



# Empresas brasileiras de capital estrangeiro

Limites à aquisição de imóveis rurais e de organização societária

# Bueno, Mesquita e Advogados

- O **Bueno, Mesquita e Advogados** é um escritório de advocacia empresarial com foco em empresas familiares e do agronegócio, atendendo seus clientes com a dedicação pessoal dos seus sócios, que garantem o compromisso de prestar serviços jurídicos com personalismo, eficiência e agilidade.
- Com estrutura flexível e competitiva, o **Bueno, Mesquita e Advogados** procura atender as necessidades específicas de cada um seus clientes, fortalecendo uma relação de estreita parceria.
- Sediado em São Paulo, o **Bueno, Mesquita e Advogados** conta com escritórios associados no Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Brasília, além de correspondentes em diversas cidades do país.



DIREITO DO  
AGRONEGÓCIO



DIREITO  
EMPRESARIAL



CONTENCIOSO



TRABALHISTA

# Plano da apresentação

---

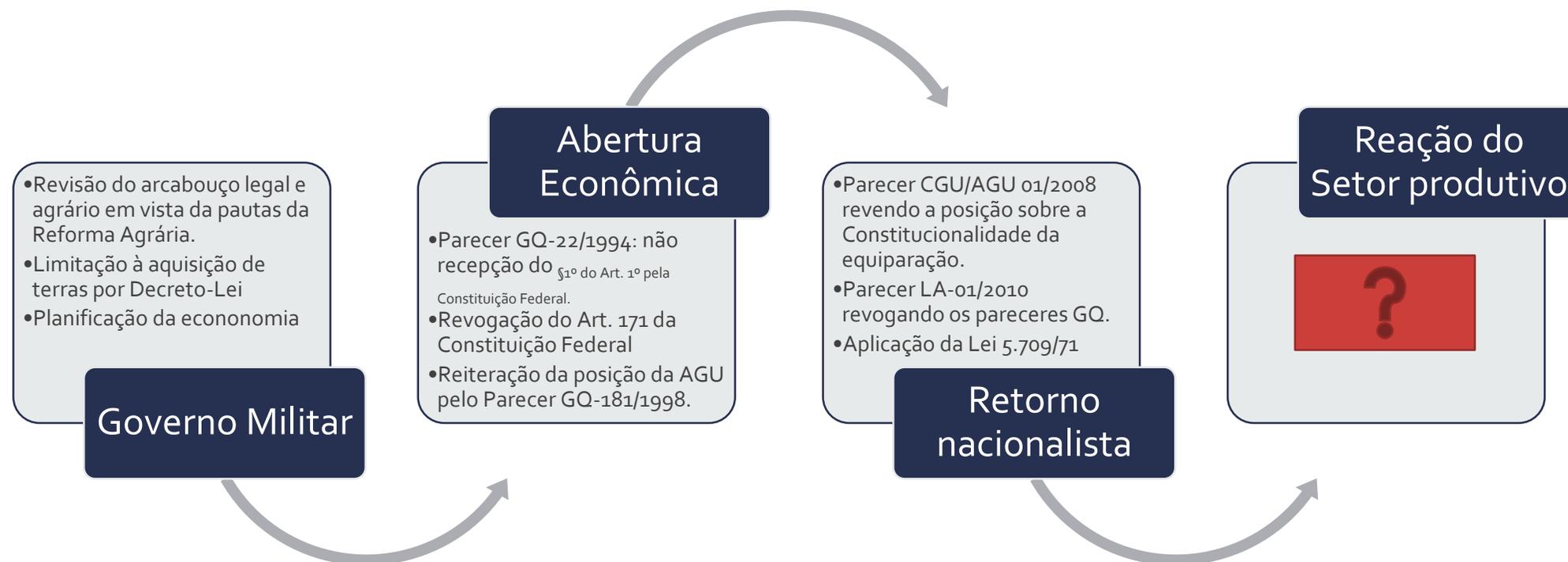
- Restrições às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros: Legislação, Constituição, Interpretação e razões políticas
- Questões jurídicas fundamentais:
  - Personalidade e nacionalidade das pessoas jurídicas
  - Investimento estrangeiro: controle e restrições
  - Imóveis rurais: controle e função
- Lei nº 5.709/71 e Decreto nº 74.695/74
  - Fundamentos constitucionais da restrição à propriedade estrangeira
  - Ampliação dos efeitos: pessoa jurídica brasileira de capital estrangeira
  - Ampliação dos efeitos: atos societários
- Considerações finais

# Restrições à aquisição de terras por estrangeiros

---

- Decreto-Lei 494/69: Obrigatoriedade de autorização prévia e limitações para aquisição de terras por empresas estrangeiras e de capital estrangeiro.
- Decreto-Lei 924/69: Alteração do DL 494, para excluir a necessidade de autorização e limitações os empreendimentos industriais considerados de interesse para a economia nacional.
- Lei nº 5.709/71: Revogação dos diplomas anteriores, estabelecendo um regime para pessoas físicas e limitações diferentes para pessoas jurídicas.
  - Limitação da destinação (pessoas físicas e jurídicas)
  - Aprovação prévia (pessoas físicas e jurídicas)
  - Dimensão Limitada em função de MEIs (pessoas físicas)
  - Dimensão Limitada em função do tamanho do município (pessoas físicas e jurídicas).
  - Equiparação das empresas nacionais de capital estrangeiro à empresa estrangeira (§1º do Art. 1º).
- Lei n 8.629/93: Disciplina da Reforma Agrária e ampliação das limitações aos estrangeiros:
  - Extensão das limitações da Lei nº 5.709/71 ao arrendamento.
  - Limitação da dimensão para PJs a 100 MEIs, exceto no caso de autorização pelo CN

# Razões políticas de hermenêutica



# Enfoque jurídico

---

- Aplicação da Lei aos estrangeiros pessoas físicas e jurídicas
  - Procedimentos para aprovação prévia das aquisições
  - Controle dos limites territoriais de estrangeiros: cadastro
  - Eficácia dos títulos aquisitivos
  
- Aplicação da Lei por extensão
  - Pessoas jurídicas brasileiras de capital estrangeiro – Art. 1º, §1º
  - Atos societários de incorporação, fusão, cisão e alienação de controle

# Personalidade jurídica

---

- Diferentes concepções
  - Teoria negativistas – extensão das pessoas
  - Teorias realistas – autonomia institucional
  - Concepção técnica – conceito jurídico-funcional
- Princípio: relações jurídicas próprias/patrimônio separado (Art. 50 do Código Civil)
- Exceção: abuso da personalidade – confusão patrimonial ou desvio de finalidade justificam a desconsideração da personalidade jurídica.
  - Efeitos patrimoniais
  - Efeitos negociais

# Nacionalidade da pessoa jurídica

---

- Nascimento da pessoa jurídica:
  - Ato de direito público: Lei, acordos internacionais ou reconhecimento diplomático.
  - Registro de ato de direito privado: fundação.
- O ato de criação define a nacionalidade. Lugar do registro corresponde ao lugar de nascimento. Art. 1.126 do Código Civil.
- Algumas pessoas jurídicas dependem de prévia autorização legal em função da finalidade ou atividade, conforme previsto expressamente em Lei (regra de exceção).

# Investimento estrangeiro

---

- A Constituição Federal veda tratamento discriminatório aos estrangeiros, garantindo em igualdade de condições com brasileiros, o direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade.
  - Não discriminação reafirmada pela Lei nº 13.445/2017.
- Investimento estrangeiro (Art. 172 da CF): disciplinados por Lei, com base no interesse nacional, com incentivo aos reinvestimentos e das remessas de lucro: Lei nº 4.131/62:
  - Torna obrigatório o registro no Banco Central de investimentos diretos e indiretos (empréstimos).
  - Estimula o reinvestimento e tributa a remessa de lucros.
  - Proíbe tratamento discriminatório.

# Imóveis rurais

---

- Estatuto proprietário próprio: bens de produção.
  - Controle da função social: cadastro, fiscalização e desapropriação
    - Aproveitamento racional e adequado
    - Utilização adequada dos recursos naturais
    - Observância da legislação trabalhista
    - Favorecimento do bem-estar dos proprietários e trabalhadores
- Direito de propriedade: liberdade de aquisição, de alienação, de uso, gozo e cessão.
- Para estrangeiros, pessoas físicas e jurídicas, regulamentação de limites e aprovação prévia – Art. 190.

# Limites à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros

---

- Lei nº 5.709/71 – recepcionada pelo Art. 190 da CF
  - Limite funcional: implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização.
  - Limite territorial: 25% do município; 10% da mesma nacionalidade.
  - Limite de dimensão: 50 MEIs para pessoa física
  - Para pessoas jurídicas: autorização do CN para superar os limites
- Lei nº 5.709/71, §1º, Art. 1º: Estende as limitações às pessoas jurídicas brasileiras de capital estrangeiro.
  - Desconsideração da autonomia da pessoa jurídica em relação aos sócios.
  - Aplicação ampliativa de norma de exceção da constituição federal.
  - Limitação de direitos sem amparo constitucional expresse.
  - Contrariedade com o princípio de não discriminação do capital estrangeiro.
  - Não recepção pela Constituição Federal

# Controle dos atos societários pelo INCRA

---

- Decreto nº 74.695/74: determina a aplicação das normas de controle das aquisições de imóveis rurais por estrangeiros no caso de atos societários de fusão, incorporação, alteração de controle ou transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.
  - Incorporação, fusão e cisão: sucessão de sociedades.
  - Alienação de controle: transferência, de forma direta ou indireta do direito a voto.
  - Transformação da pessoa jurídica nacional em estrangeira: sucessão.
- Atos societários que não importam em transferência patrimonial direta, mas em reorganização empresarial.
  - Alienação indireta: concepção negativista da personalidade jurídica sem amparo legal.
  - Desconsideração da personalidade jurídica que só poderia ocorrer no caso de fraude - a menos que haja fraude ou abuso da personalidade jurídica, confusão patrimonial ou desvio de finalidade.

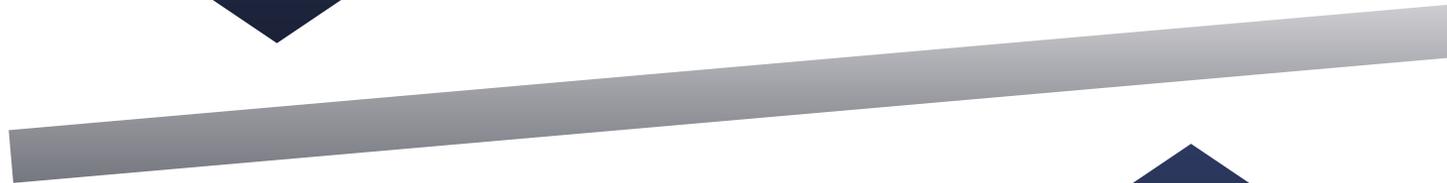
# Considerações Finais

---



Repensar o mérito do Art. 190 e da Lei nº 5.709/71

- Importância da titularidade da terra para a soberania
- Qual o prejuízo real da aquisição de imóveis por estrangeiros
- Cadastro, Controle e restrição: custos e benefícios



Readequar a aplicação da Lei nº 5.709/71

- Evitar aplicação extensiva de preceitos restritivos de garantias constitucionais.
- Preservar a qualificação dos negócios jurídicos e o seu regime legal próprio.
- Estabelecer controle de fraudes compatíveis com o devido processo legal



# OBRIGADO!

## Francisco de Godoy Bueno

- Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo.
- Membro da Comissão de Agronegócios da OAB
- Pesquisador do Grupo de Estudos Agrários da USP
- Membro do Conselho Técnico de Assuntos Jurídico do CONAMA
- Vice-presidente da Sociedade Rural Brasileira
- Integrante do Grupo de Governança de Terras UNICAMP/SRB

[francisco@buenomesquita.com.br](mailto:francisco@buenomesquita.com.br)

