



B. FOREST

A REVISTA ELETRÔNICA DO SETOR FLORESTAL

ANO VII | FEVEREIRO 2021 | EDIÇÃO 74

THE FORESTRY SECTOR'S MAGAZINE YEAR 7 | FEBRUARY 2021

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA NA SILVICULTURA

MECANIZAÇÃO E AUTOMAÇÃO
APONTAM PARA UM FUTURO
DE GRANDE EVOLUÇÃO NA
SILVICULTURA BRASILEIRA



CONTENT
AVAILABLE IN
ENGLISH

COMPRA DE TERRAS POR ESTRANGEIROS

REPORTAGEM ESPECIAL DISCUTE OS
DOIS LADOS DA POLÊMICA

Bracke
FOREST

FASSI GROUP

A POLÊMICA DA

COMPRA DE TERRAS POR ESTRANGEIROS

PROJETO DE LEI
APROVADO PELO SENADO
E EM TRÂMITE NA
CÂMARA DOS DEPUTADOS
PODE FLEXIBILIZAR AS
ATUAIS RESTRIÇÕES
PARA AQUISIÇÃO E
ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS
RURAIS POR ESTRANGEIROS.
SAIBA MAIS SOBRE A
POLÊMICA EM TORNO DO
PL NESTA REPORTAGEM
ESPECIAL.

A compra e arrendamento de terras rurais brasileiras por estrangeiros é uma polêmica de longa data, com diversas nuances e fatores que devem ser levados em consideração. Nos últimos anos, tem crescido um forte movimento em prol da flexibilização das limitações atuais, sob o argumento de que a liberação poderá trazer ao Brasil novos investimentos de grande porte, resultando em geração de empregos e de renda em diversas áreas e municípios.

“Na verdade, a alienação e o arrendamento de terras para estrangeiros nunca foi vedado pela lei. O que a legislação atual

RAS

(Lei nº 5709/71) impõe é que uma vez ultrapassados determinados limites em termos de área e titularidade (se pessoa física ou pessoa jurídica, por exemplo) toda aquisição ou arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros deverá ser precedido de prévia aprovação do Incra ou do Congresso Nacional, conforme o caso. Em tese, o que se pretendeu com a Lei nº 5709/71 foi adotar procedimentos de controle, o que era (e ainda é) absolutamente justificável em termos de soberania nacional e controle territorial”, esclarece Luanda Backheuser, sócia da área de direito imobiliário do De Luca, Derenusson e Schuttoff Advogados.►



THE DIVISIVE ISSUE OF FOREIGN-OWNED BRAZILIAN LAND

*BILL APPROVED BY THE SENATE
AND PENDING APPROVAL BY
THE CHAMBER OF DEPUTIES MAY
LOOSEN CURRENT RESTRICTIONS
ON THE ACQUISITION AND LEASE
OF RURAL PROPERTIES IN BRAZIL
BY FOREIGNER COMPANIES. LEARN
MORE ABOUT THE CONTROVERSY
SURROUNDING THIS ISSUE IN OUR
SPECIAL REPORT.*

The purchase and lease of Brazilian rural land by foreigners is a longstanding controversy in the country, one of great nuance and many factors that must be taken into account. In recent years, there has been a strong movement in favor of loosening current limitations, under the argument that this relaxation may bring new large-scale investments to Brazil, resulting in job and income generation in several areas and municipalities. ►

Tal preocupação não é exclusividade do Brasil. Diversos países adotam, em maior ou menor grau, algum tipo de controle ou restrição na transferência de terras a estrangeiros, como Argentina, Chile, Austrália, França, determinados estados nos EUA e outros.

Esse estado atual das coisas é resultado do Parecer nº 01/2008-RVJ da Advocacia Geral da União (“Parecer Vinculante da AGU”), vigente desde agosto de 2010, que determinou que as sociedades brasileiras que tenham controle, ainda que indireto, por estrangeiros dependem de aprovação prévia do poder Executivo Federal para que possam adquirir ou arrendar imóveis rurais.

“De longa data se entendia que o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/1971, que estendia a sociedades brasileiras controladas por estrangeiros, as mesmas limitações impostas à aquisição de terras por estrangeiros, não havia sido recepcionado pela Constituição Federal de 1988. Havia, inclusive, dois pareceres da própria Advocacia Geral da União nesse sentido. Como resultado dessa mudança, passou-se a exigir aprovação prévia para aquisição de terras por pessoas jurídicas constituídas no país, mas

“In fact, the sale or lease of land to foreigners has never been prohibited by law. What the current legislation (Law No. 5709/71) imposes is that once certain limits are exceeded in terms of area and ownership (if by an individual or a legal entity, for example) any acquisition or lease of rural properties by foreigners must be preceded by prior approval by INCRA or the National Congress, as the case may be. In theory, what was intended by Law No. 5709/71 was the adoption of certain control procedures, which was (and still is) absolutely justified in terms of national sovereignty and territorial control,” explains Luanda Backheuser, real estate law partner from De Luca, Derenusson and Schuttoff Advogados.

Such concern is not exclusive to Brazil. Several countries adopt, to a greater or lesser degree, some type of control or restriction in the transfer of land to foreigners, such as Argentina, Chile, Australia, France, certain states in the USA and others.

que tinham estrangeiros como seus controladores diretos ou indiretos”, explica Gilberto Corrêa Jr., sócio fundador do escritório Souto Correa Advogados.

De acordo com o especialista, a insegurança gerada a partir da revisão de um entendimento que estava pacificado, que por si só já é um problema, resultou de imediato na suspensão de uma série de investimentos estrangeiros e incertezas quanto às estruturas tradicionais de investimento com capital estrangeiro, diante de questionamentos, por exemplo, sobre como se daria o processo de autorização governamental, ou sobre se a instituição financeira com capital estrangeiro ou mesmo um banco estrangeiro ou um organismo multilateral poderia executar a garantia e consolidar a propriedade em seu nome.

Ainda, os problemas decorrentes dessa nova orientação foram sentidos até mesmo na estruturação de projetos de infraestrutura que envolvessem a posse ou propriedade de imóveis rurais por pessoas jurídicas constituídas no Brasil, mas que tinham como controlador um empreendedor estrangeiro.►

The current state of affairs is the result of Report No. 01/2008-RVJ by the Attorney General's Office, in force since August 2010, which ruled that Brazilian companies that are controlled, albeit indirectly, by foreigners depend on prior approval by the Federal Executive branch so that they can acquire or lease rural properties.

"It has long been understood that § 1 of art. 1 of Law No. 5.709/1971, which extended to Brazilian companies controlled by foreigners the same limitations imposed on the acquisition of land by foreigners, had not been accepted by the Federal Constitution of 1988. There were even two different opinions from the Attorney General's Office itself in this sense. As a result of this change, there is the need to require prior approval for the acquisition of land by legal entities incorporated in the country, but have foreigners as their direct or indirect controllers," explains Gilberto Corrêa Jr., founding partner of the firm Souto Correa Advogados.

According to the expert, the insecurity generated from the revision of an understanding that was already settled, which in itself is already a problem, immediately resulted in the suspension of a ►

STATUS ATUAL

O Projeto de Lei nº 2963/2019, de autoria do senador Irajá (PSD/TO), visa regulamentar a aquisição, posse e o cadastro de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira. Assim, visa resolver as questões mencionadas acima ao eliminar as inseguranças geradas a partir do Parecer Vinculante da AGU, além de reduzir os custos de transação decorrentes do próprio processo de aprovação das aquisições e da construção de estruturas jurídicas mais complexas para atender aos requisitos vigentes. Com isso, espera-se que, ficará facilitado o investimento estrangeiro no agronegócio e endereçado o problema que impactava alguns investimentos de estrangeiros em projetos de infraestrutura.

“Se o texto do Projeto de Lei for aprovado na Câmara dos Deputados conforme enviado pelo Senado, as restrições atualmente existentes para aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros serão amplamente flexibilizadas. Isso porque a discussão central do Parecer AGU LA-01-2010, que equipara pessoa jurídica estrangeira a pessoa jurídica brasileira controlada direta ou indiretamente por estrangeiros, ficará superada. Pessoa jurídica estrangeira

series of foreign investments and uncertainties regarding traditional foreign capital investment structures, faced with questions about how the government authorization process would take place, or whether a financial institution with foreign capital or even a foreign bank or a multilateral organization could consolidate the property in its name.

Moreover, the problems resulting from this new guideline were felt even in the structuring of infrastructure projects that involved the ownership of rural properties by legal entities constituted in Brazil, but had a foreign entrepreneur as controller.

CURRENT STATUS

Bill No. 2963/2019, authored by Senator Irajá (PSD/TO), aims to regulate the acquisition, possession and registration of rural property by a foreign individual or legal entity. Thus, it aims to resolve the issues mentioned above by eliminating the insecurities generated from the Attorney General's Office ruling, in addition to reducing transaction costs resulting from the process of approving acquisitions and building

passará a ser somente aquela com sede fora do território brasileiro. Consequentemente, todas as restrições hoje aplicáveis a pessoas jurídicas nacionais com capital estrangeiro só se aplicarão a empresas com sede no exterior”, diz Paula Taira Horiuti, sócia da Gasparini, Nogueira de Lima e Barbosa Advogados.

Com a possível aprovação do projeto de lei, mesmo as aquisições e arrendamentos em bioma amazônico, ou realizados por meio de ONGs, fundações particulares ou fundos soberanos com participação estrangeira passarão a ser permitidas, desde que haja aprovação prévia pelo Conselho de Defesa Nacional. Assim, em termos práticos, o investidor estrangeiro que desejar investir em agronegócio no Brasil só precisará constituir um veículo com sede em território nacional. Esse era o entendimento prévio a 2010, quando o Parecer da AGU LA-01-2010 foi publicado.

Outro fator relevante é que imóveis localizados em faixa de fronteira estão sujeitos a regulamentação específica, não contemplada pelo projeto de lei sob análise.

Apesar de já aprovado pelo Senado, o PL nº 2963/2019 ainda está em trâmite na Câmara dos Deputados e, embora haja possibilidade de aprovação, há sinais de

more complex legal structures to meet current requirements. With this, it is expected that foreign investment in agribusiness will be facilitated and the problem that impacted some foreign investments in infrastructure projects will be addressed.

“If the text of the Bill is approved by the Chamber of Deputies as sent by the Senate, the currently existing restrictions on the acquisition and rental of rural properties by foreigners will be largely loosened. This is because the central discussion of the Attorney General’s LA-01-2010 ruling, which equates a foreign legal entity to a Brazilian legal entity controlled directly or indirectly by foreigners, will be overcome. Foreign legal entities will become only those headquartered outside Brazilian territory. Consequently, all restrictions currently applicable to national legal entities with foreign capital will only apply to companies headquartered abroad,” says Paula Taira Horiuti, partner at Gasparini, Nogueira de Lima e Barbosa Advogados.

With the possible approval of the bill, even acquisitions and leases in the Amazon biome, or carried out through NGOs, private

que a Câmara irá travar seu avanço, de acordo com matéria publicada pelo **Valor Econômico**. Ademais, o Presidente da República também já se pronunciou afirmando sua intenção de **vetar a lei** caso aprovada pelo Congresso.

OS PRÓS DA FLEXIBILIZAÇÃO

Embora ainda necessite ser aprovado na Câmara e escapar de um possível veto presidencial, o projeto de lei que visa regulamentar essa questão é emblemático de uma polêmica que há tempos toma espaço nas discussões acerca do futuro do agronegócio brasileiro.

"IMÓVEIS EM FAIXA DE FRONTEIRA ESTÃO SUJEITOS A REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, NÃO CONTEMPLADA PELO PL."

foundations or sovereign funds with foreign participation will be allowed, provided that there is prior approval by the National Defense Council. Thus, in practical terms, foreign investors wishing to invest in agribusiness in Brazil need only constitute a vehicle with headquarters in the country. That was the understanding prior to 2010, when the aforementioned ruling was published.

Another relevant factor is that properties located on the border are subject to specific regulations, not covered by the bill under analysis.

Despite having already been approved by the Senate, Bill No. 2963/2019 is still pending approval by the Chamber of Deputies and, although there is a possibility of approval, there are signs that the Chamber will halt its progress, according to an article published by Valor Econômico. In addition, the President of the Republic has also spoken out stating his intention to veto the law if approved by Congress.

Para Luanda Backheuser, o PL 2963, apesar de algumas falhas de consistência jurídica que precisam ser revisadas antes de sua aprovação final, tem o mérito de avançar na criação de um ambiente de negócios atrativo e seguro ao investimento estrangeiro produtivo e não especulativo, sem perder de vista a necessidade de conhecimento e controle sobre território brasileiro.

"Isto porque, mesmo nos países que adotam algum tipo de controle e restrição, é clara a preocupação em não inviabilizar os investimentos. E o PL, diferentemente do que vem sendo divulgado na mídia, não libera simplesmente a transferência da propriedade e da posse de terras a estrangeiros mas, sim, busca criar mecanismos adequados e racionais de controle, especialmente se tivermos em mente que, atualmente, 'controle' significa antes de tudo 'informação'", comenta.

Nesse sentido, o PL tem o mérito de estabelecer a necessidade de integração do banco de dados dos diversos sistemas cadastrais vigentes (SIGEF, CAFIR, CAR, CNIR, Registro de Imóveis, Junta Comercial) e a obrigatoriedade de se atualizá-los constantemente em caso de qualquer alteração da propriedade e/ou posse.

Outro ponto importante a ser destacado, segundo Gilberto Corrêa Jr., é que o projeto ►

THE PROS

Although it still needs to be approved by the Chamber and escape a possible presidential veto, the bill that aims to regulate this issue is emblematic of a controversy that has long been the subject of discussions about the future of Brazilian agribusiness.

For Luanda Backheuser, Bill 2963, despite some flaws in legal consistency that need to be reviewed before its final approval, has the merit of advancing the creation of an attractive and safe business environment for productive and non-speculative foreign investment, without losing view of the need for knowledge and control over Brazilian territory. ►

"THE PRESIDENT HAS ALSO STATED HIS INTENTION TO VETO THE LAW IF IT IS INDEED APPROVED BY CONGRESS."

" EM TERMOS DE
BENEFÍCIOS AO
INVESTIDOR ESTRANGEIRO,
A SEGURANÇA
JURÍDICA CERTAMENTE
AUMENTARÁ."

procura trazer racionalidade ao sistema de cadastro de imóveis rurais, sinalizando a intenção do legislador de reduzir a burocracia e os custos envolvidos ao determinar que deverão ser unificados os cadastros a que se referem a Lei nº 5.868/1972, que trata do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) e a Lei nº 9.393/1996, que trata do cadastro de Imóveis Rurais (CAFIR), os quais deverão ser informatizados em base única e gestão, além de dispor de integração com a base de dados das juntas comerciais e demais órgãos que disponham de informações sobre a aquisição de direitos reais por



Crédito: Acervo Malinowski

"This is because, even in countries that adopt some type of control and restriction, the concern is clear about not making investments unfeasible. And the Bill, differently from what has been published in the media, does not simply allow the transfer of ownership and possession of land to foreigners, but seeks to create adequate and rational control mechanisms, especially if we bear in mind that, currently, 'control' means first of all 'information'", she comments.

In this sense, the Bill also has the merit of establishing the need to integrate the database of the various existing registration systems (SIGEF, CAFIR, CAR, CNIR, Property



O presidente Jair Bolsonaro já anunciou sua intenção de vetar o PL caso aprovado pelo Congresso

estrangeiros ou por pessoas físicas ou jurídicas brasileiras.

“Em termos de benefícios ao investidor estrangeiro, com a promulgação da lei a segurança jurídica certamente aumentará. Não só porque a lei regulamentará aquisições e arrendamentos posteriores à sua promulgação, mas também porque todos os negócios jurídicos anteriores praticados por empresas nacionais de capital estrangeiro passarão a ser automaticamente convalidados. Pode-se afirmar que a consequência natural será uma injeção substancial de capital na economia”, complementa Paula Horiuti. ►

Registry, Board of Trade) and the obligation to constantly update them in case of any changes in ownership and/or possession.

Another important point to be highlighted, according to Gilberto Corrêa Jr., is that the project seeks to bring rationality to the rural property registration system, signaling the legislator's intention to reduce bureaucracy and the costs involved in determining that the registrations should be unified. that refer to Law nº 5.868/1972, which deals with the National Rural Registry System (SNCR) and Law nº 9.393/1996, which deals with the registration of Rural Properties (CAFIR), which should be computerized under a single database and management, in addition to having integration with the database of commercial boards and other institutions that have information on the acquisition of real rights by foreigners or by Brazilian individuals or legal entities.

“In terms of benefits to foreign investors, with the enactment of the law, legal security will certainly increase. Not only because the law will regulate acquisitions and leases after its enactment, but also because all previous legal transactions carried out by national ►



O senador Irajá (PSD_TO) é o autor do Projeto de Lei

Além disso, as estruturas utilizadas para viabilizar o investimento estrangeiro também se tornariam mais simples e menos onerosas. “Por exemplo, atualmente o investidor precisa encontrar um parceiro brasileiro para deter a propriedade dos imóveis rurais, o que gera custos adicionais e a necessidade de arranjos contratuais – diferentes do típico arrendamento – que permitam a transferência da posse ao investidor florestal. A complexidade jurídica e o ônus financeiro poderão ser dramaticamente reduzidos”, acrescenta Paula.

Com o propósito de endereçar a preocupação manifestada por alguns setores, de que estrangeiros pudessem deter o controle sobre parte do território nacional, o projeto estabelece, ainda, que a soma das áreas rurais pertencentes ou arrendadas a estrangeiros não poderá ultrapassar um quarto da superfície do município em que se situem e que pessoas de uma mesma nacionalidade

companies with foreign capital will automatically be validated. It can be said that the natural consequence will be a substantial injection of capital into the economy,” adds Paula Horiuti.

In addition, the structures used to make foreign investment viable would also become simpler and less costly. “For example, the investor currently needs to find a Brazilian partner to own the property in rural properties, which generates additional costs and the need for contractual arrangements – different from the typical lease – that allow the transfer of ownership to the forest investor. Legal complexity and financial burden can be dramatically reduced,” she stresses.

With the purpose of addressing the concern expressed by some sectors that foreigners could retain control over part of the national territory, the Bill also establishes that the sum of rural areas owned or leased to foreigners cannot exceed a quarter of the land area of the municipality in which they are located and that people of the same nationality may not hold more than forty percent of that

não poderão deter mais de quarenta por cento desse limite. Para fins de controle, o PL impõe a obrigação de declaração de informações fiscais em relação aos dados dos imóveis e estrutura do adquirente, sob pena de responsabilidade civil e criminal dos representantes legais.

"TODA NOVA LEI SEMPRE TRAZ
QUESTIONAMENTOS E ALGUNS
ASPECTOS DEVERÃO SER
REGULAMENTADOS"

O OUTRO LADO DA QUESTÃO

Como em todo movimento pendular da história, o contexto atual bastante restritivo ao investimento estrangeiro gerou reação em sentido oposto. Por esse e outros motivos, os especialistas alertam que o texto do Projeto de Lei nº 2963/2019, por ser bastante permissivo ao investimento estrangeiro em imóveis rurais, poderá causar polêmica.►

limit. For control purposes, the Bill imposes the obligation of providing tax information in relation to the data on the properties and structure of the acquirer, under penalty of civil and criminal liability of the legal representatives.

THE OTHER SIDE

As is the case with any pendular movement in history, the current context, which is very restrictive to foreign investment, has generated a reaction in the opposite direction. For this and other reasons, experts warn that the text of Bill N. 2963/2019, as it is very permissive to foreign investment in rural properties, may cause controversy.

"One could reasonably expect that there will be pressure from more nationalist sectors, from the political left and from Brazilian and foreign entities linked to the protection of the Amazon. It is known that illegal deforestation is not caused by foreign investors, who have a fiduciary duty in relation to the capital invested and commitment to ESG policies. However, ►

"Imagina-se que haverá pressão dos setores mais nacionalistas, da esquerda política e de entidades brasileiras e estrangeiras ligadas à proteção da Amazônia. Sabe-se que o desmatamento ilegal não é causado pelo investidor estrangeiro, que tem dever fiduciário em relação ao capital investido e comprometimento com políticas ESG. No entanto, questionamentos a respeito da soberania nacional, da proteção ao bioma amazônico e de outros temas agrários e ambientais certamente serão suscitados por parcela da opinião pública. Isso poderá ocasionar nova mudança legislativa para acomodar os diversos interesses e pontos de vista, culminando, mais uma vez, em cenário de insegurança jurídica", argumenta Paula Horiuti.

"Entre as ressalvas que faço ao PL, uma delas é a falta de sanções claras e adequadas para inibir atos de violação à lei, bem como o entendimento exarado no PL de que não se pode fazer distinção entre empresas brasileiras controladas por estrangeiros e empresas brasileiras controladas por brasileiros. Não concordo com a alegada inconstitucionalidade dessa distinção. Ao contrário, entendo que o conceito de 'estrangeiro', que pretende a Constituição Federal ao tratar de soberania e território, está ligado ao beneficiário final do investimento e não à estruturação societária



Crédito: Acervo Malinowski

questions about national sovereignty, protection of the Amazon biome and other agrarian and environmental issues will certainly be raised by a portion of public opinion. This could cause a new legislative change to accommodate the various interests and points of view, culminating, once again, in a scenario of legal uncertainty," argues Paula Horiuti.

"Among the reservations I make regarding the Bill, one



adotada por um ou por outro”, ressalta Luanda Backheuser.

Gilberto Corrêa Jr. acrescenta que toda lei nova sempre traz algum questionamento e alguns aspectos deverão ser regulamentados, como, por exemplo, a unificação do SCNR e CAFIR, que são, respectivamente, administrados pelo INCRA e pela Receita Federal.

“Há, é verdade, preocupações sobre o controle que empresas estrangeiras possam ter sobre *commodities*, afetando preço e ►

of them is the lack of clear and adequate sanctions in order to inhibit acts that violate the law, as well as the understanding stated in the Bill that no distinction can be made between Brazilian companies controlled by foreigners and Brazilian companies controlled by Brazilians. I do not agree with the alleged unconstitutionality of that distinction. On the contrary, I understand that the concept of 'foreigner', which the Federal Constitution intends when dealing with sovereignty and territory, is linked to the final beneficiary of the investment and not to the corporate structure adopted by one or the other,” emphasizes Luanda Backheuser.

Gilberto Corrêa Jr. adds that every new law always raises some questions and some aspects should be regulated, such as, for example, the unification of SCNR and CAFIR, which are, respectively, administered by INCRA and the Federal Revenue.

“There are, it is true, concerns about the control that foreign companies may have over commodities, affecting price and supply. It so happens that in many ►



Crédito: Acervo Malinowski

suprimento. Ocorre que em muitos setores a cadeia produtiva é de tal forma interligada que nela já transitam, em diversos níveis, empresas com capital estrangeiro e atuação global desde há muito. O fundamental é compreendermos que temos instituições sólidas e nosso sistema jurídico dispõe de mecanismos que permitem atuar para garantir o abastecimento do mercado interno. Não se pode perder de vista que a pessoa jurídica aqui constituída deve, independentemente de quem a controle, fazê-lo observando as normas vigentes para o desenvolvimento de qualquer atividade”, conclui o sócio-fundador da Souto Correa Advogados. ■

sectors the productive chain is so interconnected that companies with foreign capital and global operations have long been present at various levels. The key is understanding that we have solid institutions and our legal system has mechanisms that allow us to act and guarantee supplies for the domestic market. We must not lose sight of the fact that the legal entity constituted here must, regardless of who controls it, observe the rules in force for the development of any activity,” concludes the founding partner of Souto Correa Advogados. ■