A estrangeirização de terras no Brasil nas macrorregiões brasileiras

Janete Stoffel, UFFS
Frank Rothermel, UFFS
Luis Claudio Krajevski, UFPR
Marisela Garcia Hernandez, UFFS

Resumo
A estrangeirização de terras no país é um fenômeno que dada sua relevância, em particular no tocante à soberania nacional, exige maiores investigações. Neste sentido, o presente estudo examina a estrangeirização de terras no Brasil entre 1993 e 2023, visando identificar padrões de comportamento desse fenômeno nas macrorregiões brasileiras, a partir da análise de indicadores selecionados. A pesquisa tem caráter descritivo e analítico. Desde o ponto de vista metodológico, a pesquisa está ancorada na revisão bibliográfica e documental, assim como na captura e análise de dados oriundos dos registros do Sistema Nacional de Cadastro Rural, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (SNCR/INCRA). Os resultados apontam para um novo impulso para a estrangeirização da terra com a abertura comercial e financeira, a qual qualifica a terra como ativo financeiro. Também aponta a desigualdades regionais expressivas, considerando a análise dos indicadores selecionados. Enquanto o Sudeste e o Sul concentram maior número de registros de terras estrangeiras, as macrorregiões Centro-Oeste e Norte apresentam menor número de registros de aquisições, porém com áreas maiores em extensão territorial, vinculadas à produção de commodities e à expansão da fronteira agrícola. Já no caso do Nordeste, se destaca a diversidade de atividades, tais como agroindústria, energias renováveis e mineração. Cabe mencionar, que quando se trata do tipo de atividades realizadas por pessoas jurídicas, predomina grandes áreas voltadas às atividades de reflorestamento, à agricultura permanente e à pecuária.

Palavras-chave: estrangeirização de terras; financeirização; território.

Land Foreignization in Brazil across Brazilian Macro-Regions

Abstract

Land foreignization in the country is a phenomenon whose relevance, particularly with regard to national sovereignty, calls for further investigation. In this context, the present study examines land foreignization in Brazil between 1993 and 2023, with the aim of identifying patterns in the behavior of this phenomenon across the Brazilian macro-regions, based on the analysis of selected indicators. The research is descriptive and analytical in nature. From a methodological standpoint, the study is grounded in a bibliographic and documentary review, as well as in the collection and analysis of data derived from records of the National Rural Registration System of the National Institute for Colonization and Agrarian Reform (SNCR/INCRA). The findings point to a renewed impetus for land foreignization driven by trade and financial liberalization, which has redefined land as a financial asset. The results also reveal significant regional inequalities when considering the selected indicators. Whereas the Southeast and South concentrate a greater number of records of foreign-held land, the Central-West and North macro-regions show a smaller number of acquisition records, though involving larger territorial extensions, associated with commodity production and the expansion of the agricultural frontier. In the case of the Northeast, the diversity of activities stands out, including agro-industry, renewable energy, and mining. It is also worth noting that, regarding the types of activities carried out by legal entities, large areas dedicated to reforestation, permanent agriculture, and livestock farming predominate.

Keywords: land foreignization; financialization; territory.

1. Introdução

A estrangeirização de terras é um fenômeno que tem ganhado relevância no cenário global, especialmente em países periféricos com vastos recursos naturais, como é o caso do Brasil (Alencastro e Schneider, 2019). Para estes autores, o processo de estrangeirização envolve a apropriação de grandes extensões de terra por investidores, empresas, governos estrangeiros e pessoas físicas, implicando em significativos impactos em diferentes dimensões da vida nacional.

O objetivo é o acesso a recursos naturais, alimentos, produção energética, mas também o uso da terra como ativo financeiro, inserindo a estrangeirização de terras em um movimento mais amplo de financeirização do território, característico do capitalismo contemporâneo (Pereira, 2019). Este processo tem atraído o interesse de fundos de investimento e corporações globais (Pereira, 2019), deslocando a função "original" das aquisições, vinculada à produção agrícola.

O crescente aumento da estrangeirização da terra na contemporaneidade, em particular a partir da criação de um ambiente mais favorável para a entrada de investimentos estrangeiros decorrente da implantação das políticas neoliberais (Oliveira, 2003; Bresser-Pereira, 2007), tem significado na perda de controle sobre as consequências do uso da terra. Neste contexto cabe questionar: quais são as principais características da estrangeirização de terras, nas macrorregiões brasileiras, nos últimos anos?

É dentro desse grande questionamento que o presente estudo se situa, o qual tem por objetivo identificar, de forma comparativa, características da estrangeirização de terras rurais nas distintas macrorregiões no Brasil, considerando as seguintes variáveis: país de origem dos adquirentes, a quantidade e área de imóveis adquiridos e a atividade econômica para qual a terra é destinada, no período 1993 a 2023, considerando pessoas físicas e jurídicas. Assim sendo, a presente pesquisa visa contribuir com a compreensão das transformações do espaço agrário brasileiro, pela lente da estrangeirização da terra.

Metodologicamente a pesquisa adotou as técnicas bibliográfica e documental, as quais contribuem para o estudo de fenômenos complexos e de longa data, como é o caso da estrangeirização de terras (Gil, 2002). Também foi utilizada base de dados constante no SNCR do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para aferir as variáveis de estudo supracitadas, considerando pessoas físicas e jurídicas. A escolha do período examinado, 1993 – 2023, fundamenta-se na disponibilidade e continuidade das informações fornecidas pelo Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR)[1].

Este texto está estruturado em cinco seções, incluindo a presente introdução e as considerações finais. A seção seguinte, segunda, aborda elementos históricos e conceituais da estrangeirização de terras, incluindo a nova dinâmica de financeirização que permeia este processo. Em seguida, na terceira seção, se identificam padrões regionais de aquisição de terras por *pessoas físicas estrangeiras*, considerando as variáveis selecionadas. Já a quarta seção replica a seção anterior, mas para *pessoas jurídicas estrangeiras*. Por fim, tem-se as considerações finais.

[1] Os dados usados nesta pesquisa foram coletados de planilhas fornecidas pelo INCRA (2025), o qual possui 21.574 registros de imóveis rurais em posse de pessoas físicas estrangeiros e 1.315 registros de imóveis rurais em posse de pessoas jurídicas estrangeiros (totalizando 22.889 registros). Esse relatório contém dados sobre a condição do imóvel, município, área, destinação e país de origem, nome da propriedade dentre outras informações relevantes.

2. A estrangeirização de terras no Brasil e sua nova dinâmica financeira

A estrangeirização da terra no Brasil data da década de 1850, com a promulgação da Lei de Terras[2]. Desde então houve aquisição de terras por agentes estrangeiros, evidenciando o vínculo entre a mercantilização da terra e a estrangeirização. Oliveira (2010) aponta que a partir de 1960 consolidou-se um padrão de permissividade institucional que favorece a apropriação fundiária por agentes externos, em nome do desenvolvimento. Segundo o autor, esse fenômeno foi inicialmente camuflado pelo discurso nacionalista da ditadura militar, que buscava garantir a posse da terra pelo capital estrangeiro sem enfrentar resistência interna. Para Oliveira (2010), esse processo foi uma tragédia para o país, uma vez que comprometeu o controle soberano sobre o território e impediu avanços na reforma agrária. A estrangeirização da terra se intensificou particularmente na Amazônia, resultando em legislações específicas, com destaque para a Lei nº 5.709/1971 (Brasil, 1971).

Nos anos 1990, período marcado pela implantação de políticas neoliberais, o aborto da industrialização e a reprimarização da economia – em particular a partir do governo FHC –, o país se integra de forma subordinada aos fluxos internacionais de capitais. Dede então, criam-se condições institucionais para que a terra se tornasse um instrumento de atração de investimentos globais. O novo modelo econômico ampliou a presença de agentes estrangeiros visando a compra/arrendamento da terra.

A partir daquela década, mais fundamentalmente no início do século XXI, a estrangeirização de terras ganha um novo impulso. A entrada de grandes volumes de capital estrangeiro no setor agrícola vinculou-se, inicialmente, ao período do superciclo das *commodities* (Flexor e Leite, 2017), em particular com o aumento dos preços internacionais dos alimentos à produção de soja, cana-de-açúcar e biocombustíveis (Sauer e Pereira, 2012). O aumento dos preços internacionais dos alimentos, especialmente entre 2003 e 2013, estimulou a entrada de capitais internacionais no mercado, tornando a terra agrícola um ativo financeiro, estratégico para fundos de investimento (Flexor e Leite, 2017). Essa dinâmica introduziu racionalidades financeiras no uso da terra, orientando decisões produtivas conforme expectativas de rentabilidade global.

Cabe mencionar, que a valorização acelerada das *commodities* agrícolas gerou uma pressão crescente sobre os mercados fundiários, atraindo investidores interessados não apenas na produção,

[2] A Lei de Terras de 1850 estabeleceu um marco na mercantilização da terra ao instituir a obrigatoriedade da compra como única forma legítima de acesso às terras devolutas. Essa medida excluiu práticas tradicionais de uso da terra, como a ocupação pacífica e o cultivo de subsistência, contribuindo para o surgimento de uma estrutura fundiária concentrada e voltada à acumulação de capital (Freitas Junior, 1882). Desde então, a terra passou a ser tratada juridicamente como mercadoria, sendo o mercado o principal mediador das relações agrárias.

mas na valorização patrimonial da terra, a qual foi buscada como uma forma de investimento seguro e rentável[3].

Este processo elevou os preços deste recurso no curto prazo, alterando radicalmente as dinâmicas produtivas e patrimoniais no campo (Flexor e Leite, 2017). Após a crise financeira internacional de 2007–2008, estudos mostram que a terra passou a ser tratada como ativo seguro, estimulando aquisições realizadas por fundos internacionais interessados em diversificação de portfólios e proteção patrimonial (Sauer; Leite, 2012; Barros Júnior, 2019). O resultado desses processos acelerou a reorganização de territórios conforme critérios de rentabilidade global, e não de acordo com as necessidades sociais e ambientais, locais e nacionais. Assim, a terra passa a ser direcionada para culturas de alto valor no mercado internacional, como soja, eucalipto e cana-de-açúcar, e processos de caráter especulativo. Esse movimento promove a desterritorialização de populações tradicionais, pressionadas a abandonar suas áreas devido ao avanço de empresas e fundos estrangeiros guiados pela maximização do lucro. Através da flexibilização legal e de políticas de incentivo ao agronegócio, o poder público contribuiu ativamente para viabilizar a entrada e permanência do capital estrangeiro em terras brasileiras, em muitos casos voltadas à especulação e ao controle estratégico de recursos naturais (Tixiliski, 2022).

A dinâmica especulativa está vinculada à tentativa de diversificação de carteiras de investimentos, diante das incertezas do mercado financeiro global (Barros Junior, 2019), resultando na instauração de uma nova racionalidade, em que a compra, venda e arrendamento da terra não respondem mais à lógica agrícola, mas sim à lógica de valorização patrimonial futura. Nesse contexto, a terra deixa de ser avaliada apenas pela sua produtividade agrícola e passa a ser tratada como um ativo econômico, cujo valor deriva de sua liquidez e do potencial de valorização futura (Fix e Paulani, 2019). Assim, sua precificação incorpora fatores que vão além dos tradicionais critérios produtivos.

Diversos estudos apontam que investidores institucionais, como fundos de investimento, fundos soberanos, fundos de pensão e gestores de ativos, ampliaram significativamente sua presença no campo brasileiro, tratando a terra como ativo financeiro de longo prazo (Fairbairn, 2021; Ouma, 2020; Clapp, 2017). Esses agentes possuem grande capacidade de compra e, ao buscar retorno estável, contribuem para a concentração fundiária e para a consolidação de modelos produtivos voltados ao mercado internacional. Esse processo resultou na intensificação da financeirização de atividades agropecuárias e na consolidação da terra como ativo estratégico (Gonçalves, 2012).

[3] Leite (2020) analisa a financeirização da terra e da agricultura como fenômeno global que impõe novas dinâmicas à estrutura fundiária dos países latino-americanos, contribuído para o aprofundamento da desigualdade no campo, uma vez que os pequenos produtores perdem espaço para corporações e fundos de investimento que não estão interessados na produção de alimentos, mas sim na valorização dos ativos fundiários. Além disso, a financeirização enfraquece os vínculos sociais e territoriais tradicionais, substituindo-os por relações impessoais e mercantis, conduzidas pela lógica do mercado financeiro global.

Ademais, o crédito rural, especialmente direcionado à produção de soja, desempenhou papel estratégico na consolidação da financeirização da agricultura brasileira (Wesz Junior e Grisa, 2017). Os autores apontam que as políticas públicas de incentivo ao agronegócio catalisaram a integração entre o campo e o sistema financeiro. Ao oferecer condições favoráveis de financiamento, garantias institucionais e infraestrutura logística, o crédito rural impulsionou a expansão da agricultura empresarial, tornando os produtores rurais altamente dependentes de ciclos de endividamento e das oscilações dos mercados financeiros. Essa relação aprofundou a subordinação do campo às lógicas do capital, promovendo um modelo de produção voltado à exportação e ao retorno financeiro em detrimento da segurança alimentar e da diversidade produtiva.

Assim, conforme pode ser observado no quadro 1, o processo de financeirização da terra é produto de um longo percurso histórico, cujas bases mais longínquas se assentam na mercantilização da terra. No entanto, como já mencionado, este processo não pode ser explicado sem a abertura financeira registrada desde a década de 1980 no mundo, a qual no Brasil fica evidente a partir do governo FHC.

Quadro 1– Processo de Transformação da Terra em Ativo Financeiro no Brasil.

Etapa	**Descrição da Transformação**	**Processos vinculado à transformação**	**Principais consequências no âmbito agrário e financeiro**
1ª Mercantilização da terra	A terra deixa de ser apenas base produtiva e passa a ser tratada como mercadoria.	Lei de Terras de 1850.	Senta as bases para as relações de produção capitalista no campo.
2ª Ditadura militar	Buscava garantir a posse da terra pelo capital estrangeiro sem enfrentar resistência interna.	Esta trajetória se qualifica com a modernização agrícola (anos 1970); regulamentações fundiárias.	Comprometeu o controle soberano sobre o território e impediu avanços na reforma agrária.
3ª Abertura econômica (anos 1990)	Integração do Brasil à economia global e aos fluxos internacionais de investimento de maneira subordinada.	Globalização e implantação das políticas neoliberais no país (governo FHC), assentadas na liberalização comercial e financeira, dentre outras medidas.	Entrada de investidores estrangeiros, fundos e empresas transnacionais.
4ª Políticas regionais do governo FHC	Reprimarização da economia como estratégias de "desenvolvimento" regional e nacional.	Expansão da infraestrutura logística (rodovias, hidrovias, energia), incentivos fiscais, crédito, visando o fortalecimento do agronegócio	Valorização acelerada de terras em regiões estratégicas (Centro-Oeste, MATOPIBA). A terra passa a ser ativo de portfólio.
4ª Consolidação do agronegócio exportador (início do século XX)	Plena integração ao mercado global, fundamentalmente via produção de comodities, direcionados crescentemente para a China.	Política agrícola orientada para exportações; expansão da soja, cana e eucalipto. Crise alimentar atinge parte da população.	A terra passa a gerar rendimentos financeiros (arrendamentos, contratos de produção, exportações).
5ª Financeirização pós-2008	Com a crise global, investidores buscam ativos seguros.	Ausência de restrições aos fundos nacionais; políticas de crédito rural corporativo; flexibilização ambiental.	A terra se torna "ativo de proteção" (hedge), atraindo fundos, fundos de pensão, FIPs e investidores institucionais.

6ª Entrada de investidores institucionais	Fundos tratam a terra como ativo de longo prazo e instrumento de valorização.	FIPs investem em ativos rurais; ausência de tributação específica; apoio a títulos do agronegócio (CRA, CDCA, CPR).	Terra passa a ser integrada a carteiras de investimento e utilizada como lastro financeiro.
7ª Territorialização financeira	A lógica financeira redefine o uso da terra.	Incentivos a monoculturas, flexibilização ambiental, apoio à expansão de fronteiras agrícolas.	Reconfiguração produtiva, concentração fundiária, aumento de preços e expulsão de comunidades locais.

Fonte: elaborado pelos autores com base em Delgado (2012), Gonçalves (2012), Fairbairn (2020), Ouma (2020), Sauer e Leite (2012) e Pereira (2017).

A partir de 2008, com a crise financeira global, o setor agrário brasileiro passou por um intenso processo de financeirização, no qual a terra deixou de ser vista apenas como base produtiva para se tornar um "ativo" para investidores. Nesse cenário, a ausência de restrições aos fundos nacionais e a flexibilização ambiental permitiram que a terra passasse a gerar rendimentos financeiros diretos, como arrendamentos e contratos, atraindo o interesse crescente de fundos de pensão e investidores institucionais.

A consolidação desse modelo ocorre com a entrada definitiva de investidores institucionais que utilizam instrumentos como os Fundos de Investimentos em Participações (FIPs) e títulos do agronegócio (CRA, CDCA e CPR) para integrar ativos rurais às carteiras de investimento sem tributação específica. Esse movimento culmina na chamada territorialização financeira, onde a lógica do mercado define o uso do solo por meio do incentivo às monoculturas e à expansão de fronteiras agrícolas. Como consequência, observa-se uma reconfiguração produtiva marcada pelo aprofundamento da concentração fundiária, elevação dos preços das terras e a expulsão de comunidades locais de seus territórios.

Pinto Neto (2017) evidencia que a atuação do capital financeiro no campo brasileiro está intrinsecamente ligada às políticas estatais de incentivo e regulação fundiária[4]. Segundo o autor, o Estado tem desempenhado papel decisivo na constituição de um ambiente institucional favorável à financeirização, por meio da flexibilização das normas sobre aquisição de terras por estrangeiros, da concessão de subsídios e da omissão frente à concentração fundiária.

Concomitante à financeirização da agricultura e da terra no Brasil, observa-se o desmonte de políticas públicas e institucionalidades que outrora sustentavam a agricultura familiar e a regulação fundiária (Santos *et al*, 2022). Os autores argumentam, que a partir de 2016, instrumentos de mercado passaram a substituir políticas redistributivas, beneficiando os grandes agentes do agronegócio e

[4] Em termos de legislação, a estrangeirização de terras no país tem como principal marco a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, a qual estabelece os limites e as condições para aquisição de imóveis rurais por estrangeiros (Brasil, 1971). A norma define parâmetros para pessoas físicas estrangeiras residentes no Brasil e pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a operar no país. De forma específica, o §1º do art. 1º determina que empresas brasileiras com capital estrangeiro majoritário também sejam consideradas para fins legais como pessoas jurídicas estrangeiras, ficando sujeitas às mesmas restrições de aquisição territorial.

aprofundando as desigualdades no acesso à terra. Com isso, o avanço dos fundos de investimento, a regularização de áreas griladas e a inserção da terra nos mercados financeiros ocorrem em paralelo ao esvaziamento de programas como o Programa de Aquisição de Alimentos (PAA), resultando em maior vulnerabilidade das populações rurais, com o campo cada vez mais subordinado às dinâmicas do capital financeiro internacional.

Cabe realçar que a financeirização não se restringe à terra, mas se estende à natureza como um todo, por meio da incorporação de ecossistemas e recursos naturais aos mercados financeiros (Barros Junior, 2018). Este movimento está inserido na lógica do denominado capitalismo verde, que utiliza o discurso da sustentabilidade para legitimar a mercantilização da natureza. Nesse processo, instrumentos como os créditos de carbono e os pagamentos por serviços ambientais se tornam mecanismos para atrair capital financeiro, transformando florestas, bacias hidrográficas e biodiversidade em ativos negociáveis. Essa reconfiguração do valor da natureza implica um reposicionamento dos territórios frente ao capital internacional, deslocando conflitos socioambientais locais para as esferas do mercado global e intensificando as disputas por recursos naturais.

A estrangeirização envolve decisões estratégicas de uso da terra, vinculadas aos recursos naturais disponíveis em cada região (Botene *et al*., 2023), incidindo diretamente sobre a soberania nacional[5]. Afinal, estas decisões tem como objetivo à maximização do lucro do capital internacional, ameaçando a soberania alimentar, intensificando conflitos fundiários, dificultando o reconhecimento de direitos territoriais de comunidades indígenas e quilombolas[6], exacerbando a super exploração da natureza, dentre muitos outros, se contrapondo, assim aos interesses da maior parte da população.

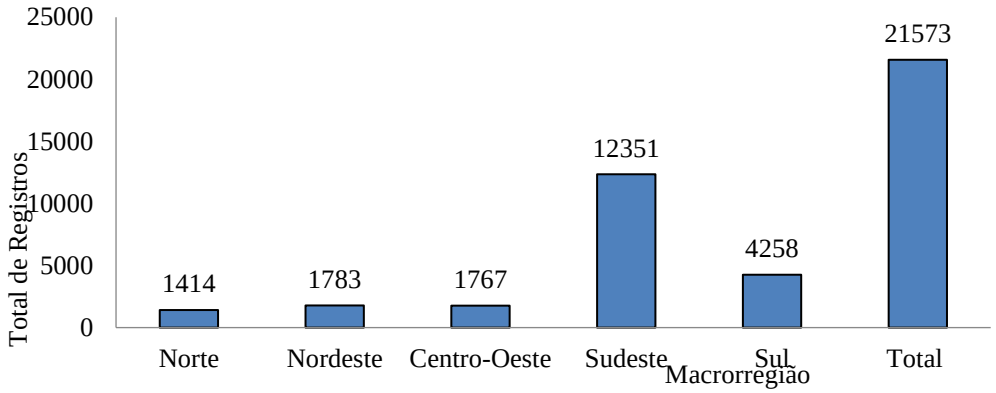
3. Estrangeirização de terras por pessoas físicas nas macrorregiões brasileiras

Após a coleta de dados de 21.574 registros por pessoas físicas, os resultados demonstram que a estrangeirização de terras no Brasil é marcada por forte concentração regional (gráfico 1). O Sudeste destaca-se como a principal região de destino das aquisições, com 12.351 registros, o que representa a maior parte de todo o território nacional. Na sequência aparece o Sul, com 4.258 registros, seguido pelo Nordeste (1.783 registros), Centro-Oeste (1.767 registros) e Norte (1.414 registros).

[5] Em 2010 a AGU publicou o Parecer LA-01/2010, alertando para o risco de uma ocupação descontrolada do território brasileiro por empresas vinculadas a capitais estrangeiros e ressaltou a importância de proteção estratégica do território nacional, principalmente em áreas de fronteira agrícola, biodiversidade sensível ou de potencial geopolítico (AGU, 2010).

[6] Convém ressaltar que a consolidação da estrangeirização como estratégia de expansão do capital enfrenta resistência. No Mato Grosso do Sul, por exemplo, o Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) lidera a luta contra os impactos da territorialização da empresa francesa Louis Dreyfus Commodities, especialmente sobre povos indígenas e camponeses. Buscioli (2017, p. 109) analisa como essa territorialização acarretou "[...] a perda da produção de alimentos, perda de animais, [...] intoxicação pelo uso de agrotóxicos [...] e a desterritorialização do campesinato". Este fenômeno provoca perda de biodiversidade, intensifica a violência e a exclusão social, resultando em perda da qualidade de vida.

Gráfico 1: Número de pessoas físicas proprietárias de terras por Macrorregião (1993-2023)



Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025)

Este padrão confirma a tendência apontada por Sauer e Leite (2012), de que a expansão da presença estrangeira se articula diretamente às áreas de maior dinamismo agrícola e logístico, favorecendo regiões já integradas ao agronegócio e aos mercados globais de *commodities*. O Sudeste (polo agroindustrial) aparece como região mais atrativa, não apenas pela fertilidade das terras, mas também pela proximidade com portos, centros financeiros e infraestrutura logística. Estes aspectos se relacionam com a valorização fundiária do superciclo das *commodities* (Flexor e Leite, 2017).

No Sul, a presença estrangeira pode ser explicada pela tradição agrícola exportadora e pela estrutura de pequenas e médias propriedades, que passam a atrair investimentos externos interessados tanto na produção quanto na valorização patrimonial. Esse movimento está alinhado ao fato de que a terra se consolidou como ativo financeiro, descolando-se de sua função produtiva (Barros Junior, 2019). Em contraste, o Norte apresenta a menor participação (6,55%), mas isso não significa baixa relevância. A região amazônica e o cerrado representam fronteiras estratégicas para a expansão do capital internacional, atraindo investidores interessados em grandes extensões de terra (Pereira (2017a, 2017b; Gomes, 2020). No Nordeste, o uso se deve a mineração e energias renováveis (Pereira, 2021). Mesmo em menor escala, a presença estrangeira na região tem forte impacto social e ambiental, reconfigurando modos de vida tradicionais e gerando processos de desterritorialização.

Com reação aos países com maior soma de indivíduos em cada macrorregião brasileira, a tabela 1 exibe os resultados obtidos. Diferentemente da análise anterior, aqui a ênfase está na distribuição das áreas e a relevância territorial de cada grupo nacional, buscando compreender como determinados países consolidaram posições estratégicas no controle de terras rurais brasileiras. É possível identificar padrões regionais de investimento estrangeiro, relacionando-os às dinâmicas de financeirização, especialização produtiva e territorialização do capital discutidas por autores como Leite (2020), Barros Junior (2019), Pereira (2017a) e Sauer e Leite (2012).

Tabela 1 – Dez principais países de origem dos estrangeiros com maior área adquirida no Sudeste

País de Origem	Soma de Número de Registros	Soma da Área Total (ha)	Percentual da Área (ha)
Portugal	3.624	118.573,08	36,88%
Japão	3.476	61.758,39	19,21%
Itália	1.358	32.155,92	10,00%
Espanha	720	18.786,61	5,84%
Alemanha	581	17.403,76	5,41%
Líbano	206	13.599,44	4,23%
Holanda	211	9.158,88	2,85%
Estados Unidos da América	162	6.088,86	1,89%
França	182	5.319,84	1,65%
Argentina	191	3.907,50	1,22%
Outros	1.640	34.757,85	10,81%
Total	12.351	321.510,15	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

A predominância de Portugal e Japão na região Sudeste confirma a tendência de vínculos migratórios e empresariais estabelecidos desde o século XX. Portugal lidera em área total, sugerindo uma presença consolidada de capitais voltados à aquisição patrimonial e à valorização imobiliária, característica que reforça a leitura de Barros Junior (2019) sobre a transformação da terra em ativo financeiro. O peso japonês, por sua vez, pode estar associado aos investimentos em agricultura tecnificada, especialmente em São Paulo e Paraná, corroborando a noção de Wesz Junior e Grisa (2017) sobre a integração entre crédito agrícola e capital externo. Países como Itália, Espanha e Alemanha completam o grupo de destaque.

No Sudeste, os percentuais mostram que países com muitos registros não são necessariamente os que concentram as maiores áreas. Japão, Portugal e Alemanha aparecem entre os países com maior número de compradores, mas é Portugal quem detém a maior fatia percentual da área total, seguido pelo Japão. Já países como Líbano e Uruguai, mesmo com número modesto de registros, apresentam participação expressiva na área, indicando grandes propriedades. Assim, há nítida dissociação entre quantidade de aquisições e extensão territorial: grupos numerosos tendem a adquirir pequenas propriedades, enquanto poucos compradores concentram as maiores áreas.

No Sul, a lista dos dez principais países de origem reforça a herança migratória europeia (tabela 2). Alemanha, Itália e Polônia figuram entre os mais expressivos, refletindo tanto laços históricos de colonização quanto investimentos produtivos contemporâneos em setores como agroindústria e reflorestamento. Essa configuração está em consonância com Pereira (2019), que entende a estrangeirização como um processo de reterritorialização de capitais e práticas produtivas. Observa-se também a participação crescente de Portugal e Espanha, o que sugere uma estratégia de diversificação patrimonial em áreas de menor custo relativo, mas com elevada produtividade agrícola.

Tabela 2 - Dez principais países de origem dos estrangeiros com maior número de registros de aquisição e respectiva área adquirida no Sul

País de Origem	Soma de Número de Registros	Soma da Área Total (ha)	Percentual da Área (ha)
Japão	967	27.703,61	15,00%
Portugal	887	40.170,39	21,75%
Alemanha	399	14.021,29	7,59%
Itália	239	4.946,16	2,68%
Holanda	224	15.787,91	8,55%
Uruguai	215	24.659,24	13,35%
Polônia	177	3.314,11	1,79%
Espanha	142	5.670,84	3,07%
Líbano	100	21.051,88	11,40%
Iugoslávia	56	3.738,23	2,02%
Outros	852	23.592,43	12,78%
Total	4258	184.656,09	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

No Sul, a divergência entre número de registros e percentual de área é ainda mais evidente. Japão e Portugal lideram em volume de registros, mas é Portugal que concentra maior parte da área total, enquanto o Japão apresenta uma participação percentual mais baixa. Alemanha, Itália e Uruguai possuem percentuais elevados de área, revelando que suas aquisições envolvem propriedades maiores. O padrão regional indica que os grandes imóveis estão majoritariamente vinculados a poucos países, enquanto o grande número de registros está associado a imóveis de menor porte.

No Centro-Oeste, embora o número de registros seja inferior aos de Sudeste e Sul, a concentração é notável: poucos países (Estados Unidos, Reino Unido e Japão), detêm grandes extensões de terra (Tabela 3). Esse padrão confirma o argumento de Gomes (2020) e Kato e Leite (2020) sobre o papel do cerrado como "fronteira financeira do agronegócio", em que os investidores estrangeiros buscam escala territorial e controle sobre *commodities* agrícolas. A presença de países vinculados aos fundos de investimento internacionais indica que o movimento é predominantemente corporativo, orientado pela financeirização e rentabilidade de longo prazo.

Tabela 3 - Dez principais países de origem dos estrangeiros com maior número de registros e respectiva área adquirida na macrorregião Centro-Oeste.

País de Origem	Soma de Número de Registros	Soma da Área Total (ha)	Percentual da Área (ha)
Portugal	428	221.122,93	40,01%
Japão	377	60.724,90	10,99%
Alemanha	136	28.375,80	5,13%
Itália	133	30.174,69	5,46%
Estados Unidos da América	113	18.861,06	3,41%
Espanha	84	20.799,98	3,76%
Líbano	80	59.459,68	10,76%
Paraguai	47	14.044,57	2,54%
Áustria	15	10.470,54	1,89%

Uruguai	9	11.295,40	2,04%
Outros	345	77.328,79	13,99%
Total	1.767	552.658,35	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

No Centro-Oeste os dados revelam que Portugal é, simultaneamente, o país com o maior número de registros e a maior área total adquirida, destacando-se de forma ampla em relação às demais nacionalidades. Esse domínio indica um padrão distinto daquele observado em outras regiões, onde os países com mais registros nem sempre são aqueles com maiores extensões territoriais.

O Nordeste apresenta uma configuração mais diversificada, com presença de países europeus (Portugal, Espanha, Itália), asiáticos e sul-americanos (Tabela 4). Essa heterogeneidade confirma as observações de Pereira (2021) e Buscioli (2017) sobre a multiplicidade de formas de controle territorial, incluindo parcerias e arrendamentos. A concentração em poucos países, porém, sugere que os grandes investimentos, especialmente em energia e monoculturas, estão restritos a um grupo limitado de agentes, em sintonia com as análises de Tixiliski (2022) sobre o apoio estatal e empresarial ao avanço de capitais estrangeiros na região.

Tabela 4 – Dez principais países de origem dos estrangeiros com maior número de registros e respectiva área adquirida no Nordeste

País de Origem	Soma de Número de Registros	Soma da Área Total (ha)	Percentual da Área (ha)
Portugal	305	32.884,65	18,32%
Itália	295	21.266,10	11,85%
Japão	183	24.589,04	13,70%
Alemanha	133	23.505,09	13,09%
Espanha	106	15.468,60	8,62%
Suíça	89	4.599,52	2,56%
Estados Unidos da América	62	5.089,61	2,84%
Inglaterra	35	4.137,14	2,30%
Paraguai	33	7.453,74	4,15%
Holanda	27	9.443,03	5,26%
Outros	515	31.088,20	17,32%
Total	1.783	179.524,72	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

A distribuição da estrangeirização por pessoas físicas no Nordeste revela um núcleo concentrado de nacionalidades que domina a maior parte das áreas registradas. Portugal aparece como o principal país investidor, liderando tanto em número de registros quanto em extensão territorial. A Itália ocupa a segunda posição em número de registros, embora apresente área total mais modesta. Japão e Alemanha, apesar de apresentarem menos registros, destacam-se pela extensão das áreas sob seu controle. Assim, o grupo formado por estes quatro países evidencia um padrão misto, enquanto

dois países se destacam pela quantidade de propriedades, os outros dois se sobressaem pelo tamanho das áreas, revelando diferentes modos de inserção do capital estrangeiro no Nordeste brasileiro.

Na Amazônia e áreas adjacentes, a participação de Estados Unidos, Reino Unido e Canadá é particularmente relevante em termos de área, ainda que o número de registros seja menor (Tabela 5). Essa característica demonstra o caráter estratégico da região para investimentos em reflorestamento, mineração e créditos de carbono, aspectos alinhados à lógica do "capitalismo verde" descrita por Barros Junior (2018).

A presença de países europeus e asiáticos em áreas de grande extensão reforça a advertência de Dos Anjos (2011) e Stédile (2006) quanto aos riscos geopolíticos e à vulnerabilidade da soberania nacional frente ao controle estrangeiro de recursos naturais sensíveis. Ainda sobre o Norte, os dados revelam um padrão singular de estrangeirização, onde o Japão lidera o número de registros, indicando forte presença histórica de pequenos e médios proprietários, ainda que ocupe apenas a segunda posição em área total, o que demonstra um perfil de imóveis menos extensos. Em seguida, surge Portugal, que apesar de contar com número menor de registros, concentra a maior área adquirida, sugerindo investimentos em propriedades mais amplas. Nesta região não há relação direta entre quantidade de imóveis e tamanho de áreas, refletindo estratégias distintas de inserção dos países.

Tabela 5 – Dez principais países de origem dos estrangeiros com maior número de registros e respectiva área adquirida no Norte

País de Origem	Soma de Número de Registros	Soma da Área Total (ha)	Percentual da Área (ha)
Japão	869	76.202,02	21,66%
Portugal	200	119.184,06	33,87%
Itália	50	18.913,79	5,38%
Holanda	21	15.441,73	4,39%
Bolívia	21	3.468,90	0,99%
Alemanha	20	9.557,39	2,72%
Espanha	19	12.224,73	3,47%
Líbano	13	12.640,24	3,59%
Polônia	9	19.708,13	5,60%
Bélgica	2	20.681,78	5,88%
Outros	190	43.854,10	12,46%
Total	1.414	351.876,88	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

O agrupamento dos dez principais países e da categoria outros evidencia que, apesar da multiplicidade de origens, a concentração territorial permanece elevada. Em todas as macrorregiões poucos países concentram a maior parte das áreas, confirmando o caráter seletivo e hierarquizado da estrangeirização de terras no Brasil, observando o perfil de pessoas físicas. O somatório das demais nações, agrupadas em outros, representa um volume expressivo em número de registros, mas reduzido

em área total, indicando que o domínio efetivo do território continua restrito a um pequeno conjunto de investidores estrangeiros de maior poder financeiro. Esses resultados complementam os achados anteriores da pesquisa, reforçando que a estrangeirização de terras no Brasil, quando observados os dados de pessoas físicas, combina heranças históricas, estratégias financeiras e assimetrias regionais, em conformidade com as interpretações de Pereira (2017, 2019), Leite (2020) e Sauer e Leite (2012).

A análise da destinação produtiva das propriedades rurais sob domínio de pessoas físicas estrangeiras, segundo o SNCR/INCRA (2025), permite compreender a lógica de uso das terras adquiridas, revelando as prioridades de investimento e a forma de inserção do capital estrangeiro na economia agrária brasileira. De modo geral, observa-se que a pecuária e a agricultura permanente são as principais formas de uso da terra entre os estrangeiros, seguidas pela produção de grãos (temporária), atividades hortigranjeiras e áreas sem destinação específica declarada. Essa configuração indica que a presença estrangeira se insere majoritariamente em atividades tradicionais e consolidadas da agropecuária, mas também avança em segmentos de alta rentabilidade, o que confirma a perspectiva de financeirização da terra discutida por Leite (2020) e Barros Junior (2019).

Este levantamento será apresentado a seguir, com um recorte das cinco principais atividades para cada região. No caso do Sudeste (tabela 6), há predomínio das atividades de pecuária (mais de 180 mil hectares) e agricultura permanente (cerca de 61 mil hectares), seguidas pela produção de grãos temporários, hortifrutigranjeiros e áreas sem destinação declarada. Esta distribuição dialoga com a estrutura fundiária da região, marcada por propriedades grandes e médias, voltadas a produção de leite, café, frutas e cana de açúcar.

Tabela 6 – Destinação produtiva das terras por pessoas físicas estrangeiras no Sudeste

Destinação	Número de Registros	Área Total (ha)	Percentual da Área (ha)
Pecuária	3.961	180.094,99	56,015%
Agricultura (Permanente)	3.100	61.051,98	18,989%
Produção Grãos (Temporária)	1.303	28.611,46	8,899%
Sem Destinação	1.607	23.969,66	7,455%
Hortigranjeiro	1.837	13.460,04	4,187%
Outra Atividade	174	6.289,83	1,956%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

No Sul, a destinação das terras concentra-se na agricultura permanente e temporária, com destaque para cultivos de grãos, frutas e fumo, além da presença relevante de pecuária leiteira e de corte (Tabela 7). Essa estrutura é coerente com a herança agrícola da região, em que predominam produtores descendentes de imigrantes europeus e propriedades com maior nível tecnológico. Segundo Pereira (2019), o avanço do capital estrangeiro no Sul tem caráter produtivo e especulativo,

coexistindo com pequenos agricultores locais e, em alguns casos, substituindo formas tradicionais de produção familiar.

Tabela 7 – Destinação produtiva das terras por pessoas físicas estrangeiras no Sul

Destinação	Número de Registros	Área Total (ha)	Percentual da Área (ha)
Pecuária	1.380	85.681,69	46,401%
Produção Grãos (Temporária)	1.565	52.776,46	28,581%
Agricultura (Permanente)	697	26.840,49	14,535%
Reflorestamento	119	7.941,32	4,301%
Sem Destinação	188	4.271,49	2,313%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

O Centro-Oeste se caracteriza por uma forte concentração em pecuária extensiva e produção de grãos, especialmente soja, milho e algodão (Tabela 8). A expressiva área ocupada por essas atividades indica a inserção estrangeira em grandes empreendimentos agroindustriais, o que reforça a análise de Gomes (2020) e Kato e Leite (2020) sobre o papel do cerrado como fronteira global do agronegócio.

Tabela 8 – Destinação produtiva das terras por pessoas físicas estrangeiras no Centro-Oeste

Destinação	Número de Registros	Área Total (ha)	Percentual da Área (ha)
Pecuária	1.044	396.078,61	71,67%
Produção Grãos (Temporária)	285	61.671,14	11,16%
Sem Destinação	134	53.913,73	9,76%
Extrativismo	14	23.661,38	4,28%
Agricultura (Permanente)	146	10.463,33	1,89%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

No Nordeste, a destinação produtiva mostra uma estrutura heterogênea, com destaque para a agricultura permanente (fruticultura irrigada e cana-de-açúcar), além de áreas de pecuária e atividades mistas (Tabela 9). Esta presença elevada de agricultura permanente distingue o Nordeste das demais regiões e aponta para a atração de capitais interessados em sistemas irrigados e cadeias agroindustriais específicas, enquanto a parcela de áreas sem destinação sugere também estratégias de retenção e especulação territorial. De acordo com Pereira (2021) e Buscioli (2017), o Nordeste tornou-se um espaço estratégico para o capital internacional, não apenas pela disponibilidade de terras, mas também pelos incentivos fiscais e pela infraestrutura de irrigação. Contudo, o uso intensivo da terra para monoculturas de exportação tem gerado conflitos socioambientais e pressões sobre comunidades tradicionais, reafirmando os riscos de desterritorialização apontados por Stédile (2006).

Tabela 9 – Destinação produtiva das terras por pessoas físicas estrangeiras no Nordeste.

Destinação	Número de Registros	Área Total (ha)	Percentual da Área (ha)
Pecuária	579	80.400,46	44,79%
Agricultura (Permanente)	754	40.599,50	22,61%
Sem Destinação	179	25.847,89	14,40%
Produção Grãos (Temporária)	163	24.853,30	13,84%
Extrativismo	13	3.114,50	1,73%

Fonte: Elaborada pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

A região Norte apresenta ênfase na pecuária extensiva, exploração florestal e áreas sem destinação produtiva definida, frequentemente associadas aos processos de especulação fundiária e retenção de ativos de terra (tabela 10). A expressiva presença de imóveis sem uso produtivo reflete uma estratégia de controle territorial voltada à valorização futura, conforme analisam Barros Junior (2018) e Dos Anjos (2011), ao discutirem a apropriação de terras amazônicas por fundos de investimento internacionais. Ademais, observa-se a expansão de áreas destinadas ao reflorestamento e créditos de carbono, evidenciando a reconfiguração da estrangeirização sob a ótica do "capitalismo verde", a qual transforma a natureza em ativo financeiro global (Leite, 2020).

Tabela 10 – Destinação produtiva das terras por pessoas físicas estrangeiras no Norte.

Destinação	Número de Registros	Área Total (ha)	Percentual da Área (ha)
Pecuária	432	154.621,20	43,94%
Sem Destinação	133	96.417,00	27,40%
Extrativismo	42	47.630,47	13,54%
Agricultura (Permanente)	671	40.054,96	11,38%
Produção Grãos (Temporária)	55	6.555,36	1,86%

Fonte: Elaborada pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

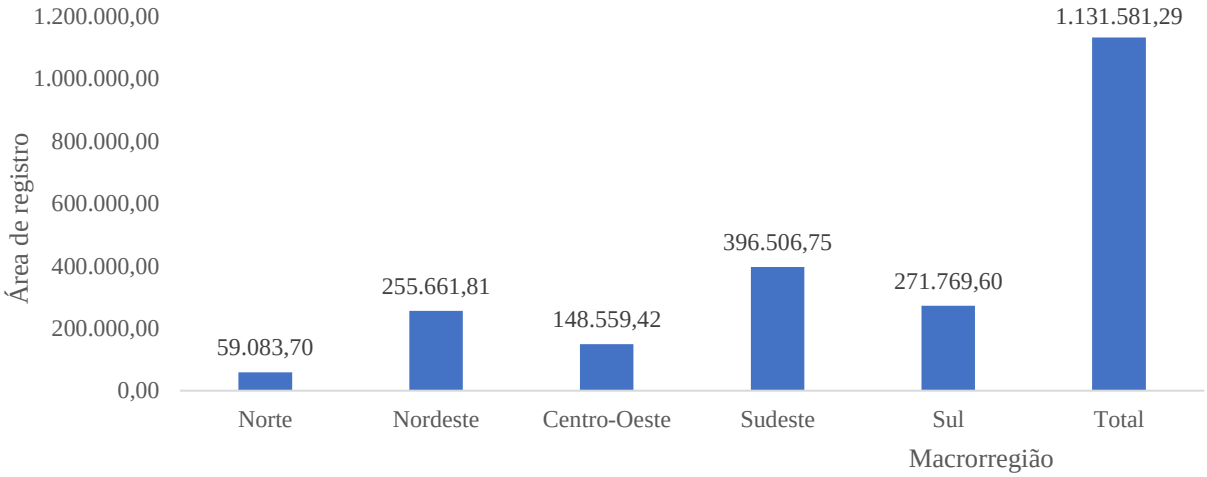
A análise da destinação produtiva das terras sob controle estrangeiro de pessoas físicas revela que, embora haja diversidade de usos entre as regiões, há um padrão nacional de concentração em atividades de pecuária e agricultura de larga escala, orientadas ao mercado internacional. O predomínio dessas atividades reforça a tese de Sauer e Leite (2012) de que a estrangeirização da terra no Brasil não é um fenômeno isolado, mas parte de uma lógica global de expansão do agronegócio e financeirização dos recursos naturais. As áreas sem destinação produtiva e as atividades voltadas a créditos ambientais apontam ainda para novas formas de apropriação territorial, nas quais a terra deixa de ser apenas um meio de produção e se transforma em ativo financeiro e ambiental estratégico (Pereira, 2019; Barros Junior, 2018).

4. Estrangeirização de terras por pessoas jurídicas nas macrorregiões brasileiras

A estrangeirização de terras por pessoas jurídicas representa uma dimensão estratégica e complexa da dinâmica fundiária brasileira contemporânea. Diferentemente das pessoas físicas, cuja presença estrangeira muitas vezes está relacionada aos vínculos migratórios ou investimentos individuais, as pessoas jurídicas incorporam interesses corporativos e financeiros globais, articulando-se à lógica de financeirização da terra (Leite, 2020; Barros Junior, 2019). Essa forma de apropriação territorial se insere no contexto de uma economia internacionalizada, em que a terra é tratada como ativo de investimento, elemento de garantia financeira e instrumento de controle de recursos naturais estratégicos. A estrangeirização empresarial não se restringe à posse direta da terra, mas inclui múltiplas formas de controle como *joint ventures*, contratos de arrendamento e participações cruzadas, que ampliam a influência de capitais estrangeiros sobre o território brasileiro.

Os dados evidenciam que a estrangeirização de terras por pessoas jurídicas no Brasil, entre 1993 e 2023, é marcada por alta concentração espacial. A região Sudeste destaca-se como principal polo, com cerca de 396 mil hectares sob controle de empresas estrangeiras, seguida pelas regiões Sul e Nordeste. As regiões Centro-Oeste e Norte apresentam, respectivamente, 148 mil ha e 59 mil ha (Gráfico 2).

Gráfico 2– Área registrada (em ha) por pessoas jurídicas nas macrorregiões brasileiras.



Fonte: elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

Esse padrão confirma o que Sauer e Leite (2012) já identificavam: a presença do capital estrangeiro tende a se articular às áreas mais integradas ao agronegócio e à infraestrutura logística, reforçando desigualdades regionais e ampliando a concentração fundiária. A forte concentração no Sudeste e Sul está relacionada à presença de setores florestais e agroindustriais. Barros Junior (2019) destaca que o avanço dos fundos de investimento e das corporações florestais transformou o uso da

terra em ativo financeiro, deslocando seu valor produtivo para a esfera especulativa. Essa tendência é corroborada pelos dados do INCRA, nos quais o reflorestamento aparece como principal destinação produtiva das terras em posse de pessoas jurídicas, sobretudo nestas regiões. A primazia dessa atividade indica que grandes grupos do setor de papel, celulose e compensação de carbono são os principais agentes da estrangeirização empresarial, formando a denominada "financeirização verde" (Leite, 2020), expondo a mercantilização da natureza sob o discurso da sustentabilidade.

No Nordeste, a área sob domínio de pessoas jurídicas estrangeiras está associada à agricultura permanente (especialmente fruticultura irrigada e cana-de-açúcar) e à produção de grãos, concentrando-se em polos agroindustriais do semiárido e do Vale do São Francisco. Pereira (2021) e Buscioli (2017) apontam que o avanço de capitais estrangeiros na região se dá por meio de parcerias público-privadas e incentivos fiscais, resultando em transformações profundas nos modos de vida locais. A desterritorialização de comunidades tradicionais e a substituição de sistemas produtivos diversificados por monoculturas de exportação configuram um processo que Stédile (2006) interpreta como perda de soberania e de segurança alimentar.

No Centro-Oeste, as pessoas jurídicas estrangeiras concentram-se em atividades de pecuária extensiva e produção de grãos, especialmente soja, milho e algodão. Gomes (2020) identifica essa região como fronteira financeira do agronegócio, onde grupos internacionais, inclusive fundos de pensão e empresas de capital estrangeiro, buscam controle sobre *commodities* agrícolas. Essa configuração está em linha com o que Kato e Leite (2020) denominam de nova governança global do mercado fundiário, caracterizada pela centralização do controle de terras nas mãos de agentes financeiros.

Na região Norte, as pessoas jurídicas controlam as menores áreas absolutas, mas as maiores médias por registro. Essa característica, associada às atividades de reflorestamento, extrativismo e créditos de carbono, confirma a análise de Barros Junior (2018), segundo a qual o capitalismo verde reconfigura a estrangeirização da terra, transformando a Amazônia em ativo ambiental. Além disso, Dos Anjos (2011) alerta que a aquisição de terras por empresas estrangeiras em áreas de fronteira representa risco direto à soberania e à segurança nacional, razão pela qual o Novo Estatuto do Estrangeiro e a própria Lei 5.709/1971 impuseram restrições específicas a esse tipo de posse.

A identificação dos países de origem das pessoas jurídicas estrangeiras permite compreender com maior precisão a estrutura geográfica do capital internacional que atua no mercado fundiário brasileiro. A Tabela 11 apresenta os cinco países que concentram as maiores áreas adquiridas em cada macrorregião, evidenciando como determinados grupos econômicos transnacionais se territorializam de forma diferenciada no campo brasileiro. Essa distribuição está diretamente relacionada às estratégias produtivas, às características regionais como disponibilidade de terras, logística e especialização agrícola, e às dinâmicas de financeirização discutidas anteriormente.

Tabela 11 – Principais países de origem das pessoas jurídicas estrangeiras com maior área registrada por macrorregião.

Macrorregião	País Sede (Nome)	Área Registrada (ha)
Centro-Oeste	Brasil	116.721,18
Centro-Oeste	Ignorado	30.984,21
Centro-Oeste	Estados Unidos Da América Do Norte	561,20
Centro-Oeste	China	152,54
Centro-Oeste	Reino Unido	140,30
Nordeste	Brasil	224.302,47
Nordeste	Ignorado	19.016,80
Nordeste	Japão	9.939,16
Nordeste	Estados Unidos Da América Do Norte	2.298,98
Nordeste	Uruguai	84,90
Norte	Brasil	56.586,87
Norte	Ignorado	1.494,43
Norte	Portugal	1.002,40
Sudeste	Brasil	373.775,97
Sudeste	Japão	8.383,83
Sudeste	Índia	5.615,94
Sudeste	Reino Unido	3.185,99
Sudeste	Ignorado	2.863,27
Sul	Brasil	239.689,66
Sul	Chile	15.548,56
Sul	Ignorado	5.909,22
Sul	Finlândia	5.849,78
Sul	Estados Unidos Da América Do Norte	3.506,08

Fonte: elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

Observa-se que, em todas as macrorregiões brasileiras, as pessoas jurídicas classificadas como “Brasil” aparecem como a nacionalidade responsável pelas maiores extensões de terra. Esse resultado, contudo, não indica uma predominância exclusivamente do capital nacional no controle fundiário, mas expressa a articulação entre capital brasileiro e capital internacional, característica central das dinâmicas contemporâneas de financeirização e estrangeirização. Como estabelecido na Lei nº 5.709/1971 e de acordo com o parecer AGU/LA-01/2010, empresas brasileiras com controle societário estrangeiro são tratadas como pessoas jurídicas estrangeiras para fins de aquisição de imóveis rurais. Contudo, na prática cadastral, diversas empresas com participação majoritária de capitais externos permanecem registradas como brasileiras no SNCR, ocultando o grau de internacionalização presente na estrutura acionária dessas corporações.

Assim, o predomínio da categoria “Brasil” reflete a atuação de grupos econômicos nacionais que operam de forma integrada com fundos de investimento, multinacionais e investidores institucionais estrangeiros, configurando um processo de territorialização do capital global mediado por empresas constituídas formalmente no país. Essa dinâmica reforça os argumentos de Pereira

(2017) e Barros Junior (2019), segundo os quais a fronteira entre capital nacional e estrangeiro torna-se cada vez mais tênue, sobretudo quando a terra é tratada como ativo financeiro e incorporada às estratégias globais de valorização patrimonial. Dessa maneira, a aparente hegemonia brasileira nas estatísticas esconde, na verdade, a profundidade da internacionalização do mercado fundiário, resultante de mecanismos que combinam estruturas jurídicas nacionais, flexibilização regulatória e integração do país às redes financeiras transnacionais.

A distribuição dos países de origem revela a diversificação dos capitais estrangeiros no território nacional. O Japão aparece como principal país investidor em área total, seguido de Chile, Estados Unidos, Finlândia e Índia. Essa presença é consistente com a análise de Pereira (2017a), pois a estrangeirização é um fenômeno multiescalar de controle territorial, no qual os capitais asiático e europeu buscam segurança alimentar e energética. Reflete, ainda, a interpretação de Oliveira (2018) de que, embora o debate público costume enfatizar o capital chinês, outros países (especialmente europeus e latino-americanos) têm participação expressiva, mas menos visível, na estrutura fundiária brasileira.

Tabela 12 – Destinação produtiva das terras sobre posse de pessoas jurídicas estrangeiras por macrorregião brasileira em hectare

Destinação	Centro-Oeste	Nordeste	Norte	Sudeste	Sul
Agricultura (Permanente)	4.484,45	14.663,24	4	82.532,22	3.374,75
Armazenamento	7	0,64	0	0	0
Barragem/Represa/Açude	0	0	0	338,39	45,71
Comercial	11,35	10	0	20,90	0,40
Educação/Centro Treinamento	0	0	0	0	82,20
Entidade Bancária	0	2.771,66	0	0	0,0
Extrativismo	0	2.725,97	0	0	70,66
Hortigranjeiro	0	2.327,07	0	1.890,24	65,97
Industrial	52,56	36,40	0	916,25	79,29
Linha Transmissão/Estação Repetidora	0	0	0	0	0,38
Mineração	7.422,09	1.044,30	951,11	454,29	838,39
Outra Atividade	539,90	62.275,29	0	1.783,74	213,70
Pecuária	64.669,06	2.598,81	1.002,40	13.560,36	3.748,46
Pesquisa	0	32,40	0	0	591,23
Produção Grãos (Temporária)	12.366,36	120.337,27	1.494,43	11.305,81	567,48
Readaptação	0	4,37	0	0	0
Recreação	0	19,41	0	41,07	2,85
Reflorestamento	47.635,63	27.447,29	55.631,76	277.326,73	259.835,82
Sem Destinação	26,62	3.819,43	0	4.947,35	716,70
Serviços Ambientais	701,49	0	0	62,92	0
Unidade De Conservação Ambiental	39,48	2.380,19	0	622,08	290,59

Fonte: elaborado pelo autor com base em dados do INCRA/SNCR (2025).

A Tabela 12 sintetiza a destinação produtiva das terras em posse de pessoas jurídicas e confirma que a pecuária e o reflorestamento concentram a maior parte da área nacional. Enquanto a primeira atividade é característica do Centro-Oeste, a segunda domina no Sudeste e Sul. A agricultura permanente e temporária completa o quadro, com destaque para o Nordeste. Esse padrão reflete o movimento de valorização fundiária pós-superciclo das *commodities* (Flexor e Leite, 2017), quando terras agrícolas passaram a ser vistas como instrumentos de especulação e diversificação patrimonial.

Ao comparar os resultados das pessoas jurídicas com os das pessoas físicas estrangeiras (seção anterior), nota-se uma mudança estrutural no padrão da estrangeirização. Enquanto as pessoas físicas tendem a investir em propriedades médias, voltadas à pecuária e à agricultura permanente, as pessoas jurídicas se destacam pela concentração fundiária e pela destinação voltada aos empreendimentos corporativos de larga escala. Pereira (2019) distingue isso como reflexo da "territorialização do capital", processo no qual a lógica empresarial reorganiza o espaço agrário em função de cadeias globais de valor, deslocando o papel social da terra para uma função financeira e estratégica.

Essa constatação reforça as advertências de Tixiliski (2022) quanto ao papel ativo do Estado na viabilização da estrangeirização, uma vez que políticas de incentivo ao agronegócio e flexibilizações legais, mesmo que indiretas, permitiram a consolidação de um modelo fundiário concentrador e voltado à acumulação de capital estrangeiro. Tal processo, apoiado pelas elites nacionais, tem ampliado a dependência externa e a vulnerabilidade da soberania territorial.

Portanto, a análise empírica das pessoas jurídicas estrangeiras corrobora a literatura revisada, pois a estrangeirização de terras no Brasil é um processo heterogêneo e financeirizado, em que o capital empresarial atua seletivamente nas regiões de maior rentabilidade, reproduzindo desigualdades espaciais e reforçando a subordinação da economia nacional às dinâmicas globais. A concentração de terras nas mãos de corporações estrangeiras, sobretudo em setores de alto valor agregado como o florestal e o agroexportador, reafirma o diagnóstico de Pereira (2019) e Sauer e Leite (2012), onde o controle externo sobre o território brasileiro não é apenas econômico, mas geopolítico, afetando diretamente a soberania e o uso social da terra.

Em síntese, a estrangeirização por pessoas jurídicas reflete um novo estágio da financeirização do território, no qual a terra, enquanto ativo e reserva de valor, é instrumentalizada por capitais globais em busca de segurança e rentabilidade. Essa lógica, se não regulada de forma equilibrada, tende a acentuar a concentração fundiária e a reduzir a autonomia nacional sobre seus recursos naturais, configurando um cenário que exige constante vigilância do Estado e da sociedade civil.

5. Considerações Finais

A presente pesquisa examinou a estrangeirização de terras por pessoas físicas e jurídicas nas macrorregiões brasileiras no período compreendido entre 1993 e 2023. Partiu-se do problema central

da investigação, que consistiu em compreender quais são as características da aquisição de terras por estrangeiros no Brasil a partir da distribuição regional, do perfil dos adquirentes e das destinações produtivas declaradas.

A análise integrou a literatura que discute os processos de estrangeirização, financeirização do território e reordenamento do espaço agrário brasileiro, com os dados do SNCR/INCRA permitindo o estabelecimento de relações entre teoria e evidências empíricas. As bases conceituais apresentadas por autores como Pereira (2017, 2019, 2021), Sauer e Leite (2012), Flexor e Leite (2017), Barros Junior (2019) e Gomes (2020) contribuíram para situar o fenômeno da estrangeirização no contexto mais amplo das transformações do capitalismo contemporâneo, no qual a terra assume valor estratégico, econômico e geopolítico, contribuindo para a consecução do primeiro objetivo específico.

O reflorestamento é a atividade predominante com relação aos destinos produtivos das terras adquiridas por investidores estrangeiros, pela agricultura permanente e pela pecuária (Botene *et al*, 2023). As autoras assinalam que o Brasil se tornou atrativo para investimentos estrangeiros devido à sua vasta extensão territorial, condições climáticas favoráveis e posição estratégica no mercado global de *commodities*. A elevação das transações de terras por capital estrangeiro também está associada à valorização fundiária, pressionando o mercado de terras, resultando em impactos sociais e ambientais.

O segundo objetivo específico, referente à caracterização da estrangeirização de terras nas cinco macrorregiões brasileiras entre 1993 e 2023, foi alcançado. A análise dos 22.889 registros do SNCR, distribuídos entre pessoas físicas e jurídicas estrangeiras, demonstrou a heterogeneidade do fenômeno no território nacional. As regiões Sudeste e Sul apresentaram maior número de registros vinculados a pessoas físicas, geralmente associados às propriedades de menor extensão e voltadas às atividades como pecuária e agricultura permanente. Em contrapartida, as regiões Centro-Oeste e Norte revelaram maior participação de pessoas jurídicas estrangeiras, especialmente aquelas ligadas ao agronegócio e aos setores intensivos em capital. A região Nordeste, por sua vez, destacou-se pela presença de empresas estrangeiras associadas à fruticultura irrigada, à produção sucroalcooleira e aos empreendimentos agroindustriais. A leitura dos dados permitiu compreender como fatores geográficos, produtivos e logísticos influenciam o padrão regional da estrangeirização.

O terceiro objetivo, a análise comparativa entre os padrões macrorregionais, também foi atingido. Os resultados permitiram identificar diferenças estruturais entre as regiões e revelar como o capital estrangeiro se insere de maneira seletiva na dinâmica territorial brasileira. O Sudeste, por sua diversidade econômica e infraestrutura consolidada, concentra grande quantidade de registros, embora em áreas relativamente menores. O Centro-Oeste e o Norte exibem a presença de grandes empreendimentos, frequentemente associados à produção de commodities agrícolas, à pecuária extensiva e ao reflorestamento empresarial. Por sua vez, o Nordeste apresenta dinâmicas próprias,

influenciadas por políticas de irrigação e incentivos fiscais. De maneira geral, os resultados ratificam que a estrangeirização não é um processo homogêneo, mas sim uma prática territorial que varia segundo as condições socioeconômicas e as potencialidades produtivas de cada região.

Durante a realização da pesquisa, algumas dificuldades foram encontradas, sendo que duas em especial merecem ser destacadas. A primeira delas refere-se à estrutura do banco de dados fornecido pelo SNCR, que apresenta inconsistências, lacunas e categorias pouco padronizadas, especialmente no que se refere à destinação produtiva das propriedades e à identificação precisa das empresas controladas por capital estrangeiro. A complexidade conceitual do fenômeno da estrangeirização também representou um desafio, uma vez que envolve múltiplos agentes, estratégias e formas de controle territorial que nem sempre se expressam diretamente nos registros oficiais. Apesar dessas dificuldades, o cruzamento entre literatura, legislação e dados empíricos permitiu construir um panorama consistente e fundamentado sobre a presença estrangeira na estrutura fundiária das macrorregiões brasileiras.

A partir dos resultados alcançados, recomenda-se que pesquisas futuras aprofundem temas que emergiram ao longo deste estudo. Uma possibilidade consiste em investigar a atuação de fundos de investimento, empresas multinacionais e agentes financeiros que operam por meio de mecanismos indiretos de controle da terra, como arrendamentos, parcerias societárias e aquisições por subsidiárias. Sugere-se ainda a realização de estudos de caso regionais em áreas de expansão do agronegócio, como o Matopiba e a Amazônia Legal, a fim de compreender com maior precisão os impactos socioambientais e territoriais decorrentes da presença estrangeira. Espera-se que esta investigação contribua para o debate acadêmico e para o aprimoramento de políticas públicas voltadas à soberania territorial e à gestão estratégica do patrimônio fundiário nacional.

Referências

AGU. Advocacia-Geral da União. **Parecer LA-01/2010 – AGU**, aprovado pela Presidência da República. Brasília: AGU, 2010. Disponível em: https://www.gov.br/agu/pt-br. Acesso em: 16 jun. 2025.

ALENCASTRO, F.; SCHNEIDER, G. **Devorando o mundo: A internacionalização de terras e seus impactos sobre as populações nacionais**. Rio de Janeiro: ABED, 2019.

ANDREATTA, T.; RODRIGUES, S. S.; CAMARA, S. B.; ZUCATTO, L. C. Especificidades da produção científica sobre o *Land Grabbing*: um estudo bibliométrico (2010–2019). **Revista Economia e Desenvolvimento**, v. 32, ed. esp., e4, p. 1–14, 2020.

BARROS JUNIOR, O. A. Green grabbing: apropriação da natureza enquanto prática financeira. In**:** **Colóquio Internacional Marx Engels**, 9., 2018, Campinas. Anais [...]. Campinas: Unicamp, 2018.

BARROS JUNIOR, O. A. de. **Real Estate Caipira: investimentos em terras pelo Brookfield Asset Management no Brasil**. 2019. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais em Desenvolvimento, Agricultura e Sociedade). Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ. 2019.

BORRAS JR, S. M.; FRANCO, J. C. **Political dynamics of land-grabbing in Southeast Asia.** Amsterdam: TNI, 2011. Disponível em: https://www.tni.org/files/download/Political%20Dynamics%20of%20Land-grabbing%20in%20Southeast%20Asia.pdf.

BOTENE, T. S.; SPANEVELLO, R. M.; SCHU, L. M.; ANDREATTA, T. Estrangeirização de terras: a destinação produtiva nas diferentes regiões brasileiras. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, Taubaté, v. 19, n. 3, p. 711–729, set./dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971**. Dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 8 out. 1971.

BRESSER-PEREIRA, L. C. **Macroeconomia da Estagnação: Crítica da Ortodoxia Convencional no Brasil Pós-1994.** São Paulo: Editora 34, 2007.

BUSCIOLI, L. D. Resistências do MST frente ao avanço do processo de estrangeirização de terras por meio da LDC em rio brilhante (ms). **Revista NERA**, n. 39, p. 107-132, 2017.

CLAPP, J. Financialization, distance and global food politics. In: **New directions in agrarian political economy**. Routledge, 2017. p. 157-174.

DELGADO, G. C. **Do capital financeiro na agricultura à economia do agronegócio: mudanças cíclicas em meio século [1965-2012]**. Editora da UFRGS, 2012.

DOS ANJOS, P. C. O Novo Estatuto do Estrangeiro e a Impossibilidade de Aquisição de Terras em Região de Fronteira Por Estrangeiros. **Revista de Direito Brasileiro**, v. 1, n. 1, p. 407-422, 2011.

FAIRBAIRN, M. **Fields of gold: Financing the global land rush**. Cornell University Press, 2021.

FIX, M.; PAULANI, L.M. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista de Economia Política**, vol. 39, nª 4 (157), pp. 638-657, outubro-dezembro/2019.

FLEXOR, G.; LEITE, S. P. **Land market and land grabbing in Brazil during the commodity boom of the 2000s.** Contexto Internacional, Rio de Janeiro, v. 39, n. 2, p. 393–418, maio/ago. 2017. DOI: 10.1590/S0102-8529.2017390200010.

FREITAS JUNIOR, A. T. de. **Terras e colonização**. Rio de Janeiro: Garnier, 1882.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GOMES, C. M. P. **A formação de um novo mercado global de terras no Brasil: land grabbing e última fronteira agrícola** – MATOPIBA. 2020. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Rio de Janeiro, 2020.

GONÇALVES, R. **Desenvolvimento às avessas**: verdade, má-fé e ilusão no atual modelo brasileiro de desenvolvimento. Rio de Janeiro: LTC, 2013. "Novo desenvolvimentismo e liberalismo enraizado". 2012.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Dados do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR)**. E-mail recebido da Coordenação Geral de Cadastro Rural -DFC. Junho de 2025

KATO, K. Y. M.; LEITE, S. P. Land grabbing, financeirização da agricultura e mercado de terras: velhas e novas dimensões da questão agrária no Brasil. **Revista da ANPEGE**, Dourados, v. 16, n. 29, p. 458-489, 2020. DOI: 10.5418/ra2020.v16i29.12506.

LEITE, S. **A questão da financeirização da agricultura e da terra na América Latina: evidências a partir do caso brasileiro**. In: SABOURIN, E.; GUIBERT, M. (orgs.). Ressources, inégalités et

développement des territoires ruraux en Amérique latine, dans la Caraïbe et en Europe. Paris: AFD, 2020.

OLIVEIRA, A. U. de. **A questão da aquisição de terras por estrangeiros no Brasil: um retorno aos dossiês.** Agrária, São Paulo, n. 12, p. 3–113, 2010.

OLIVEIRA, F. de. **Crítica à Razão Dualista/O Ornitorrinco.** São Paulo: Boitempo, 2003.

OLIVEIRA, G. de L. T. A resistência à apropriação chinesa de terras no Brasil desde 2008: lições e alternativas agroecológicas. **IDeAS – Interfaces em Desenvolvimento, Agricultura e Sociedade**, v. 9, n. 2, p. 99–132, 2018.

OUMA, S. **Farming as financial asset: Global finance and the making of institutional landscapes**. Agenda Publishing Limited, 2020.

PEREIRA, L. I. Aquisição de terras por estrangeiros no Brasil: uma análise através do debate paradigmático. **Revista NERA**, Presidente Prudente, v. 20, n. 40, p. 88–110, set./dez. 2017c.

PEREIRA, L. I. Estrangeirização da terra no Brasil: notas teóricas e metodológicas. **Revista Eletrônica da Associação dos Geógrafos Brasileiros – Seção Três Lagoas/MS**, n. 29, ano 15, maio 2019.

PEREIRA, L. I. Liberação na aquisição de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil e o controle de terras. **Boletim DATALUTA**, Presidente Prudente, n. 112, abr. 2017b.

PEREIRA, L. I. O que é estrangeirização da terra? Breves apontamentos para compreender o processo de apropriação do território por estrangeiros. **Campo-Território: Revista de Geografia Agrária**, v. 12, n. 26, p. 27–47, abr. 2017a.

PEREIRA, Lorena Izá. **Do litoral ao semiárido: o Nordeste brasileiro como região de expansão do *acaparamiento* do Território – o caso da apropriação privada dos ventos.** Rede Nacional de Grupos de Pesquisa em Geografia Agrária – Banco de Dados da Luta pela terra (Rede Dataluta). Brasil, julho 2021.

PINTO NETO, G. M. **A solução é alugar o Brasil? Um estudo da atuação dos representantes do agronegócio na disputa normativa sobre a estrangeirização de terras no Brasil**. 2017. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Brasília, Faculdade de Direito, Brasília, 2017.

SANTOS, A. B. dos *et al.* **Financeirização da agricultura e da terra no Brasil: dinâmicas em curso e disputas em jogo** [livro eletrônico]. Rio de Janeiro: Fundação Heinrich Böll, 2022. (Série "Quando novos instrumentos reforçam velhas desigualdades: disputas e desafios do modelo agrário brasileiro").

SAUER, S.; LEITE, S. P. **Expansão agrícola, preços e apropriação de terra por estrangeiros no Brasil.** Revista de Economia e Sociologia Rural, v. 50, p. 503-524, 2012.

STÉDILE, J. P. **A Questão da Terra no Brasil**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

TIXILISKI, G. O. Entre boiadas e monoculturas: o processo de *land grabbing* no Brasil do século XXI. **Revista IDeAS,** v. 16, p. 1–22, e022003, 2022.

WESZ JUNIOR, V. J.; GRISA, C. **O Estado e a soja no Brasil: a atuação do crédito rural de custeio (1999-2015)**. In: MALUF, R. S.; FLEXOR, G. (orgs.). Questões agrárias, agrícolas e rurais: conjunturas e políticas públicas. Rio de Janeiro: E-papers, 2017. p. 97-111.