

Aquisição e arrendamento de terras por estrangeiros

Análise histórica e comparativa com Projeto de Lei 2.963/2019





Aquisição e arrendamento de terras por estrangeiros

A ESG Tech

A compra ou arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros é uma questão jurídica complexa e sofreu mudanças de entendimento ao longo dos anos



1 – O Parecer da AGU (Advocacia Geral da União) não tem poder de lei, mas altera o entendimento jurídico da Lei 5.709/1971

Na legislação para aquisição ou arrendamento de terras por estrangeiros o conceito de empresa estrangeira é a principal diferença entre a legislação vigente (5.709/1971) e o Projeto de Lei 2.963/2019

Lei 5.709/1971

- Estrangeiro residente no País
- Pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil
- Pessoa jurídica brasileira da qual participem pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior

Projeto de Lei 2.963/2019

- Pessoa física ou jurídica estrangeira, sendo estas as constituídas e estabelecidas fora do território nacional



Definição de empresa estrangeira



Não se aplica à

- Sucessão legítima, exceto se em área considerada indispensável à segurança nacional a qual depende de aprovação do Conselho de Segurança Nacional (CSN)

- Sucessão legítima
- Pessoa jurídica brasileira constituída ou controlada por pessoa física ou jurídica estrangeira. Exceto ONG's, fundos soberanos (>10% de participação de estados ou estatais estrangeiros), fundação particular com sede no exterior, imóveis no Bioma Amazônico com necessidade de Reserva Legal maior ou igual a 80%, as quais dependem de aprovação do Conselho de Defesa Nacional (CDN)

Lei 5.709/71 sofreu diferentes interpretações jurídicas após a Constituição de 1988 e o parecer da Advocacia Geral da União (AGU) em 2010

O novo Projeto de Lei não regulamenta limite máximo de posse de área, deixando o limite somente por município e nacionalidade, os quais não foram alterados em relação a legislação em vigor, no entanto proíbe qualquer modalidade de posse por tempo indeterminado

Lei 5.709/1971

Projeto de Lei 2.963/2019



Limites de área e duração do contrato

- Área máxima: 50 Módulos*, em área contínua ou descontínua
 - Compete ao Presidente da República, ouvindo o Conselho de Segurança Nacional, autorizar a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área
- Em imóveis com área não superior a 3 módulos a aquisição é livre, independentemente de qualquer autorização ou licença

- Área máxima: não regulamentado
- Em imóveis com área não superior a 15 Módulos* a aquisição é livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, desde que o adquirente ou possuidor não possua outro imóvel rural
- Proíbe qualquer modalidade de posse por tempo indeterminado, exceto concessão, permissão ou autorização de serviço público



Limite de posse por município

- Pessoas estrangeiras não podem adquirir ou arrendar área maior que 25% da área total do município
- Pessoas estrangeiras de um mesmo país não poderão deter mais de 10% da área total do município (ou 40% do primeiro limite)

- Pessoas estrangeiras não podem adquirir ou arrendar área maior que 25% da área total do município
- Pessoas estrangeiras de um mesmo país não poderão deter mais de 10% da área total do município (ou 40% do primeiro limite)

*O limite de área é definido em módulos de exploração indefinida ou módulos fiscais, o tamanho varia de 5 a 110 hectares dependendo do município onde se encontra o imóvel rural.

Critérios para aquisição ou posse em áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional foram pouco alterados e a exigência de avaliação de projetos de agronegócio, colonização ou industriais pelo governo foi excluída

Lei 5.709/1971

Projeto de Lei 2.963/2019



áreas consideradas indispensáveis a segurança nacional*

- Depende de aprovação do Conselho de Segurança Nacional (CSN)

- Depende de aprovação do Conselho de Defesa Nacional (CDN)



Implantação de projetos e estatuto da terra

- Pessoas jurídicas estrangeiras só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários
 - Projetos agrícolas, pecuários ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários dependem de aprovação do Ministério da Agricultura
 - Projetos de caráter industrial dependem de aprovação do Ministério da Indústria e Comércio
- Obedecer aos princípios da função social da propriedade**

- Obedecer aos princípios da função social da propriedade** (aproveitamento racional e adequado; utilização adequada dos recursos naturais; preservação do meio ambiente; observância as disposições de relações de trabalho; exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores (Lei 4.504/1964 e Constituição de 1988, art. 186)

*Área considerada indispensável à segurança nacional são imóveis em faixa de fronteiras (faixa interna de 150 km de largura, paralela à fronteira do território nacional), segundo Lei Nº 6.634/1979

** A função social da propriedade é regulamentada pela Lei 4.504/1964 e Constituição de 1988, art. 186

Demais considerações a respeito do novo Projeto de Lei

- Valida aquisições e arrendamentos de imóveis rurais celebrados por pessoa física ou jurídica brasileira, ainda que constituídas ou controladas por pessoa física ou jurídica estrangeira durante a vigência da lei 5.709/1971
- O cadastro de imóveis deverá ser online e conter, entre outros dados, informações relativas à estrutura empresarial no Brasil e no exterior
- Proprietários ou arrendatários devem fornecer informações sobre composição de capital social e a nacionalidade dos sócios no CAR (Cadastro Ambiental Rural) e no SNCR (Sistema Nacional de Cadastro Rural) anualmente e sempre que houver mudança no controle societário, transformação da natureza societária e celebração de contrato de qualquer modalidade
- A aquisição ou arrendamento de terras por estrangeiros depende de aprovação do Conselho de Defesa Nacional (CDN) nos seguintes casos:
 - Empresas brasileiras constituída ou controladas por estrangeiros, com imóvel rural no Bioma Amazônia e que esteja sujeito à 80%, ou mais, da sua área como Reserva Legal
 - Fundos soberanos criados com recursos de outros países ou sociedades estatais estrangeiras que comandem mais de 10% de participação, de forma direta ou indireta, em qualquer sociedade de origem nacional
 - Os casos descritos acima não valem para execução ou exploração de concessão, permissão ou autorização de serviço público
- Proíbe concessão florestal de produção sustentável, exceto se pessoa jurídica brasileira controlada por pessoa física ou jurídica estrangeira

Aquisição e arrendamento de terras por estrangeiros



A ESG Tech




A ESG Tech Consulting atua em projetos em toda cadeia da indústria de base florestal e do agronegócio, estudando tendências para orientar estratégias de crescimento

Acreditamos que todo projeto está inserido em um contexto único. Por isso, elaboramos nossas propostas para cada projeto de forma personalizada e de acordo com necessidades específicas do cliente

Portfólio de serviços

Estratégia	Estudos de mercado	Excelência operacional	M&A	Governança e gestão
Planejamento estratégico	Análise de mercado e tendências	Estudos de tempos e movimentos	Avaliação de ativos e empresas	Gestão estratégica de pessoas
Planos de expansão	Entrada em novos mercados	Redução de custo	Aquisição de ativos	Estruturação de modelo de governança
Novos investimentos	Novos produtos	Mapeamento de processos	Estratégias de crescimento	Plano de sucessão
			Post merger integration	

Segmentos de atuação

 Insumos	Defensivos Fertilizantes Material genético Saúde animal	 Produção	Floresta plantada Café Cana-de-açúcar Grãos Pecuária	 Indústrias	Alimentos Energia Painéis de madeira Papéis e celulose Processamento de grãos
--	--	---	--	--	---

Alguns cases recentes

Estratégia

Indústria de celulose

Elaboração do planejamento florestal para abastecimento da indústria com foco em ganho de produtividade e captura de ~ R\$ 690 milhões de resultado

Indústria de alimentos

Revisão de estratégia de investimento florestal e em ativos imobiliários e revisão do processo de gestão com captura de ~ R\$ 180 milhões no curto prazo

Estudos de mercado

Investidores

Estudo de mercado de madeira de eucalipto no Mato Grosso do Sul (oferta e demanda, mapeamento de área plantada e balanço de madeira)

Serraria

Estudo de mercado de toras de Pinus na região sul do país para suporte na estratégia de crescimento

Excelência operacional

Indústria de celulose

Estudo de tempos e movimentos para operações de silvicultura e elaboração de tarifador de operações próprias e terceiras com captura de ~ R\$ 250 milhões

Indústria siderúrgica

Estudo de tempos e movimentos para operações de colheita, transporte e produção de carvão com captura de ~ R\$ 100 milhões entre renegociação e melhoria de eficiência

M&A

Investidores

Avaliação de ativos florestais e terras em diferentes regiões do Brasil

Investidores

Identificação e seleção de ativos imobiliários para investimento florestais e agrícolas no Brasil e América do Sul

Governança e gestão

Indústria de alimentos

Mapeamento e implementação do processo de gestão florestal

Investidores

Implementação do sistema de gestão florestal e suporte na operação

Equipe ESG Tech

A ESG Tech Consulting dedica-se a entender as demandas e tendências do agronegócio para orientar projetos voltados ao crescimento e à captura de oportunidades do mercado. Desde 2012, com histórico de realização de centenas de projetos de consultorias em diversos países. Nossa equipe conta com profissionais qualificados e diversos, tanto em formação como perfil, tendo como diferencial experiência em gestão e negócios, além de expertise técnica.

Principais contatos



Daniel Bouchardet

Head da ESG Tech Consulting
dbouchardet@esgtech.com.br



Guilherme Cortez

Consultor
gcortez@esgtech.com.br

**Time de inteligência
envolvido na produção
deste material**



Thiago Chiqueto
Geoprocessamento

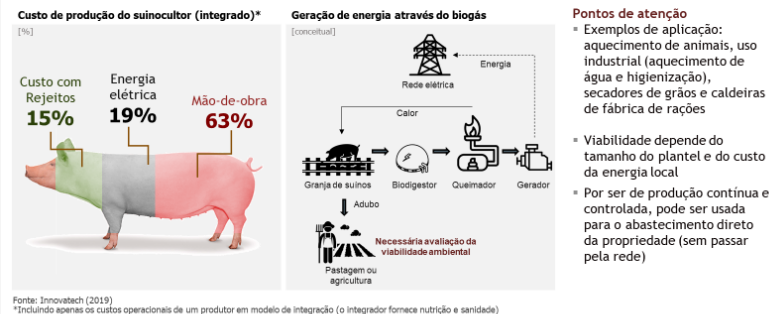


Ana Zucon
Mercado florestal

A ESG Tech publica bimestralmente os DIÁLOGOS ESTRATÉGICOS, com informações relevantes para tomada de decisão sobre temas atuais na cadeia do agronegócio brasileiro

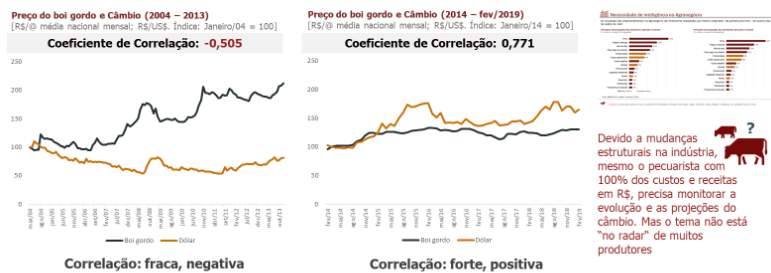


Os gastos com energia elétrica e com manejo de rejeitos estão entre os principais custos da suinocultura. Uso do biogás para geração de energia pode aumentar as margens do produtor



Indicadores antecedentes

Mapear quais informações são relevantes para o negócio não é uma tarefa trivial. Muitas vezes as relações entre variáveis importantes não são óbvias - e elas mudam ao longo do tempo



O **Diálogo Estratégico** é um canal de comunicação que combina prioridades, preocupações e insights dos produtores e mercados com análises objetivas do nosso time de consultores e especialistas

Edições mais recentes:

- Transporte de Cargas no Agronegócio
- Inteligência Competitiva no Agronegócio
- Iniciativas com Lucros Sustentáveis no Agronegócio
- Otimização de Processos Florestais

Para acessar as **edições anteriores** dos temas de seu interesse, entre no nosso **site**:

<https://esgtech.com.br/publicacoes/>



 **Condomínio Alphabusiness - Edifício Jerivá**
Rua Aguaçu, 171 - Bloco D - Sala 205
Campinas / SP - 13098 321 - Brasil

 +55 19 3324 3019

 Skype: contato.innovatech

 faleconosco@esgtech.com.br

 **www.esgtech.com.br**