



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO II
MONOGRAFIA JURÍDICA

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIRO

ORIENTANDA – FERNANDA BELTRÃO OLIVEIRA MACHADO
ORIENTADORA – PROF. Ma. PAULA RAMOS NORA DE SANTIS

GOIÂNIA
2022

FERNANDA BELTRÃO OLIVEIRA MACHADO

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIRO

Monografia Jurídica apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).
Prof. Orientadora – Ma. Paula Ramos Nora de Santis.

GOIÂNIA

2022

FERNANDA BELTRÃO OLIVEIRA MACHADO

A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIRO

Data da Defesa: ____ de _____ de _____

BANCA EXAMINADORA

Orientadora – Profa. Ma. Paula Ramos Nora de Santis Nota

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo Nota

RESUMO

A presente monografia jurídica versou sobre os procedimento da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, analisados a partir da Constituição Federal de 1988. Foi discutido os mecanismos de restrição na distribuição de imóveis rurais para estrangeiros, sobretudo os que não são residentes no país, mecanismos estes que são regulamentados pela lei de nº 5.709/71 responsável pela limitação na aquisição de terras por estrangeiros, a qual impede a compra ou o arrendamento de terras com mais que 50 módulos fiscais por estrangeiros. As restrições vão aumentando a medida em que se acresce a extensão de terras. Foi analisado como é feita a distribuição de terras para estrangeiros e se estão de acordo com os direitos e deveres inerentes ao ser humano, estabelecidos na Constituição Federal de 1988.

Palavras-chave: Imóveis rurais. Aquisição de Terras. Estrangeiros.

ABSTRACT

The present legal monograph was about the procedures for the acquisition of rural properties by foreigners, analyzed from the Federal Constitution of 1988. The mechanisms of restriction in the distribution of rural properties to foreigners, especially those who are not resident in the country, were discussed. which are regulated by law nº 5.709/71 responsible for the limitation on the acquisition of land by foreigners, which prevents the purchase or lease of land with more than 50 fiscal modules by foreigners. The restrictions increase as the extension of land increases. It was analyzed how the distribution of land to foreigners is made and if they are in accordance with the rights and duties inherent to the human being, established in the Federal Constitution of 1988.

Keywords: Rural properties. Land Acquisition. Foreign.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	5
1 DO IMÓVEL RURAL.....	7
1.1 O SURGIMENTO DA PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO.....	7
1.2 CONCEITO DE IMÓVEL RURAL.....	9
1.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL RURAL.....	11
1.4 CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL RURAL.....	12
1.4.1 Latifúndio.....	12
1.4.2 Minifúndio.....	13
1.4.3 Propriedade familiar	14
1.4.4 Empresa rural ou empresa agrária.....	15
1.5 FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL RURAL.....	17
2 A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS NO BRASIL.....	19
2.1 DO DIREITO DE PROPRIEDADE PREVISTO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988.....	19
2.2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL RURAL NO DIREITO CIVIL ...	21
2.3 DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL RURAL NO DIREITO ADMINISTRATIVO.....	23
3 A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIRO	25
3.1 A CONDIÇÃO DE ESTRANGEIRO NO DIREITO BRASILEIRO.....	25
3.2. A AQUISIÇÃO DE TERRAS PARA ESTRANGEIROS.....	26
3.2.1 Aquisição de terras por pessoa física estrangeira	26
3.2.1.1 Da Pessoa natural de nacionalidade portuguesa.....	27
3.2.2. Da Pessoa Jurídica.....	28
3.2.2.1 Da Pessoa Jurídica Estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.....	28
3.2.2.2 Da Pessoa Jurídica Brasileira equiparada à Estrangeira	29
3.2.2.3 Da Situação Jurídica Aperfeiçoada	30
3.3. ANÁLISE CRÍTICA SOBRE O SISTEMA BRASILEIRO E AS LIMITAÇÕES AQUISITIVAS DA PROPRIEDADE PARA O ESTRANGEIRO, EM FACE DO DIREITO FUNDAMENTAL.....	31
CONCLUSÃO.....	36
REFERÊNCIAS.....	38

INTRODUÇÃO

O território brasileiro é o quinto maior do mundo, com exatos 851.600.000 hectares, ficando atrás somente da Rússia, Canadá, China e Estados Unidos. Segundo planilha enviada pelo Incra - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária ao site Migalhas em fevereiro de 2021, há 3,9 milhões de hectares (ha) de terras agrícolas pertencente a estrangeiros no Brasil.

No estado de Minas Gerais concentra a maior quantidade de imóveis adquiridos por pessoas físicas ou empresas estrangeiras (961 mil ha). Mato Grosso é o segundo (446 mil ha) depois São Paulo (367 mil ha).

Entre os estrangeiros que possuem maior extensão de terras no Brasil estão os portugueses (638,17 mil hectares - ha), japoneses (357,71 mil ha), libaneses (258,94 mil ha), italianos (136,22 mil ha) espanhóis (90,19 mil ha), alemães (82,15 mil ha), holandeses (60,99 mil ha) uruguaios (58,37 mil ha), americanos (43,16 mil ha) e suíços (39,28 mil há).

A maioria das terras são destinadas a pecuária, em seguida a agricultura permanente, produção de grãos temporários, hortigranjeiro e reflorestamento respectivamente.

A aquisição de terras por estrangeiros no Brasil é regulada pela lei 5.709/71 há mais de 50 (cinquenta) anos, a qual impede a compra ou o arrendamento de terras com mais que 50 módulos fiscais por estrangeiros.

Todavia os dados inserido no sistema INCRA, por serem auto declaratórios, são cheios de falhas. Inclusive, na planilha acessada existem proprietários que não informaram a nacionalidade ou deixaram em branco o campo de área total das terras que possuem.

O direito de propriedade é garantido pela Constituição Federal de 1988 – CF/88, conforme disposto no artigo 5º, Inciso XXII, cujo objetivo principal é assegurar uma vida com dignidade, liberdade e igualdade a todos os cidadãos. Contudo, existem vários mecanismos de limitação na aquisição de terras por estrangeiros no Brasil.

A aquisição de terras por estrangeiros tem crescido significativamente, de modo que, esse assunto levou a Advocacia Geral da União (AGU) a definir, em 2010, nova interpretação da legislação até então vigente, no intuito de limitar o acesso de estrangeiros à propriedade fundiária nacional.

São incontáveis os motivos que levam os países a adotarem políticas de restrição ao acesso de estrangeiros a terra. Dentre as principais razões, destacam-se: o nacionalismo e xenofobismo, a segurança nacional, o domínio da infraestrutura, a prevenção contra a especulação estrangeira, a preservação do “tecido” social da nação, o controle dos investimentos diretos estrangeiros, a regulação da imigração, bem como a garantia do controle da produção de alimentos.

O debate acerca da aquisição de terras por estrangeiros é controverso e varia na legislação de diferentes países. Todavia, é preciso ressaltar que, no caso brasileiro, o Estado é soberano e não pode perder o controle sobre a ocupação do território nacional, mesmo com uma legislação mais flexível diante do investimento externo estrangeiro na produção agrícola.

No que diz respeito à soberania nacional, os estrangeiros estão sujeitos às mesmas regras jurídicas e ambientais que o produtor brasileiro. Assim sendo, qualquer inobservância à legislação ou mesmo uso indevido da terra, pode ser adotado a desapropriação como medida corretiva.

Destarte, a presente pesquisa foi dividida em três capítulos, no primeiro foi abordado sobre a evolução do direito de propriedade, bem como suas características, classificação e função social; no segundo versou sobre como é feita a distribuição de terras no Brasil; no terceiro capítulo foi relatado como e o procedimento de aquisição de terras por estrangeiro em consonância com a legislação brasileira,

1. DO IMÓVEL RURAL

1.1 O SURGIMENTO DA PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO

O Brasil teve o seu território submetido a concessões a partir da colonização iniciada por Martin Afonso de Sousa, com a utilização do instituto das sesmarias, que havia no contexto legislativo português, embora com outro sentido.

O regime sesmarial já havia sido adotado em Portugal por inspiração de D. Fernando, o Formoso, que baixara a Lei Régia em 16/06/1375, com a qual buscou corrigir distorções detectadas no uso das terras rurais lusas, fatores determinantes da falta de alimentos. Essas distorções consistiam na ociosidade criada no setor e no êxodo rural que se acentuava cada vez mais.

Em Portugal, as sesmarias tinham outro significado, porquanto eram assim definidas: “São propriamente as dadas de terras casais ou pardieiros que foram ou são de alguns senhorios e que já em outro tempo foram lavradas e aproveitadas e agora o não são.”

Segundo Ferreira (1994, p. 108), sesmaria provém de sesma, isto é, “a sexta parte de alguma coisa, tal como o foro das terras férteis dadas a requerente por ficarem elas em abandono, representado em geral a sexta parte dos frutos.” De acordo com o autor, “o verbo sesmar exprimia a concessão de terras sujeitas a tal pagamento de foro, daí o surgimento da palavra sesmaria.”

A coroa portuguesa não conquistou o direito sobre as novas terras brasileiras a partir de 22/04/1500, mas sim, em 04/05/1493, com a bula Inter Coetera, editada pelo papa Alexandre VI, e confirmada no Tratado de Tordesilhas, firmado em 07/06/1494.

O domínio das propriedades de terras brasileiras foi primeiramente do Império Português, passando depois ao Império do Brasil e deste para a República. Neste contexto o Tratado de Tordesilhas constitui marco histórico relevante para a formação territorial do Brasil.

Homologado pelo Papa dividia entre Portugal e Espanha, o direito sobre as terras que porventura fossem descobertas, garantindo a Portugal as terras à direita de um linha imaginária definida a 370 léguas das ilhas de cabo verde, enquanto as à esquerda seriam da Espanha.

A fase da Sesmaria durou 292 anos, iniciando-se em 1530 e terminando em 1822 e teve como objetivo conquistar e ocupar o território brasileiro, lembre-se que não estava desocupado, considerado que aqui já habitavam inúmeros indígenas que foram eliminados durante o processo de colonização. No direito Europeu os índios eram considerados “coisas” sendo estes apropriados, escravizados ou eliminados pelos colonizadores.

Em 1822 iniciou-se a fase do regime de posses ou período extralegal, conhecido também como ocupação livre de terras, esta fase encerrou-se em 1850.

A independência do Brasil colocou fim à distribuição de terras por sesmarias. Por conseguinte, a resolução de 17/07/1822 extinguiu o regime sesmarial no Brasil oficialmente.

A Constituição de 1824 estabeleceu o regramento fundamental para a formação do direito agrário brasileiro, como a garantia da propriedade e da desapropriação mediante indenização, conforme estabelecido no artigo 179, nos seguintes termos:

XXII – É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem público legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será ele previamente indeterminado valor dela. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta única exceção, e dará as regras para se determinar a indenização.

Desse modo formulado, reproduziu modelo do Código Civil Francês de 1804, fazendo da propriedade o direito subjetivo mais completo e absoluto dentre todos os direitos subjetivos.

Com o advento da Lei de Terras – Lei 601 de 18/09/1850, regulada pelo decreto 1.318, de 1854, é que o Brasil foi dotado com genuíno diploma legal de ordenamento fundiário nacional:

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 colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara D. Pedro II, por Graça de Deus e Unanime Aclamação dos Povos, Imperador Constitucional e Defensor Perpetuo do Brasil: Fazemos saber a todos os Nossos Suditos, que a Assembléa geral Decretou [...].

A partir da Lei de Terras, a aquisição da propriedade agrária passou a ser feita por compra e registro. De igual modo, passou a separar as terras públicas das terras particulares.

A carta Magna de 1891, concedeu competência aos Estados para exclusivamente instituir Imposto Territorial Rural – ITR, e o tributo sobre a transmissão de bens imóveis rurais. Preservou os direitos de propriedade e de indenização na hipótese de desapropriação por necessidade ou interesse público.

A Constituição de 1934 estabeleceu a competência exclusiva da União para legislar sobre normas fundamentais do direito rural e desapropriação. A constituinte de 1934 instituiu o direito de posse permanente e inalienável aos povos indígenas, bem como introduziu o instituto da usucapião.

Em 1964, a Carta Magna previu a distribuição justa da propriedade com igual oportunidade para todos. Sendo que a Emenda Constitucional 10, alterou o artigo 5º, inciso XV, “a” para incluir entre as competências da união, legislar sobre o Direito Agrário. Dessa forma, esta emenda institucionalizou o Direito Agrário no Brasil, garantindo-lhe status de ramo autônomo do direito.

Com o advento da Constituição de 88, iniciou-se a fase da consolidação jurídica, no qual a CF/88 dedicou um capítulo inteiro à política agrícola fundiária e à reforma agrária. É importante mencionar que o Estatuto da Terra foi recepcionado pela Constituição de 88, e continuam em vigor as normas não revogadas por legislação posterior.

1.2 CONCEITO DE IMÓVEL RURAL

O legislador se encarregou de definir o imóvel rural no Estatuto da Terra, Lei no 4.504/64, em seu artigo 4º:

Art. 4º, I - Imóvel rural, o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine a exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada.

A Lei no 8.629/93, responsável por regular o capítulo da Política Agrária da CF/88, dispõe, em seu artigo 4º, I que:

Imóvel rural — o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

Percebe-se que há pouca diferença na definição legal de 1964 em relação ao texto inserido na lei 8.629/93.

O critério utilizado para conceituar o direito agrário é a destinação. Exceto para fins tributários que é utilizado o critério da localização. Assim sendo, é a área de terras, qualquer que seja a sua localização, que se destina á atividade agropecuária. Isto significa dizer que, pelos critérios inseridos nos textos legais, o elemento diferenciador é a atividade exercida no imóvel.

Portanto, o imóvel, mesmo localizando-se no perímetro urbano, mas sendo destinado à produção agropecuária, para os fins do Direito Agrário, é classificado como rural. Da mesma forma, o fato de um imóvel localizar-se fora do perímetro urbano, mas não tendo finalidade agropecuária, não se enquadra nos conceitos de imóvel rural, tais como área utilizada para uma igreja, escola, posto de gasolina, entre outros.

Estes critérios fogem da visão civilista onde a diferenciação se dá pela localização. Porém, para fins tributários, o legislador adotou outro critério, o da localização do imóvel. Assim, o artigo 29 do Código Tributário Nacional (Lei Complementar nº 5.172/66) refere-se a imóvel rural por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do município.

Este entendimento sofreu modificações posteriores, e a Lei 5.868/72, reafirmou o critério da destinação independentemente da localização do imóvel, como critério para a definição do tipo de imposto. Assim, o ITR seria cobrado de imóveis (art. 6º e parágrafo único da Lei n. 5.868/72) destinados à exploração agropecuária, independentemente de sua localização, que tivessem área superior a 1 (um) hectare.

Apesar destes dispositivos legais, a matéria não se manteve pacífica. Em maio/82, o STF, em sua composição plena, em Recurso Extraordinário vindo de Minas Gerais, entendeu que, pelo fato do Código Tributário Nacional ser considerado Lei Complementar, tornava-se inconstitucional o disposto no art. 6º da Lei 5.868/72 (lei ordinária), de forma que estariam mantidos os dispositivos dos artigos 29 e 32 do CTN.

Ainda assim, a Lei 8.629/93, em seu artigo 4º, repetiu o mesmo critério da destinação que já estava fixado no Estatuto da Terra. Por fim, a lei 9.393/96 reafirmou o critério da localização para a classificação de imóveis rurais para fins de tributação, como se pode verificar no art. 1º e parágrafos deste diploma legal.

Desta forma fica claro que há dois critérios de classificação dos imóveis na legislação brasileira: um específico para fins tributários, que determina o tipo de cobrança em função da localização do imóvel, e outro para os fins do Direito Agrário, utilizado para a fixação de direitos e obrigações de natureza agrária, como também para as questões de natureza trabalhista da atividade agrária.

1.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL RURAL.

Os elementos constitutivos, ou características, estão inseridos na própria definição legal de imóvel rural.

Os imóveis podem ser prédio rústico/rural, onde toda e qualquer propriedade territorial, de qualquer terreno, independentemente de onde estiver localizado. Já, a expressão rústico tem sentido de cultivo ou seja, o imóvel destinado a cultivo.

Por isso, a finalidade ou a destinação do imóvel o classifica em rústico, ou rural, quando utilizado para as atividades agrárias. É, então, qualquer área de terra, com ou sem construções, independente de sua localização, utilizada com atividade rural.

A área contínua já tem sentido de utilidade, de uso para a mesma finalidade. Assim, a divisão ao meio, de um imóvel, por uma estrada, não lhe tira o sentido de área contínua como elemento caracterizador do imóvel rural. Há unidade econômica na definição do que venha a ser prédio rústico. Mesmo que ocorra a interrupção física, havendo a exploração conveniente pelo proprietário ocorre a unidade econômica área contínua.

E possível dizer, então, que determinada área de terras, constituída por diversas propriedades, ou diversas glebas, com documentos e registros próprios, se transforma em um único imóvel do proprietário, sobretudo quando se caracteriza por uma unidade econômica. Assim, o conceito de imóvel como área contínua se aproxima da designação comum de fazenda, sempre observada a regra de correto aproveitamento nos termos da função social.

1.4 CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

Conforme Estatuto da Terra, existiam até 1988, os seguintes tipos de imóveis rurais: latifúndio, minifúndio, propriedade familiar e empresa rural.

1.4.1 Latifúndio

A definição de latifúndio está inserida no artigo 4º do Estatuto da Terra. No entanto, não foi repetida no texto constitucional e na Lei nº 8.629/93, que regulamenta os dispositivos constitucionais relativos à política agrária, por esse motivo alguns autores entendem que esta classificação está em desuso na atualidade. De fato, não é mais utilizado na classificação dos imóveis feita pelo Incra, resultando em conceito mais político, de terra de grande extensão não devidamente utilizada.

De acordo com o artigo 4, inciso V, do Estatuto da Terra:

É o imóvel rural que, com área igual ou superior ao módulo rural, é inexplorado ou explorado inadequada ou insuficientemente, ou ainda porque tem grande dimensão a ponto de ser incompatível com a justa distribuição da terra.

O Estatuto da Terra divide o latifúndio por extensão e o latifúndio por exploração. O latifúndio por extensão ou por dimensão está definido na letra “a” do inciso V do artigo 4º do Estatuto da Terra, onde diz que o imóvel que “exceda à dimensão máxima fixada na forma do art. 46, § 1º, alínea “b” desta mesma lei, tendo-se em vista as condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim a que se destine”. Tb. Art. 22, II do Decreto 84.685/80.

Porém, o Decreto nº 84.685/80, em seu artigo 22, dando regulamentação ao disposto nos artigos 40 e 46 da lei 4.504/64, com redação nova e mais clara, passou a classificar o latifúndio por dimensão como sendo o imóvel rural que: art. 22, II, a) exceda a seiscentas vezes o módulo fiscal, calculado na forma do art. 5º.

Estes dispositivos evidenciam o entendimento de que imóveis rurais de grandes dimensões, além de impedirem a exploração de sua totalidade ante as possibilidades variadas de investimento que a tecnologia oferece, caracterizam-se como antieconômico, e também antissocial de modo que o monopólio de terras nas mãos de poucos significa a exclusão social de grandes contingentes de trabalhadores ou de agricultores por não terem acesso à terra.

Quanto ao Latifúndio por exploração, é o imóvel de área igual ou superior ao módulo fiscal que está inexplorado ou deficientemente explorado pelo mau uso da terra (artigo 4º, V, alínea “b” do ET, combinado com o disposto no artigo 22, II, alínea “b” do Decreto nº 84.685/80). Aqui cabe também a exploração predatória do imóvel, a falta de uso de técnicas de conservação, a manutenção do imóvel para fins especulativos, o não cumprimento de obrigações contratuais, etc., o que impede a classificação do imóvel como empresa rural.

Pelos conceitos estabelecidos é possível dizer que, tanto os imóveis de grandes dimensões, como aqueles de área igual ou superior ao módulo fiscal, inexplorados ou inadequadamente explorados, devem ser considerados propriedade improdutiva. Aqui a ideia de produtividade tem dimensão mais ampla do que o simples aspecto econômico. Por outro lado, o imóvel de dimensão igual ou superior ao módulo fiscal, adequada e racionalmente explorado, equipara-se ao conceito de empresa rural.

Há instrumentos legais de combate ao latifúndio. O principal deles é o instituto da desapropriação, objeto de estudo posterior. Além deste, a lei (ET, art. 49.) prevê a tributação progressiva de forma a ficar desvantajoso para o proprietário a manutenção de áreas consideráveis de terras de forma inexplorada. Contudo, apesar da lei, o governo historicamente não foi capaz de tomar a decisão política de sobretaxar os latifúndios. Atualmente, a tabela de alíquotas do ITR, inserida na Lei n. 9.393/96, traz a progressividade em função do tamanho do imóvel e em razão do grau de utilização deste.

Vale lembrar, por oportuno, que existem áreas onde não se aplicam os conceitos de latifúndio, mesmo sendo inexploradas, à exemplo das áreas de preservação florestal, parques nacionais, etc.

1.4.2 Minifúndio

É o imóvel rural de área e possibilidades inferiores às da propriedade familiar (art. 4º, IV do ET). Em outras palavras, é o imóvel com dimensão inferior à de um módulo fiscal, traduzido na dimensão necessária e fixadora da propriedade familiar (art. 22, I do Dec. 84.685/80).

Portanto, era o imóvel com dimensão inferior ao necessário para o progresso social e econômico do proprietário e de sua família (agricultor familiar). É tipo de imóvel que também deixou de existir no sistema nacional de cadastro de imóveis rurais.

De qualquer forma, sabendo-se que o módulo fiscal é fixado para o município, e tendo em vista as tecnologias disponíveis, seria necessário o periódico recálculo do módulo fiscal, mesmo porque, a depender do tipo de exploração, do local e da qualidade da terra, é possível garantir progresso social e econômico em áreas menores que as do módulo fiscal.

Diante disso, são utilizados Instrumentos de combate ao minifúndio, onde restringem-se ao instrumento da desapropriação (sem grande alcance social, a não ser com o objetivo de efetuar remembramentos de imóveis), e o estabelecimento de fração mínima de parcelamento e a proibição de divisão dos imóveis em áreas inferiores. Na prática, o minifúndio resultou (historicamente) incorporado à propriedade vizinha.

1.4.3 Propriedade familiar

A propriedade familiar é a área de terras compatível com as necessidades do agricultor e de sua família, que lhe garanta o progresso social e econômico, mesmo que com a ajuda eventual de terceiros (art. 4º, II do ET). Da definição legal evidencia-se que, além das dimensões estabelecidas, deve ser explorada direta e pessoalmente pelo agricultor e sua família, podendo contar apenas eventualmente com a ajuda de terceiros.

Segundo o inciso II do art. 4º do Estatuto da Terra, “Propriedade Familiar”:

É o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros.

Este conceito foi alterado pela Lei 11.326, de 24 de julho de 2006, que fixa diretrizes para formulação das políticas públicas para a agricultura familiar, resultando dali um novo conceito e limite de tamanho da propriedade rural familiar ou empreendimento rural familiar. Esta nova definição tem respaldo no art. 5º, XXVI da CF, que trata da pequena propriedade trabalhada pela família.

Neste instituto existem elementos para a constituição da propriedade familiar estabelecidos na própria legislação, entre eles, a titulação do imóvel deve ser em nome de um dos membros da entidade familiar. No entanto, como a própria lei permite a concessão de uso, inclusive na distribuição de terras no processo de reforma agrária, o título de domínio deixa de ser elemento essencial.

A exploração deve ser direta e pessoalmente pelo agricultor e sua família. A área a ser explorada deve conter a extensão necessária ao progresso social e econômico do agricultor e de sua família. No artigo 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006, dispõe que a área da propriedade rural familiar é aquela que contém até 4 (quatro) módulos fiscais.

Vale destacar que existe a área ideal para cada tipo de exploração conta com a possibilidade eventual de ajuda de terceiros, como se vê, o normal é a dimensão da área e o tipo de exploração absorver a força dos membros da família. Mas, como ocorre em algumas atividades, sobretudo em colheitas de produtos que exigem maior quantidade de mão-de-obra em tempo exíguo, a própria lei permite a ajuda eventual de terceiros, sem desnaturar a propriedade familiar. Observe-se, contudo, que a propriedade familiar não comporta a ajuda do trabalho de empregados.

Atualmente há certas polêmicas, em função dos novos conceitos de pequena e média propriedade, em comparação com a definição de propriedade familiar, principalmente para fins de obtenção de recursos em condições especiais, para definição de enquadramento na organização e estrutura sindical do meio rural, e para fins previdenciários enquanto categoria de segurados especiais.

1.4.4 Empresa rural ou empresa agrária:

O próprio Estatuto da Terra se encarregou de conceituá-la no Inciso VI do Artigo 4º. Porém, o artigo 22, III, do Decreto 84.685/80, trouxe mais detalhes, inserindo os elementos caracterizadores da função social do imóvel rural. No aspecto econômico, a regulamentação do ET, exigia a utilização de 50%, depois passou para 70%, e por último, pelo decreto supra citado, exigiu 80% de utilização e 100% de eficiência, além dos outros elementos da função social, inclusive o cumprimento das obrigações trabalhistas.

Verifica-se, sobretudo a partir da alteração conceitual introduzida pelo Decreto 84.685/80, a empresa rural deve cumprir os requisitos da função social. Nestes se englobam os elementos econômicos (produção e produtividade) e os elementos sociais.

A empresa agrária tem natureza civil, com registro no INCRA (se pessoa física), salvo a empresa SA que, por lei, tem natureza comercial. A empresa rural pessoa jurídica, não sendo SA, tem registro no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos.

No que tange aos elementos da empresa agrária, trata-se de empreendimento que explora atividades agrárias, podendo o empresário ser, ou não, dono do estabelecimento ou do imóvel. Além disso, o empreendimento, de natureza civil, tem finalidade de lucro. A empresa rural tem, portanto características próprias, que a diferenciam das demais empresas.

A ação concreta da empresa rural na realização da atividade agrária, deve, portanto, atender aos requisitos econômicos mínimos estabelecidos em lei, observar as justas relações de trabalho e garantir o bem estar das pessoas que vivem no empreendimento. Além disso, deve atuar dentro dos padrões de rendimento tecnológico e garantir a preservação ambiental através de práticas conservacionistas.

Historicamente, muitas empresas do setor industrial, financeiro, etc, se beneficiaram com incentivos fiscais, adquirindo extensas áreas de terras e, apesar de não terem apresentado rendimento econômico e satisfatório, eram, perante o órgão competente, rotuladas como empresa rural.

A Lei nº 8.629/93, não se valeu dos mesmos critérios utilizados pelo Estatuto da Terra, no que tange ao fiel cumprimento da função social da terra pelas novas categorias definidas, uma vez que a definição de propriedade produtiva, pela interpretação predominante e restritiva que é dada pelo judiciário, ficou restrita ao aspecto econômico da função social da terra. Assim sendo, para alguns autores não cabe mais falar em minifúndio e em latifúndio.

1.5 Função social do imóvel rural

Atualmente, o condicionamento da terra à sua função social constitui um princípio fundamental do Direito Agrário. A função social é um dos instrumentos postos à disposição do Estado para promover a justiça social.

A função social foi consagrada expressamente na Constituição de 1988, nos artigos 5º, XXII e XXIII:

Art. 5º 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, nos termos seguintes:
XXII - é garantido o direito de propriedade;
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.

O direito de propriedade inserido no artigo 5º, XXII, conferiu um status de direito individual fundamental. Por outro lado, o mesmo dispositivo condiciona essa garantia a sua função social. Vê-se que de um lado a propriedade é assegurada a cada pessoa e de outro ela não é um direito estritamente individual.

No artigo 170, II e III, da Constituinte assegura que a ordem econômica é fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, onde tem como finalidade assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da vida social, observados os princípios da propriedade privada e da função social da propriedade.

Assim sendo, se o imóvel rural descumpra a função social imposta pela Constituição, a propriedade perde a sua legitimidade jurídica, devendo o seu titular arcar com as sanções previstas constitucionalmente como o intuito de condicionar a propriedade a sua função social, sendo que a mais expressiva delas é a desapropriação paga em títulos públicos.

A Lei de Terras define função social nos seguintes moldes:

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam.

§ 2º É dever do Poder Público:

- a) promover e criar as condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra economicamente útil, de preferência nas regiões onde habita, ou, quando as circunstâncias regionais, o aconselhem em

zonas previamente ajustadas na forma do disposto na regulamentação desta Lei.

No que diz respeito à propriedade privada, o artigos 12 do Estatuto da Terra declara que “à propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta Lei.”

O cumprimento dos requisitos da função social da propriedade rural devem ser obedecidos simultaneamente, tal como preceitua o artigo 186, da CF/88:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente.

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Contudo, o direito de propriedade deve ser exercido em conformidade com suas exigências econômicas, sociais e ecológicas.

Para alguns a função social revela a limitação ao exercício da prerrogativa; para outros, todavia, ela é parte integrante da própria estrutura do direito, não havendo que se falar, no texto constitucional, de tutela à propriedade que não atenda à sua função social (Silva, 2010 p.281).

Entende-se, que a função social é exigência constitucional que, se efetivada, culmina no reconhecimento de que o direito de propriedade estará resguardado na sua plenitude.

2. A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS NO BRASIL

2.1 DO DIREITO DE PROPRIEDADE PREVISTO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

No Brasil o acesso a propriedade é um direito garantido pela Constituição Federal de 1988 – CF/88, disposto no artigo 5º, Inciso XXII, sendo o seu objetivo principal assegurar uma vida com dignidade, liberdade e igualdade a todos os cidadãos.

Embora a Carta Maior garanta o direito à propriedade, tal direito não é absoluto, pois a propriedade deve atender a sua função social, ou seja, ela deve servir não somente ao proprietário como ao bem de toda a coletividade. Assim, se o proprietário não respeitar essa função, nasce para o Estado o poder jurídico de suprimi-la, se esta providência for indispensável para ajustá-la aos fins constitucionais assegurados.

Nesse sentido, o direito de propriedade pode sofrer inúmeras limitações pelo direito positivo, tudo para permitir que o interesse privado não se sobreponha ao interesse público, segundo Carvalho Filho (2007, p. 686):

A propriedade é instituto de caráter público: a ordem jurídica pode reconhecer, ou não, as características que dão forma ao instituto. Historicamente, a propriedade constitui verdadeiro direito natural, sendo erigida a direito fundamental nas declarações de direito da época do constitucionalismo. As tendências socializantes, porém, alteraram a fisionomia da propriedade, e muitos ordenamentos jurídicos firmaram o postulado ortodoxo de que a propriedade tinha caráter provisório até que se chegasse à coletivização massa. Modernamente se tem assegurado a existência da propriedade como instituto político, mas o conteúdo do direito de propriedade sofre inúmeras limitações no direito positivo, tudo para permitir que o interesse privado não se sobreponha aos interesses maiores da coletividade. A vigente Constituição é peremptória no que se refere ao reconhecimento do direito “É garantido o direito de propriedade” (art. 5º, XXII).

O mandamento indicia que o legislador não pode erradicar esse direito do ordenamento jurídico positivo. Pode, sim, definir-lhe os contornos e fixar-lhe limitações, mas nunca deixará o direito figurar como objeto de tutela jurídica.

Assim, a propriedade é um direito fundamental, mas que sofre restrições quanto a função social da sua utilização. Na hipótese de uma propriedade agrária não ser utilizada, ou utilizada para fins ilegais, como por exemplo, para o cultivo ilegal de plantas psicotrópicas há o risco da sua expropriação. Observa-se, portanto, que o direito de propriedade, protegido constitucionalmente, convive harmonicamente com o comando, também constitucional, da função social da propriedade, sendo a

intervenção estatal no domínio privado uma situação excepcional, conforme leciona Carvalho Filho (2007, p. 687):

De forma sintética, podemos considerar intervenção do Estado na propriedade toda e qualquer atividade estatal que, amparada em lei, tenha por fim ajustá-la aos inúmeros fatores exigidos pela função social a que está condicionada. Extrai-se dessa noção que qualquer ataque à propriedade, que não tenha esse objetivo, estará contaminado de irretorquível ilegalidade. Trata-se, pois, de pressuposto constitucional.

A função social da propriedade tem por objetivo que a propriedade não seja inutilizada, ou seja, que haja produção na terra com a finalidade de gerar renda, emprego, capital financeiro regional, desenvolvimento social e econômico, entre outros, para que com isso, as pessoas com vulnerabilidade econômicas possam ter oportunidades de desenvolvimento e crescimento, buscando uma qualidade de vida e tendo um equilíbrio social.

A propriedade é um bem resguardado pela Constituição em que a intervenção estatal deverá ser mínima, contudo, existe casos em que o poder público se utilizará do seu poder de comando, principalmente em casos em que a sociedade não cumprir com sua função social, no conceito de Marinela, Fernanda (2019, p. 843):

No atual contexto, o direito de propriedade não pode ser visto como direito absoluto, sem qualquer ônus para quem o detém, estando condicionado ao cumprimento de sua função social, sob pena de intervenção do Estado para suprimi-la. Por sua função social da propriedade, entende-se a necessidade desse direito, em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de conformidade com o estabelecido em lei especial, incluindo ainda o respeito à flora, à fauna, às belezas naturais, ao equilíbrio ecológico e ao patrimônio histórico e artístico, bem como evitar a poluição do ar e das águas.

É importante mencionar que a desapropriação privada, não se confunde com a desapropriação pelo poder público, visto que a desapropriação privada está relacionada nos artigos do código civil que tratam de usucapião de boa-fé e suas demais modalidades.

Entre as modalidades de Intervenção, estão elencadas a desapropriação, que é o procedimento administrativo que transfere a propriedade privada para o poder público, por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante o pagamento de indenização prévia, justa e em dinheiro (art. 5º, XXIV, CF/88).

Confisco, onde ocorre a perda da propriedade privada em razão de uma punição estatal, sem indenização; limitação administrativa ou poder de polícia, restrições gerais, em que a administração pública impõe aos proprietários obrigações de fazer ou não fazer, com o objetivo de garantir sua função social; servidão

administrativa, quando o ônus real público incidente sobre uma propriedade alheia, autorizando ao poder público a usar da propriedade para permitir a execução de obras e serviços de interesse da coletividade.

No tombamento, uma modalidade de intervenção na propriedade que visa proteger o patrimônio histórico, cultural, arqueológico, artístico, turístico ou paisagístico brasileiro. Na requisição, o Poder Público utiliza propriedade particular, diante de situação de iminente perigo público, sendo assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano; ocupação temporária, por meio desta intervenção o poder público utiliza bens particulares em apoio à execução de obras e serviços públicos.

2.2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO DIREITO CIVIL

Embora o Código Civil não tenha trazido a definição do direito de propriedade no artigo 1.228 do Código Civil preceitua que o proprietário possui: “a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente é o direito real de usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa sobre a qual recai, respeitando sua função social a possua ou detenha.”

O direito de propriedade é o direito real mais completo, tendo em vista que ele confere ao seu titular os poderes de usar, gozar e dispor da coisa, assim como de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

O primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de usar, *jus utendi*, que consiste na faculdade do proprietário servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, podendo excluir terceiros de igual uso.

O segundo é o direito de gozar ou usufruir, *jus fruendi*, que compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos.

O terceiro é o direito de dispor da coisa (*jus abutendi*), de transferi-la, de aliená-la a outrem a qualquer título. Envolve a faculdade de consumir o bem, de dividi-lo ou de gravá-lo. Não significa, porém, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social.

Por último, mas não menos importante, é o direito de reaver a coisa, rei vindicatio, de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possui ou detenha. Envolve a proteção específica da propriedade, que se perfaz pela ação reivindicatória.

Para o jurista Paulo Nader (2020, p. 683), entre os fundamentos jurídicos da propriedade podem ser destacadas a da ocupação, a da especificação, a da lei e a da natureza humana:

Teoria da ocupação vislumbra o fundamento do direito de propriedade na ocupação das coisas, quando não pertenciam a ninguém (*res nullius*). É a mais antiga, remontando aos romanos. Essa teoria é bastante combatida, por entender-se que a ocupação é apenas modo de aquisição da propriedade, mas não tem substância para justificar o direito de propriedade e, portanto, para servir-lhe de fundamento jurídico. [...]

Teoria da especificação apoia-se tal teoria no trabalho. Somente o trabalho humano, transformando a natureza e a matéria bruta, justifica o direito de propriedade. Essa concepção é também bastante criticada, porque contém o germe da negação do direito de propriedade. [...]

Teoria da lei, sustentada por Montesquieu, em seu *De l'esprit des lois*, e por Bentham, no *Traité de législation*, assenta-se na concepção de que a propriedade é instituição do direito positivo: existe porque a lei a criou e a garante. Essa teoria não está, porém, imune a críticas, pois não pode a propriedade fundar-se somente na vontade humana, porque o legislador poderia ser levado a suprimi-la, quando deveria apenas ter o poder de regular-lhe o exercício. Contrapõe-se, especialmente, que a propriedade sempre existiu, mesmo antes de ser regulamentada pela lei.

Teoria da natureza humana é a que conta com o maior número de adeptos. Para estes, a propriedade é inerente à natureza humana, sendo uma dádiva de Deus aos homens, para que possam prover às suas necessidades e às da família. A propriedade individual, dizem, é condição da existência e da liberdade de todo o homem. [...]

A propriedade não deriva do Estado e de suas leis, mas lhes antecede, como direito natural. [...]

No direito brasileiro, o direito de propriedade encontra seu fundamento no art. 5º, XXII, da Constituição Federal, que o garante; e no próprio art. 1.228 do Código Civil, que assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-

fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Por conseguinte, a propriedade não pode ser usada do modo que a pessoa quiser ela deve atender alguns requisitos da função social da propriedade, devendo o proprietário observar os aspectos sociais, econômicos, ambientais, de vizinhança, dentre outras responsabilidades.

2.3 DO DIREITO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEIS RURAIS PREVISTO NO DIREITO ADMINISTRATIVO

Os imóveis podem ser de domínio público federal, estadual, municipal, da Administração Pública Direta e Indireta. O Código Civil afirma em seu artigo 98 que “são públicos os bens de domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a qual pertencerem”.

Em consonância com o princípio constitucional da função social, o Estatuto da Terra dispõe no artigo 10, que o Poder Público somente poderá explorar direta ou indiretamente, qualquer imóvel agrário se sua propriedade, unicamente para fins de pesquisa, experimentação, demonstração e fomento, visando o desenvolvimento da agricultura e à implementação de programas de colonização ou promoção de assistência técnica.

Em regra, os imóveis agrários devem ficar sob o domínio dos particulares. Mas existem imóveis agrários de propriedade pública, com objetivo diverso do descrito no artigo 10 do Estatuto da Terra, somente em caráter transitório, desde que não haja a possibilidade de transferir para a iniciativa privada.

Sendo assim, os imóveis pertencentes a União, cuja utilização não se enquadre nas atividades autorizadas, devem ser transferidos para o INCRA, ou com ele permutados por ato do Poder Executivo, conforme determinam os §§ 1º e 3º do artigo 10 do mesmo Diploma Legal.

Vale lembrar que nesse mesmo sentido o artigo 13 determina que as terras agrárias de domínio da União, dos Estados, e dos Municípios ficam destinadas,

preferencialmente, à execução de reforma agrária, entretanto no parágrafo único há exceções:

Art. 13. As terras rurais de domínio da União, dos Estados e dos Municípios ficam destinadas, preferencialmente, à execução de planos de reforma agrária.

Parágrafo único. Excetuando-se as reservas indígenas e os parques, somente se admitirá a existência de imóveis rurais de propriedade pública, com objetivos diversos dos previstos neste artigo, se o poder público os explorar direta ou indiretamente para pesquisa, experimentação, demonstração e fomento de atividades relativas ao desenvolvimento da agricultura, pecuária, preservação ecológica, áreas de segurança, treinamento militar, educação de todo tipo, readequação social e defesa nacional.

As Fundações Públicas e Empresas Públicas, são possuidoras de imóveis agrários, utilizados para ensino, pesquisa e extensão, como exemplo tem-se as Universidade Federais e a Empresa Brasileira de Pesquisa Pública – EMBRAPA.

A carta Magna no artigo 20, inciso XI, afirma que as terras indígenas são bens da União, mas gravadas com destinação especial de usufruto permanente dos povos indígenas.

O novo Código Civil, no artigo 100, estabelece que os bens da públicos de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determina. No artigo 649, inciso I, do mesmo Diploma dispõe que são absolutamente impenhoráveis os bens inalienáveis.

Os imóveis de domínio público federal são regulados pelo Decreto Lei nº 9.760/46 e pela Lei 6.383/76 que trata do procedimento de discriminação de terras devolutas.

3. A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIRO

3.1 A CONDIÇÃO DE ESTRANGEIRO NO DIREITO BRASILEIRO

A Constituição Federal de 1988, proclama em seu artigo 5º, caput, que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo a brasileiros e estrangeiros residentes no país, o direito de propriedade, entre outros direitos. Todavia, enquanto a Constituição usa a expressão residente, o Código Civil preceitua as pessoas físicas e jurídicas com domicílio e não residência.

Na visão de Silva (1998), estrangeiro no Brasil é o nascido fora do território nacional que ainda não adquiriu a nacionalidade brasileira de nenhuma das formas prevista na Constituição. Nessa categoria incluem-se os estrangeiros residentes e os não residentes.

A Lei nº 13.445, de 24 de maio de 2017, a nova Lei de imigração que revogou o Estatuto do Estrangeiro, traz uma definição de estrangeiro:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre os direitos e os deveres do migrante e do visitante, regula a sua entrada e estada no País e estabelece princípios e diretrizes para as políticas públicas para o emigrante.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - (VETADO);

II - imigrante: pessoa nacional de outro país ou apátrida que trabalha ou reside e se estabelece temporária ou definitivamente no Brasil.

Nos termos da CF, artigo 12 são brasileiros natos e naturalizados:

Art. 12. São brasileiros:

I - natos:

a) os nascidos na República Federativa do Brasil, ainda que de pais estrangeiros, desde que estes não estejam a serviço de seu país;

b) os nascidos no estrangeiro, de pai brasileiro ou mãe brasileira, desde que qualquer deles esteja a serviço da República Federativa do Brasil;

c) 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;

II - naturalizados:

a) os que, na forma da lei, adquiram a nacionalidade brasileira, exigidas aos originários de países de língua portuguesa apenas residência por um ano ininterrupto e idoneidade moral;

b) os estrangeiros de qualquer nacionalidade, residentes na República Federativa do Brasil há mais de quinze anos ininterruptos e sem condenação penal, desde que requeiram a nacionalidade brasileira.

Assim sendo, considera-se estrangeiro residente ou domiciliado no Brasil aquele que não se naturalizou e aquele que perdeu nacionalidade por cancelamento ou naturalização advindo de sentença judicial, ou adquiriu outra nacionalidade por

naturalização voluntária, bem como os filhos de estrangeiros nascidos no Brasil, cujos pais estavam a serviço de seu país.

O artigo 12 da Constituição, no § 1º estabelece que:

§ 1º 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.

Em 07/09/1971 foi firmada uma Convenção sobre igualdade de direitos e deveres entre brasileiros e portugueses. Esta legislação confere aos portugueses com residência permanente no Brasil a opção de igualdade desde que a requeiram, e conseqüentemente o direito de adquirir imóveis agrários no Brasil igualmente aos brasileiros.

3.2. A AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS

3.2.1 Aquisição de terras por pessoa física estrangeira

A pessoa física pode adquirir o primeiro imóvel agrário com área inferior a três MEIs (Módulo de Exploração Indefinida) independente de autorização ou licença, conforme dispõe a lei 5.709/71:

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.

§ 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.

O estrangeiro residente no país pode adquirir até 3 módulos se não for proprietário de outro imóvel no Brasil, devendo declarar expressamente. Tem-se ainda que a medida de terras não poderá ultrapassar os percentuais limites do município e não pode ser localizado em faixa de fronteira.

O legislador preocupado com a possibilidade da lei ser burlada e o estrangeiro adquirir vários módulos de área inferior ou igual a 3 MEIs em terras contíguas, estabeleceu que somente o primeiro módulo pode ser comprado livremente, sem autorização, sendo que os seguintes dependerão de autorização do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), artigo 3º da lei 5.709/71:

§ 2º - O Poder Executivo baixará normas para a aquisição de área compreendida entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida.

§ 3º - O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo.

O artigo 7º, § 2º da lei 5.709/71, designa que a aquisição de imóveis entre 3 e 50 MEIs depende de autorização do INCRA. Acima desta medida compete ao Congresso Nacional autorizar a aquisição e o arrendamento de imóvel agrário para pessoa física e jurídica estrangeira.

O Decreto 74.965/74, no artigo 9º, afirma que o interessado que pretende obter a autorização para a aquisição de imóveis rurais, deve formular o seguinte requerimento ao INCRA:

Art. 9º O interessado que pretender obter autorização para adquirir imóvel rural formulará requerimento ao INCRA, declarando:

- a) se possui, ou não, outros imóveis rurais;
- b) se, com a nova aquisição, suas propriedades não excedem 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua;
- c) a destinação a ser dada ao imóvel, através do projeto de exploração, se a área for superior a 20 (vinte) módulos.

Parágrafo único. O requerimento de autorização será instruído por documentos que provem:

- 1) a residência do interessado no território nacional;
- 2) a área total do município onde se situa o imóvel a ser adquirido;
- 3) a soma das áreas rurais transcritas em nome de estrangeiros, no município, por grupos de nacionalidade.

A pessoa natural deve residir no Brasil, na condição de permanente, e se o imóvel estiver localizado em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional, deverá obter, obrigatoriamente, o assentimento prévio da Secretaria-Executiva do Conselho de Defesa Nacional.

Para todos os casos de primeira aquisição ou arrendamento de imóvel rural, deverá ser aberto processo para fins de cadastramento e controle no Sistema Nacional de Aquisição de Terras - SISNATE, antes de ser procedida à atualização cadastral no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR.

3.2.1.1 Da Pessoa natural de nacionalidade portuguesa

O Decreto nº 70.436/1972 irá regula a igualdade de tratamento entre brasileiros e portugueses quanto aos direitos civis. Os portugueses que tenham preenchido as condições do Decreto e tenham requerido a igualdade e a obtido não estarão sujeitos às restrições.

O pretendente à aquisição ou ao arrendamento de imóvel rural de nacionalidade portuguesa que almejar os benefícios do estatuto de igualdade, sem perder a nacionalidade originária, poderá pleitear junto ao Ministério da Justiça a expedição do Certificado de Reciprocidade.

Nos termos do § 1º do artigo 12 da Constituição Federal de 1988 e do Decreto nº 3.927, de 19 de setembro de 2001. Sendo possuidor dessa prerrogativa, não haverá necessidade de autorização do INCRA, devendo efetuar o registro no SISNATE a informação sobre a condição de português portador de Certificado de Reciprocidade para fins de controle.

Todavia se o adquirente português não tiver o Certificado de Reciprocidade, terá o mesmo tratamento dispensado às pessoas estrangeiras de outras nacionalidades, devendo, assim, requerer ao INCRA a autorização, mediante a apresentação da documentação necessária.

Havendo o Certificado de Reciprocidade, o analista deverá recepcionar a documentação, formalizar processo administrativo, cadastrá-lo no SISNATE, adotando os segmentos do referido sistema e, encaminhar ao Setor de Cadastro para atualização cadastral no SNCR. Comunicar formalmente ao requerente e encerrar o processo administrativo.

3.2.2 Pessoa Jurídica

As situações abaixo disciplinadas são válidas para todos os tipos de pessoa jurídica prevista em nosso ordenamento jurídico, constantes no Livro I, Título II do Código Civil Brasileiro, bem como, a apresentação do projeto de exploração é obrigatória em todas as situações envolvendo pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira a ela equiparada, sendo parte integrante dos autos do processo de pedido de autorização a ser encaminhado pelo Incra.

3.2.2.1 Da Pessoa Jurídica Estrangeira autorizada a funcionar no Brasil

Conceitua-se a pessoa jurídica estrangeira aquela cuja sede é localizada no exterior. É requisito essencial ao ato de autorização para o funcionamento no País de sociedade estrangeira a apresentação de suas alterações estatutárias ou

contratuais, sua nacionalização e a cassação de autorização de seu funcionamento, sob a competência do Ministro de Estado Chefe da Casa Civil, segundo o Decreto nº 8.803/2016. Além da autorização para funcionar no Brasil, é necessária a apresentação do projeto de exploração vinculado aos seus objetivos estatutários ou contratuais para obtenção da autorização do Incra para adquirir ou arrendar imóvel rural.

3.2.2.2 Da Pessoa Jurídica Brasileira equiparada à Estrangeira

Conceitua-se a pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira aquela constituída segunda as leis brasileiras e com sede no Brasil, com participação, a qualquer título, de capital estrangeiro detentor da maioria do capital social ou de poder de controle da empresa, seja esse controle exercido por pessoa natural estrangeira, que não resida no Brasil, seja por pessoa jurídica estrangeira, que não tenha sede no País.

Embora a pessoa jurídica brasileira equiparada à pessoa jurídica estrangeira não necessite de autorização para funcionar no Brasil, ela é obrigada a apresentar projeto de exploração do imóvel rural vinculado aos seus objetivos estatutários, observado o disposto no art. 5º da Lei 5.709/71 e no art. 3º da Instrução Normativa Conjunta MDA/MAPA/MDIC/MTU/INCRA Nº 01/2012 para obtenção da autorização do Incra para aquisição ou arrendamento de imóvel rural.

Para que ocorra a equiparação de pessoa jurídica brasileira à pessoa jurídica estrangeira prevista no dispositivo legal, segundo § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/1971 e item 273 do Parecer LA CGU/AGU Nº 01/2008, publicado no D.O.U de 23 de agosto de 2010, é necessário que o(s) estrangeiro(s), na forma descrita no parágrafo anterior, detenha(m) a maioria do capital social, ou que essa participação lhe(s) assegure o poder de conduzir as deliberações da assembleia geral, de eleger a maioria dos administradores da companhia, de dirigir as atividades sociais e de orientar o funcionamento dos órgãos da companhia.

De acordo com o Parecer LA CGU/AGU Nº 01/2008, consubstanciado pela Instrução Normativa Conjunta MDA/MAPA/MDIC/MTU/INCRA Nº 01 de 27 de setembro de 2012, a pessoa jurídica brasileira que, por ato ou contrato firmado entre 07/06/1994 a 22/08/2010, tenha adquirido ou arrendado imóvel rural e da qual, a

qualquer título, participe, com maioria de seu capital social ou poder de controle e decisão de suas atividades, pessoa natural ou jurídica estrangeira, com residência ou sede no exterior, respectivamente, está excluída da necessidade de autorização para aquisição de imóvel rural.

3.2.2.3 Da Situação Jurídica Aperfeiçoada

Entretanto, as aquisições ou os arrendamentos de imóveis rurais por pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira, iniciadas no período de 07/06/1994 a 22/08/2010, são regidas pela Portaria Interministerial AGU/MDA N° 04, de 25 de fevereiro de 2014.

Esses negócios jurídicos imobiliários enquadram-se nas chamadas “situações jurídicas aperfeiçoadas”, que visam resguardar as aquisições ou arrendamentos de imóveis rurais iniciados no período em que havia autorização administrativa, mas que ainda não haviam sido concretizados no momento da publicação do Parecer LA CGU/AGU N° 01/2008 no D.O.U., assim sendo, por estarem aperfeiçoados pela data de início de seu processamento, eles independem de autorização do Incra.

O art. 2º da Portaria Interministerial AGU/MDA nº 04/2014 prevê três casos de situação jurídica aperfeiçoada, quais sejam:

- a) aquisição ou arrendamento imobiliário cuja escritura pública fora lavrada, mas ainda não levada a registro;
- b) aquisição ou arrendamento imobiliário decorrente de instrumento de sucessão empresarial já devidamente arquivado na Junta Comercial, mas ainda não averbada na matrícula; e
- c) aquisição ou arrendamento imobiliário decorrente de mudança do controle acionário/societário da empresa proprietária final do bem, mas que ainda não fora averbada na matrícula, por demora na escrituração ou depósito, sem ter o interessado dado causa ao atraso.

Tratam-se, portanto, de negócios jurídicos que importam em aquisições ou arrendamentos de imóveis rurais que se iniciaram na vigência do Parecer GQ-181, mas que não foram concluídas a tempo por razões alheias à vontade da parte interessada.

Para análise, autorização e concessão da aquisição ou de arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira, deve-se observar as demais exigências e restrições pertinentes à pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no País.

Na análise e atualização cadastral, o analista deve observar a composição e a origem do capital social da pessoa jurídica brasileira – por meio do Ato Constitutivo e das suas alterações atualizadas, expedidas pela Junta Comercial ou outro órgão competente – bem como o quadro acionário atual da empresa, com os respectivos percentuais por nacionalidade de cada sócio, observando, ainda, o percentual de área, contínua ou descontínua, em nome de estrangeiros no Município de localização do imóvel e o correto preenchimento das informações no SISNATE/SNCR.

Os procedimentos aplicam-se a qualquer alienação ou arrendamento de imóvel rural para pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no País ou a para pessoa jurídica brasileira a ela equiparada, seja em casos como o de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica brasileira para pessoa jurídica estrangeira, seja nos de aquisição ou arrendamento indiretos, por meio de participação de quotas sociais ou ações de empresas detentoras de imóveis rurais.

3.3. ANÁLISE CRÍTICA SOBRE O SISTEMA BRASILEIRO E AS LIMITAÇÕES AQUISITIVAS DA PROPRIEDADE PARA O ESTRANGEIRO, EM FACE DO DIREITO FUNDAMENTAL

Enquanto de um lado, alguns possuem o entendimento mais rigoroso da legislação relacionada à compra e ao arrendamento de terras por estrangeiros. De outro, busca-se uma maior flexibilização das regras concernentes a essa espécie de aquisição, capaz de promover o crescimento do investimento externo na economia, inclusive no setor agropecuário.

É fato que existe uma discriminação a nível mundial, quanto a condição de estrangeiro, expatriado, seja em função do nacionalismo exacerbado ou xenofobismo, todavia nem sempre foi assim no Brasil.

No período colonial, Portugal foi muito receptivo com os estrangeiros, tendo em vista que estava expandindo o seu Império. Tanto que em 1850, sob o comando de Dom Pedro II, foi criada a Lei 601/1850, com o intuito de facilitar a entrada e aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, e assim estimular o ingresso em solo brasileiro.

Em 1891, ocorreu o processo de naturalização dos imigrantes que viviam com ânimo definitivo no Brasil.

No entanto, na Revolução de 1930, por meio do Decreto 19.924/31, artigo 3º, iniciou algumas vedações a estrangeiros residentes no Brasil, tais como a concessão de terras devolutas a sindicato, empresa, ou sociedade estrangeira, ou a estrangeiro não domiciliado na localidade, sem autorização do governo federal.

Entre 1967 e 1970 houve uma desnacionalização alarmante de terras, sobretudo na região da Amazônia. Nesse período as empresas estrangeiras passaram a dominar a pesquisa e lavra das jazidas minerais da região, bem como a exploração da madeira. De forma que um único empresário norte americano chamado Daniel K. Ludwig chegou a possuir uma área de 1.734.606,01.

Em busca de evitar o fenômeno supracitado foi editado em 1980 o Decreto nº 85.064, para regulamentar a lei 6.634/79, com a determinação de que qualquer pessoa estrangeira, seja ela jurídica ou física, no momento da aquisição de imóveis rurais localizados em fronteiras, necessitam de aprovação prévia do Conselho de Segurança Nacional.

Todavia, depois desta norma ainda existiam estelionatários estrangeiros que falsificavam documentação e adquiriam grandes faixas de terra. O legislador então restringiu a venda de terras somente a estrangeiros residentes no país, vide Emenda Constitucional 1, de 1969, no artigo 153, § 34:

§ 34. A lei disporá 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 Nova República, a CF/88 manteve as restrições sob a égide de que são elas necessárias para assegurar a integridade do território nacional e a soberania.

Contudo, ao analisar a Constituição Federal, em seu artigo 5º, caput, vê-se que ela assegura a igualdade entre todos:

Art. 5º 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, nos termos seguintes:
XXII - é garantido o direito de propriedade.

Então, o que dizer da restrição no momento da aquisição de terras por estrangeiros? Até onde vai esta igualdade?

Tem-se que além da xenofobia e o nacionalismo excessivo, existe uma grande preocupação com a segurança nacional, o domínio da infraestrutura, a prevenção e proteção contra especulação estrangeira, a preservação da cultura e biodiversidade nacional, o controle dos investimentos diretos estrangeiros (IDEs), a regulação da imigração, bem como a garantia do controle da produção de alimentos.

Na verdade ao invés da palavra igualdade o legislador deveria ter utilizado a palavra equidade, visto que no princípio da igualdade os cidadãos devem ser tratados de forma igual, não observando as necessidades especiais de cada indivíduo. Já no princípio da equidade deve ser reparada as diferenças discrepantes, buscando suprir as carências específicas de cada sujeito.

Ademais, o Direito Agrário da atualidade preocupa-se com a distribuição da terra de forma equitativa, na tentativa de inibir a distribuição desordenada de terras. Senão uma pequena quantidade de proprietários obteriam gigantescas extensões de imóveis rurais, de forma que os pequenos proprietários de imóveis rurais estariam sobremodo prejudicados quer sejam brasileiros ou não.

Nesse contexto, infere-se que se não for coordenada a aquisição de terras de modo justo, acaba por criar um oligopólio, remetendo nos à época dos senhores feudais, onde a maior parte da terra ficava na mão de poucos proprietários, gerando um sentimento de injustiça.

O jurista GIFIS. Steven H. (2016 p. 163) define a equidade como um:

[...]conjunto de regras e princípios que surgiu e se desenvolveu na Inglaterra, estendendo-se depois aos demais países do tronco anglo-saxão, com vigência para corrigir distorções da Common Law, decidindo as questões segundo as particularidades do caso e que, geralmente, se aplica quando o direito estrito não oferece um remédio adequado ao caso concreto; Ramo do sistema da Common Law que privilegia a obediência aos princípios de ordem ética e moral, em vez de formalismo jurídico, e cujas decisões se fundamentam nas máximas de equity, tributárias dos brocardos jurídicos latinos e proferidas apenas pelos juízes togados, sem a participação do júri popular, por visarem apenas questões de direito.

A jurista Maria Helena Diniz em seu Dicionário Jurídico, estabelece os desdobramentos do instituto equidade sob a óptica especificamente legal e judicial, vejamos (2012, p. 35):

“EQUIDADE. À luz da teoria geral do direito Maria Helena Diniz apresenta três acepções do termo, a saber: 1. Disposição do órgão judicante para reconhecer, com imparcialidade, o direito de cada um. 2. Sentimento seguro e espontâneo do justo e do injusto na apreciação de um caso concreto. 3. Justiça do caso singular (Filomusi Guelfi, Calamandrei e Boláffio) 4. Ideal de justiça enquanto aplicado na interpretação, na integração ou na adaptação da norma. 5.

Autorização, explícita ou implícita, de apreciar, equitativamente, um caso, estabelecendo uma norma individual para o caso concreto e tendo por base as valorações positivas do ordenamento jurídico. É um ato judiciário: um poder conferido ao magistrado para revelar o direito latente.

Nesse interim, deve-se fazer uma análise bem detalhada para não incorrer no risco de criar obstáculos excessivos, visto que existe uma grande quantidade de estrangeiro de boa-fé, que pretende construir ou mesmo reconstruir sua vida em solo brasileiro.

Assim sendo, cada caso de aquisição de imóvel rural por estrangeiro deve ser observado de acordo com a necessidade especial de cada sujeito, para evitar oligopólios, mas ao mesmo tempo não ser injusto com o cidadão estrangeiro de bem que só quer uma pátria que o acolha.

Além do mais, muitos vieram de países que estavam em guerra, como é a atual situação da Ucrânia. Vários moradores perderam suas casas e empreendimentos, bem como o sossego e a paz. Tudo o que querem é repatriar-se, e reconstituir suas vidas.

Como a procura de terras por estrangeiros aumentou significativamente, surgiu a necessidade de reavaliar o processo de arrendamento e posse de propriedades rurais no Brasil por pessoas físicas ou empresas estrangeiras. Nesse sentido foi feito um Projeto de Lei nº 2963/19 para facilitar a compra.

Certamente, a proposta dispensa a necessidade de autorização ou licença para aquisição e posse por estrangeiros, quando se tratar de imóveis rurais com áreas não superiores a 15 módulos fiscais (no Brasil, o valor do módulo fiscal é fixado pelo Incra e varia de 5 a 110 hectares, dependendo do município).

Todavia, a soma dessas áreas rurais não poderá ultrapassar 25% da superfície dos municípios onde situarem o imóvel. No caso de sociedades formadas por cidadãos e empresas de mesma nacionalidade, esse percentual será de 10%.

O projeto de lei supramencionado já foi aprovado pelo Senado Federal, atribuindo competência ao Congresso Nacional para autorizar, mediante decreto legislativo, a aquisição de imóvel por estrangeiros, além dos limites fixados em lei, quando tratar-se de implantação de projetos julgados prioritários, em face dos planos de desenvolvimento do País, atendendo a manifestação prévia do Poder Executivo.

Por outro lado, a proposta de aquisição de imóveis por estrangeiros estará sujeita à aprovação do Conselho de Defesa Nacional – CDN, quando tratar-se de

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; quando o imóvel rural estiver situado no Bioma Amazônia ou sujeitar-se a reserva legal igual ou superior a 80%; quando o imóveis situados em área indispensável à segurança nacional, estes deverão obter o consentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

Quanto às empresas brasileiras controladas direta ou indiretamente por estrangeiros, passam a ter o mesmo tratamento, independentemente de sua origem.

“Assim, poderão adquirir livremente, desde que atendam às informações sobre composição do capital social e nacionalidade dos sócios no Sistema Nacional de Cadastro Rural, SNCR, e no cadastro ambiental rural”, ressaltou a diretora da SNA.

O projeto veda ainda a habilitação de estrangeiros, pessoa física ou jurídica, para a concessão de florestas, nos termos da Lei n.º 11.284/06.

As aquisições serão lavradas no Cartório de Registro de Imóveis, que deverá prestar informação ao Incra, órgão de execução da política fundiária. As aquisições que violarem a lei poderão ser anuladas.

Por conseguinte o Estado fiscaliza por meio de um delegatário, o tabelião de notas ou o oficial de registro, que irá analisar se estão presentes os requisitos estabelecidos em lei, ficando responsável civil e criminalmente por tais atos.

CONCLUSÃO

A aquisição de terras por estrangeiros no Brasil é regulada, desde 7 de outubro de 1971, pela Lei no 5.709, que impõe restrições à compra ou ao arrendamento de terras com mais de cinquenta módulos de exploração indefinida por pessoa física estrangeira, ou mais de cem módulos por pessoa jurídica estrangeira. Cada município só pode ter o equivalente a 25% de seu território sob controle de cidadãos ou empresas de outras nacionalidades. Uma mesma nacionalidade estrangeira não pode deter mais do que 10% da área de um determinado município.

Em 1988, a Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXII, garantiu o acesso a propriedade como um direito essencial cujo objetivo principal é assegurar uma vida com dignidade, liberdade e igualdade a todos os cidadãos quer sejam brasileiros ou estrangeiros. Todavia a propriedade deve atender a função social, seja ela de bens móveis, imóveis urbanos ou rurais.

Contudo quando observa-se na prática a legislação brasileira está mais vinculada ao protecionismo do que ao liberalismo, tanto que hoje, a lei estabelece que, no máximo, um quarto das terras de cada município pode estar em mãos de estrangeiros. Pessoas da mesma nacionalidade só podem ter, juntas, 40% desse percentual - ou seja, um décimo da área municipal.

Fonte: Agência Câmara de Notícias.

A legislação exige ainda que a aquisição de imóveis rurais com mais de 3 e menos de 50 MEI seja precedida de autorização do Incra. Já os imóveis com área de até 3 módulos podem ser adquiridos livremente.

As aquisições de área superior a 100 módulos, para pessoa jurídica, a 50 módulos, para pessoa física, dependem de autorização do Congresso Nacional, de acordo com a legislação.

Como se vê a distribuição não é analisada do ponto de vista da igualdade, cada caso de aquisição de imóvel rural por estrangeiro é analisado subjetivamente, contudo existem muitas falhas, alguns registros constam o nome do estrangeiro mas não contém a quantidade de terras, e vice-versa, o que não deve acontecer com nenhum adquirente de terras seja brasileiro ou não.

Logo, deve-se alcançar maior efetividade na análise do arrendamento e posse de terras para estrangeiros. Sendo assim, facilitaria a aquisição para o

estrangeiro de bem, e quanto ao estrangeiro de má-fé deve-se criar mecanismos de identificação da real intenção no momento da aquisição de terras, buscando assim evitar a má distribuição.

A conclusão que chego é que a aquisição de imóveis rurais por estrangeiro deve ser analisada a luz do princípio da equidade observando cada caso especificamente, e não do ponto de vista da igualdade. Desse modo, seriam evitados excessos, entretanto sem perder o equilíbrio, a segurança e a soberania do país. Pautado sempre no bem comum da nação brasileira e do povo brasileiro que é o mais importante, pois sem eles não existiria nação.

REFERÊNCIAS

BAPTISTA, Joaquim de Almeida. **Das servidões administrativas: comentários, Legislação, jurisprudência**. São Paulo: Iglu, 2002.

BRASIL, Câmara Legislativa, **Proposta regulamenta compra de terras rurais por estrangeiros**, Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/720837-proposta-regulamenta-compra-de-terras-rurais-por-estrangeiros/> Acesso em 29/04/2022, às 21:22.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 1 de março. 2022, às 23:15.

BRASIL. **Código Civil de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/lcis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 11 de março. 2022, às 15:15.

BRASIL. **Estatuto da Terra de 1964**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em 20 de abril de 2022, 21:00.

BRASIL. **Lei de Reforma Agrária de 1992**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm, Acesso em 22 de fevereiro de 2022, 22:00.

BRASIL. **Lei de Imigração**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13445.htm. Acesso em 10 de fevereiro de 2022, 08:00.

BRASIL. **Lei que regula aquisição de imóveis rurais por estrangeiros**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5709.htm. Acesso em 03 de março de 2022, 07:10.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 19ª edição. São Paulo: Atlas, 2007.

CARVALHO, Edson Ferreira de. **Manual didático de direito agrário**, 1ª edição 2010, 2ª reimpressão 2012, Editora Juruá, Curitiba-PR, 2012.

DANTAS, Marcus Eduardo De Carvalho – **Da Função social da propriedade à função social da posse exercida pelo proprietário**, Revista Senado, Brasília, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, 19º edição. Editora Saraiva, São Paulo, 2002.

FERREIRA, PAULO ROBERTO GAIGER **Tabelionato de notas II: atos notariais e m espécie**. Editora Saraiva. São Paulo, 2016.

GIFIS. Steven H. **Law dictionary**, p. 163. <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbet/e/312/edicao-1/equidade>, acessado dia 25/03/2022 às 19:00.

MARINELA, Fernanda. **Direito Administrativo**. 13ª edição, editora Saraiva Educação, São Paulo, 2019.

MARINELA, Fernanda, **Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil**. v. 26ª edição. Saraiva Educação, São Paulo 2021.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário Brasileiro**. Editora Atlas, 11ª Edição. São Paulo-SP, 2015.

MAZZA, Alexandre. **Manual de direito administrativo**. 3ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

MORAES, Bernardo Bissoto Queiroz de. **Artigo: Que estrangeiros podem adquirir imóveis rurais no Brasil?** Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-set-21/direito-civil-atual-estrangeiros-podem-adquirir-imoveis-rurais-brasil>-Parte. Acesso em: dia, 28/10/2021.

OLIVEIRA, Abigail de. **Artigo: Condições jurídicas do estrangeiro no Brasil.** Acessado em: <https://www.editorajc.com.br/condicoes-juridicas-estrangeiro-brasil/#:~:text=Estrangeiro20%C3%A9%20todo%20que,livre%20em%20todo%20territ%C3%B3rio%20nacional>, no dia 20/03/2022, às 22:02.

OLIVEIRA, Thiago Lima Erbenia Lourenço de. **Artigo: corrida global por terra.** Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/revistas/index.php/rtm/article/view/14>. Acesso em: 25/10/2021, às 07:15.

OPITZ, Sílvia C. B. e Oswaldo Opitz. **Curso completo de direito agrário**, 11ª edição, editora Saraiva São Paulo, 2017.

SCAVONE, Luiz Antonio Junior. **Direito imobiliário: teoria e prática**, 15ª edição, editora Forense, Rio de Janeiro 2020.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional positivo**. 33ª edição. atual. São Paulo: Malheiros, 2010.

SODERO, Fernando Pereira, **Direito agrário e reforma agrária**, imprensa: Legislação Brasileira, São Paulo-SP, 1968.