial: Sua Desagregação**. São Paulo: Brasiliense,

1957.

PRADO JR., Caio. **Formação do Brasil Contemporâneo**. 42ª ed. São Paulo: Brasiliense, 2012.

RANGEL, Ignácio. **Questão Agrária e Agricultura**. In: RANGEL, Ignácio. Questão Agrária, industrialização e crise urbana no Brasil. Porto Alegre: UFRGS, 2000.

REINA, Jenniffer Vargas (2022). **Coalitions for land grabbing in wartime: state, paramilitaries and elites in Colombia**, The Journal of Peasant Studies, 49:2, 288-308, DOI: 10.1080/03066150.2020.1835870. Disponível em: <<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/03066150.2020.1835870>>. Acesso em 22 abr. 23.

RICHARDSON, Roberto Jarry (org). **Pesquisa social: métodos e técnicas**. São Paulo: Atlas, 1999. SÁ, Alcindo José de . Geografia do Direito: as normas como formas sócio-espaciais. 1. ed. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2009.

RUDORFF, Bernardo Friedrich Theodor et al. **Land use and land cover in the Brazilian Amazon: historical changes and recent perspectives**. Journal of Land Use Science, vol. 3, nº 2-3, 2008.

SALLES, Gilka V. F. de. **Economia e escravidão na capitania de Goiás**. Goiânia: Ed. UFG, 1992.

SAMPAIO, Plínio de Arruda. **Revista da Associação Brasileira de Reforma Agrária (ABRA)**, ano 18, nº 2, agosto a novembro de 1988, p. 5- 20.

SÁNCHEZ RUBIO, David. **Encantos y desencantos de los derechos humanos. De emancipaciones, liberaciones y dominaciones**. Barcelona: Icaria Editorial, 2011.

SANCHEZ, Ricardo Stanzola; COSTA, Rafael Santos. **Land grabbing e aquisição de terras rurais por estrangeiros no Brasil: uma análise crítica da regulamentação vigente**. Revista de Estudos e Pesquisas sobre as Américas, vol. 12, nº 3, 2018.

SANTA ROSA, Virgínio. **Os sentidos do Tenentismo**. São Paulo: Alfa Ômega, 1976.

SANTOS, Antonio Raimundo dos. Metodologia científica: a construção do conhecimento. 7. ed., rev. conforme NBR 14724:2005 Rio de Janeiro: Lamparina, 2007.

SANTILLI, Juliana. **Agrobiodiversidade e direitos dos agricultores**. São Paulo: Peirópolis, 2009. p. 86-87.

SANTOS, João Paulo de Faria. **O atual estágio da constitucionalização do crédito rural: apontamentos sobre soberania econômica, democracia e redução das desigualdades**. In: Revista Fórum de Direito Financeiro e Econômico. Ano 8. N. 14. Belo Horizonte: set. 2018, fev. 2019.

SANTOS, V. C.; OLIVEIRA, M. E. **Desmonte da política de segurança alimentar e nutricional no Brasil: o caso do Programa de Aquisição de Alimentos (PAA)**. Revista NERA, vol. 23, nº 38, 2020.

SANTOS, Lauro Francisco Mattei dos; GUIMARÃES, Samuel. **Land grabbing e regulação jurídica no Brasil**. Revista Brasileira de Direito Agroambiental, vol. 13, nº 2, 2018.

SANTOS, Roberto Santana. **30 Anos da Constituição de 1988: reflexões sobre a Carta Magna brasileira no ocaso da Nova República**. REBELA, v.8, n.3. set./dez. 2018. Disponível em: < <https://ojs.sites.ufsc.br/index.php/rebela/article/view/3953> >, p. 553-575. Acesso em 10 dez. 2021.

SANTOS, D.O e FILHO, M.S.B.M. **Agro e finança: convergências no capitalismo brasileiro**. Le Monde Diplomatique Brasil. 02/06/2021. Disponível em: <<https://diplomatie.org.br/agro-e-financa-convergencias-no-capitalismo-brasileiro-dominacao-financeira>>. Acesso em 10 dez. 2021.

SANTOS, Wanderley Guilherme dos. **Cidadania e justiça: a política social na ordem brasileira**. Rio de Janeiro: Editora Campus, 1979.

SARTORI, Guilherme Rocha. e MANSANO, Silvana. **A construção da estrada de ferro noroeste do Brasil e o desenvolvimento urbano da cidade de Bauru (SP) nas primeiras décadas do Século XX: Breves considerações históricas da Primeira República Brasileira (1889-1930)**. Seção Dossiê. Aurora, Revista PPGCS UNESP Marília, v.14, p. 9-22, 2021. Edição Especial. Disponível em:< <https://revistas.marilia.unesp.br/index.php/aurora/article/view/12689>>. Acesso em 04 fev. 2023.

SAUER, S, & Borrás Jr, S. (jun). (2016). **‘Land Grabbing e ‘Green Grabbing’: uma leitura da ‘corrida na produção acadêmica’ sobre a apropriação global de terras**. Revista Campo-Território, 11 (23 Jul). Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/campoterritorio/article/view/35799/18925>. Acesso em 24. abr. 2023.

SAYAD, João. **Crédito Rural no Brasil: Avaliação das Críticas e das Propostas de Reforma**. São Paulo: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, 1984.

SCHWARTZ, Stuart B. **A economia açucareira do Brasil no período colonial**. 2ª ed. São Paulo: Editora Nacional, 1977.

SENADO. **Aquisição de Imóveis Rurais por estrangeiros**. Julho/2008. Disponível em: < https://www.senado.leg.br/comissoes/CRA/AP/AP20080702_SOCORRO.pdf>. Acesso em 25 jun. 2023.

SENADO. **Anais da Assembleia Constituinte**. Disponível em:<https://www.senado.leg.br/publicacoes/anais/asp/CT_Abertura.asp>. Acesso em 25 jan. 2023.

SENADO, Agência. **Aprovado projeto que regulamenta a aquisição de terras por estrangeiros**. Senado Notícias, 15 dez. 2020. Disponível em:

https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2020/12/15/aprovado-projeto-que-regulamenta-a-aquisicao-de-terras-por-estrangeiros?_gl=1*njaqrx*_ga*MTQ4Njc2ODUxNC4xNjg4NjY5ODQ0*_ga_CW3ZH25XMK*MTY4ODY2OTg0NC4xLjEuMTY4ODY3MDAyNi4wLjAuMA. Acesso em: 16 jul. 2023.

SENADO, Agência. **Congresso aprovou 18 medidas provisórias no primeiro semestre.** Publicado em 17 de julho de 2018. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2018/07/17/congresso-aprovou-18-medidas-provisorias-no-primeiro-semester>>. Acesso em 15 jun. 2023.

SENADO, Agência. **Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios.** Por Ricardo Westin. Publicado em 14/9/2020. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>>. Acesso em 15 jun. 2023.

SEMENTE DE FRUTOS, Juan Antonio. **El Método de la Historicización de los Conceptos Normativos.** In: RUBIO, Davi Sanchez. SEMENTE DE FRUTOS, Juan Antonio. Teoría Crítica del Derecho: nuevos horizontes. 1º ed. México, 2013. Teoría Crítica del Derecho: nuevos horizontes. México, 2013.

SILVA, José Gomes da. **O Buraco Negro: A Reforma Agrária na Constituinte.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1989

SILVA, Lígia Osório. **Terras devolutas e latifúndios: efeitos da lei de 1850.** 2. ed. Campinas/SP: Editora da UNICAMP, 2008.

SILVA, A. C. **Fronteiras agrícolas no Brasil: perspectivas, desafios e impactos socioambientais.** Revista Geografias, v. 18, n. 1, p. 51-70, 2019.

SILVA, Lígia Osório. **A lei e O regulamento.** In: _____. *Terras Devolutas e Latifúndio.* 2º ed. Campinas: Editora Unicamp, 2008. 153-201

SILVA, Lígia Osório. **O sesmarialismo; O fim das sesmarias e O predomínio da posse.** In: _____. *Terras Devolutas e Latifúndio.* 2º ed. Campinas: Editora Unicamp, 2008. 41- 103.

SINGER, André. **A construção do Brasil: América Latina, formação econômica do Brasil, processo de trabalho e questão agrária.** Rio de Janeiro: Vozes, 2012.

SODERO, Fernando. **Direito agrário e reforma agrária.** São Paulo: Livraria Legislação Brasileira, 1968.

SOUSA SANTOS, Boaventura de. **A gramática do tempo: para uma nova cultura política.** São Paulo: Cortez, 2006, (org.), Conhecimento prudente para uma vida decente: ‘Um discurso sobre as Ciências’ revisitado”. Porto, Afrontamento, 2003.

SOUSA SANTOS, Boaventura de. MENESES, Maria Paula G. e NUNES, João Arriscado. **Conhecimento e transformação social: por uma ecologia de saberes.** Hiléia: Revista de Direito Ambiental da Amazônia, n. 6, Manaus, janeiro – junho, 2006.

- SOUSA SANTOS, Boaventura de. MENESES, Maia Paula G. (orgs). **Epistemologias do sul**. Coimbra: Almedina, 2009.
- SOUZA, Laura de Mello e. **O sol e a sombra: política e administração na América portuguesa do século XVIII**. São Paulo: Companhia das Letras, 2006.
- SMITH, Roberto. **A transição no Brasil: a absolutização da propriedade fundiária**. In: _____. *Propriedade da terra & transição*: Estudo da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil. São Paulo: Brasiliense, 1990. p. 237- 338.
- SMITH, Roberto. **Propriedade da Terra e Transição**. Estudo da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil. São Paulo: Editora Brasiliense, 1990.
- SORJ, Bernardo. **O Complexo agroindustrial**. In: _____. *Estado e Classes Sociais na Agricultura Brasileira*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982. p. 29-67.
- SZMRECSÁNYI, Tamás. **Análise crítica das Políticas para o Setor Agropecuário**. In: BELLUZZO, Luiz Gonzaga. & COUTINHO, Renata. (orgs.). *Desenvolvimento Capitalista no Brasil*. São Paulo: Editora Brasiliense, 1983. 223-240.
- TEIXEIRA, Priscila Péclat Gonçalves. **O fenômeno land grabbing como objeto de estudo: complexidade e diversidade**. / Priscila Péclat Gonçalves – 2018. 131 f.
- TRECCANI, Girolamo. e SANTOS, Cleilane. Formação da Propriedade Territorial no Brasil: análise Histórica. Cap. II. In. Manual de Direito Agrário / Coordenadora Luly Rodrigues da Cunha Fisher. Belém. UFPA, 2018. 336 p. il. [Recurso eletrônico - E-book].
- THOMSON, F. 2011. “**A Questão Agrária e a Violência na Colômbia: Conflito e Desenvolvimento**.” *Journal of Agrarian Change* 11 (3): 321 – 356. doi: <https://doi.org/10.1111/j.1471-0366.2011.00314.x>. [Crossref], [Web of Science ®], [Google Scholar]
- TIOLENT, Michel. **Crítica metodológica, investigação social e enquete operária**. São Paulo: Editora Polis, 1987.
- TORRES, Alberto. **A Organização Nacional**. 3ª. Edição. São Paulo: Editora Nacional, 1978.
- TOULMIN, Stephen E. **Os usos do argumento**. Tradução de Reinaldo Guarany. São Paulo: Martins Fontes, 2006.
- UNCTAD. (2015). **World investment report 2015: Reforming international investment governance**. Disponível em: < https://unctad.org/system/files/official-document/wir2015_en.pdf> Acesso em 23 fev. 2023.
- VALOR. **Prazo para sanção de fundos de investimento voltados para o agronegócio termina em 29/3**. Valor Econômico, 29 mar. 2021. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2021/03/29/prazo-para-sancao-de-fundos-de-investimento-voltados-para-o-agronegocio-termina-em-293.ghtml>. Acesso em: 16 jul. 2023.
- Van Leeuwen, M, e G. Van der Haar. 2016. “**Teorizando o nexos de conflito terra-violência**.”

Desenvolvimento Mundial 78: 94 – 104. [Crossref], [Web of Science ®], [Google Scholar]

VELTMEYER, H.; PETRAS, J. **The New Extractivism: A Post-Neoliberal Development Model or Imperialism of the Twenty-First Century?** Disponível em: <<https://www.taylorfrancis.com/books/9781315582491>>. Acesso em: 16 jul. 2023.

WALKER, Robert et al. **Land use and land cover dynamics in the Brazilian Amazon: an overview.** Ecological Economics, vol. 101, p. 1-2, 2014.

WARAT, Luiz Alberto. **Senso Comum Teórico: as vozes incógnitas das verdades jurídicas.** Introdução Geral do Direito. Interpretação da Lei. Temas para uma Reformulação. Porto Alegre: Fabris, 1994.

WELCH. Clifford A. **Camponeses brasileiros: leituras e interpretações clássicas.** São Paulo: UNESP, 2009.

WRIGHT. Paulo. **Contribuição ao aprofundamento da análise das relações de produção na agricultura brasileira – 1971.** In. A questão agrária no Brasil: O debate na esquerda – 1960-1980/ João Pedro Stedile (org) ; Douglas Estevam (assistente de pesquisa)--2. ed.—São Paulo: Expressão Popular, 2012. 320 p.

XU, Yunan (2018) **Political economy of land grabbing inside China involving foreign investors**, Third World Quarterly, 2018, Vol. 39, nº 11, 2069-2084, DOI: [10.1080/01436597.2018.1447372](https://doi.org/10.1080/01436597.2018.1447372). Disponível em: <<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/01436597.2018.1447372>>. Acesso em 22 abr. 2023.

ZOOMERS, Annelies; BENDA-BECKMANN, Franz von (org.). **The Globalization of Farmland: Theory and Practice of Foreign Land Acquisitions.** 2016. Disponível em: <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2018/06/22/The-Globalization-of-Farmland-Theory-and-Empirical-Evidence-45907>. Acesso em: (12 mar. 2023).