

STF encerra controvérsia histórica sobre aquisição de imóveis rurais por estrangeiros

O Supremo Tribunal Federal encerrou recentemente uma das discussões mais relevantes e duradouras envolvendo investimento estrangeiro no agronegócio brasileiro. Por unanimidade, a Corte **confirmou a constitucionalidade das restrições legais para aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros e por empresas brasileiras controladas por capital estrangeiro**, consolidando definitivamente o entendimento adotado pela Advocacia-Geral da União desde 2010.

A decisão impacta diretamente operações estruturadas no setor agropecuário, investimentos imobiliários rurais e modelos societários utilizados por grupos internacionais no Brasil, encerrando um período marcado por divergências administrativas, insegurança registral e interpretações conflitantes sobre o alcance da legislação.

1971

O regime jurídico aplicável ao tema possui bases normativas antigas. A Lei nº 5.709/1971 já previa que estrangeiros residentes no Brasil e pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no país somente poderiam adquirir imóveis rurais dentro de limites e condições específicas, incluindo restrições territoriais, vinculação da aquisição a projetos produtivos e necessidade de aprovação prévia do INCRA e do Ministério competente. A legislação também estabeleceu limites municipais para concentração fundiária estrangeira, determinando que a soma das áreas rurais pertencentes a estrangeiros não pode ultrapassar um quarto da superfície de cada município.

1993

Posteriormente, a Lei nº 8.629/1993 ampliou esse sistema ao estender as restrições ao arrendamento rural e exigir autorização do Congresso Nacional para aquisições superiores a 100 módulos de exploração indefinida. O principal ponto de controvérsia, contudo, sempre esteve relacionado à chamada equiparação societária. O §1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/1971 determina que empresas brasileiras controladas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras também se submetem ao regime restritivo aplicável a estrangeiros.

Após a Constituição Federal de 1988, consolidou-se por mais de duas décadas o entendimento de que esse dispositivo não teria sido recepcionado pela nova ordem constitucional. Na prática, empresas constituídas sob as leis brasileiras, ainda que controladas por capital estrangeiro, passaram a operar sem se sujeitar às restrições da legislação rural.

2010

Esse cenário mudou em 2010, quando o Parecer AGU-LA-01/2010 reviu a interpretação anterior e concluiu pela plena recepção constitucional do dispositivo, restabelecendo a aplicação das limitações também às empresas brasileiras sob controle estrangeiro.

A mudança representou um ponto de inflexão no setor. O entendimento da AGU passou a fundamentar a atuação do INCRA e dos cartórios de registro de imóveis, impondo novamente controles específicos sobre aquisições rurais envolvendo capital estrangeiro.

Ao mesmo tempo, o tema passou a gerar forte insegurança jurídica. Divergências entre órgãos administrativos, práticas registras distintas e decisões judiciais conflitantes alimentaram um ambiente de instabilidade para investidores e operadores do mercado. Em São Paulo, por exemplo, o Parecer nº 461/12-E da Corregedoria-Geral da Justiça chegou a afastar a aplicação das restrições pelos registradores e tabeliães.

A controvérsia chegou ao Supremo Tribunal Federal por meio da ADPF 342, ajuizada pela Sociedade Rural Brasileira, e da ACO 2.463, proposta pela União e pelo INCRA para assegurar aplicação uniforme das restrições no âmbito registral. Recentemente, o STF encerrou definitivamente a discussão. O Plenário julgou improcedente a ADPF 342 e procedente a ACO 2.463, reconhecendo a constitucionalidade integral do regime restritivo e validando a interpretação consolidada pelo Parecer AGU-LA-01/2010.

Os ministros entenderam que a proteção da soberania nacional, da segurança territorial e da função social da terra justificam a imposição de limites e condições a empresas formalmente brasileiras, mas controladas por capital estrangeiro. Prevaleceu o entendimento de que a legislação não impede o investimento estrangeiro no setor rural, mas estabelece mecanismos proporcionais de controle e fiscalização compatíveis com a Constituição Federal. A decisão também reforçou a competência da União e do INCRA para autorizar essas operações e afastou interpretações administrativas que flexibilizavam a aplicação das restrições.

Embora o julgamento represente um marco importante para a uniformização do tema, o debate sobre a adequação do modelo regulatório permanece aberto. O atual regime jurídico continua baseado em diplomas legislativos concebidos em contexto político, econômico e geopolítico bastante distinto do cenário contemporâneo. Ainda aguarda-se a publicação do acórdão pelo STF para se ter uma visão mais completa das justificativas adotadas na decisão e seus impactos efetivos nas atividades econômicas eventualmente impactadas.

Nesse contexto, cresce a percepção de que uma atualização legislativa poderia conferir maior previsibilidade e segurança jurídica ao mercado, conciliando a proteção da soberania nacional com a necessidade de atração de investimentos produtivos para o agronegócio brasileiro.

A equipe de **Negócios Imobiliários** de LO Baptista permanece à disposição para prestar esclarecimentos adicionais sobre o tema.

Coautoria de: Vladimir Miranda Abreu e Thiago Augusto Lopes