



## INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

Divisão de Governança Fundiária  
Serviço de Cadastro Rural - SR(MS)F1

NOTA TÉCNICA Nº 2845/2023/SR(MS)F1/SR(MS)F/SR(MS)/INCRA

**PROCESSO Nº 54000.020133/2023-26**

**INTERESSADO: JUSTIÇA SEMPRE**

### 1. A PRESENTE NOTA TÉCNICA

1.1. A presente nota técnica visa subsidiar a manifestação do Chefe de Divisão de Governança Fundiária e tomada de decisão do Superintendente Regional do INCRA de Mato Grosso do Sul no presente processo, com fundamento na Lei n 5.709 de 7 de outubro de 1971, Decreto n 74.965 de 26 de novembro de 1974, Lei n 8.629 de 26 de fevereiro de 1993, Instrução Normativa n 88, de 13 de dezembro de 2017, Regimento Interno do INCRA, Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro e Instrução Normativa n 82 de 27 de março de 2015. Cabe lembrar que a presente nota técnica não tem caráter normativo e visa atender a solicitação feita no Despacho(MS)G (17614535).

### 2. REFERÊNCIAS

2.1. A presente Nota Técnica tem como fundamentação as seguintes leis federais, decreto, Instruções Normativas, Regimento Interno do INCRA e Manual de Orientação:

I - [Lei n 5.709 de 7 de outubro de 1971](#), que regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil;

II - [Decreto n 74.965 de 26 de novembro de 1974](#), que regulamenta a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

III - [Lei n 8.629 de 26 de fevereiro de 1993](#), que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal.

IV - Instrução Normativa n 88, de 13 de dezembro de 2017 (17415760), que dispõe sobre a aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoa natural estrangeira residente no País, pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira e dá outras providências.

V - Regimento Interno do INCRA aprovado pela [Portaria nº 2.541, de 28 de dezembro de 2022](#);

VI - [Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro](#).

VII - [Instrução Normativa n 82 de 27 de março de 2015](#), que dispõe sobre os procedimentos para atualização cadastral no Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências.

### 3. ANÁLISE

### 3.1. **Da legislação que trata da aquisição de arrendamento de imóveis rurais por pessoa jurídica brasileira equipada a estrangeira e pessoa jurídica estrangeira**

3.2. O art. 1º da Lei n 5.709 de 7 de outubro de 1971 determina que "*O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.*" Já o parágrafo 1º do art. 1 da referida Lei Federal esclarece que "*Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.*"

3.3. O art. 20 do Decreto n° 74.965, de 26 de novembro de 1974 esclarece que: "*As normas regulamento aplicam-se a qualquer alienação de imóvel rural para pessoa física ou jurídica estrangeira, em casos como o de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.*".

3.4. O art. 23 da Lei n 8.629, de 25 de fevereiro de 1993

"Art. 23. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei n° 5.709, de 7 de outubro de 1971.

§ 1º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da lei referida no caput deste artigo.

§ 2º **Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei n° 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida.**" (Grifei)

3.5. O art. 5 da Instrução Normativa n 88 de 13 de dezembro de 2017 esclarece que: "*Art. 5º - A aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira equiparada a ela equiparada, só poderá exceder a 100 (cem) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, mediante autorização do Congresso Nacional, nos termos do art. 23 da Lei n° 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.*"

3.6. O art. 15 da Instrução Normativa n 88, de 13 de dezembro de 2017 esclarece que:

" Art. 15 - Conceitua-se a pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira aquela constituída segundo as leis brasileiras, com sede no Brasil, e que possua participação majoritária, a qualquer título, de capital estrangeiro, e desde que o(s) sócio(s) pessoa(s) natural(is) ou jurídica(s) estrangeira(s), respectivamente, resida(m) ou tenha(m) sede no exterior.

§ 1º - Para que ocorra a equiparação de pessoa jurídica brasileira à pessoa jurídica estrangeira, é necessário que seu(s) sócio(s) estrangeiro(s), na forma descrita no caput, detenha(m) a maioria do capital social, ou que sua participação acionária lhe(s) assegure o poder de conduzir as deliberações da assembleia geral, de eleger a maioria dos administradores, de dirigir as atividades sociais e de orientar o funcionamento dos órgãos da empresa, nos termos do § 1º, do art. 1º da Lei n° 5.709, de 07 de outubro de 1971, e item 273 do Parecer LA CGU/AGU N° 01/2008, publicado no D.O.U, de 23 de agosto de 2010.

§ 2º - a pessoa jurídica brasileira equiparada à empresa estrangeira, que por ato ou contrato firmado entre 07/06/1994 e 22/08/2010 tenha adquirido ou arrendado imóvel rural, poderá cadastrar ou recadastrar, sem nenhuma sanção, seu imóvel rural no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, nos termos do art. 10 da Instrução Normativa Conjunta/MDA/MAPA/MTUR/INCRA n° 1, de 27 de setembro de 2012."

3.7. O art. 17 da Instrução Normativa n 88, de 13 de dezembro de 2017 esclarece que:

"Art. 17 - Esta Instrução Normativa aplica-se a qualquer alienação ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou à pessoa jurídica brasileira equiparada, inclusive em casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração de seu controle acionário, ou de transformação de pessoa jurídica brasileira para pessoa jurídica estrangeira, bem como, aos casos de aquisição(ões) ou arrendamento(s) indireto(s), por meio de participações de quotas sociais ou de ações de empresa(s)

detentora(s) de imóvel(is) rural(is), nos termos do art. 20 do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

Parágrafo único - Ao registrar os atos relativos aos negócios de que trata este artigo, o oficial registrador deverá mencionar obrigatoriamente as autorizações do INCRA correspondentes, sob pena de incorrer no art. 15 da Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, e no art. 19 do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974."

### 3.8. **Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural Por Estrangeiro.**

3.9. Quanto a competência da Superintendência Regional do Incra para a formalização e análise do processo administrativo de solicitação de autorização para aquisição ou arrendamento de imóveis rurais por estrangeiro, o subitem 5.1 do Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural Por Estrangeiro esclarece que:

"5.1 – Superintendência Regional Do Incra A formalização e análise do processo administrativo de solicitação de autorização para aquisição ou arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros, é de competência da Superintendência Regional do Incra que tenha em sua área de abrangência o Município de localização dos imóveis rurais."

### 3.10. **Regimento Interno do INCRA**

3.11. Quanto as unidades descentralizadas o art. 94 do Regimento Interno do INCRA aprovado pela Portaria nº 2.541, de 28 de dezembro de 2022 esclarece que:

"Art. 94. Às Superintendências Regionais (SR-XX), unidades descentralizadas, compete coordenar e executar, na sua área de atuação, as atividades homólogas às dos órgãos seccionais e específicos, especialmente relacionadas ao planejamento, programação, orçamento, informática, modernização administrativa e garantia da manutenção, fidedignidade, atualização e disseminação de dados do cadastro de imóveis rurais e sistemas de informações do INCRA.

Parágrafo único. Os atos praticados pelas Superintendências Regionais deverão estar de acordo com as diretrizes e orientações da Sede "

### 3.12. **Instrução Normativa n 82 de 27 de março de 2015**

3.13. Quanto á análise e processamento das Declarações para Cadastro de Imóveis Rurais - DCR o art. 12 da Instrução Normativa n 82 de 27/03/2015 determina que:

"Art. 12. Cada Superintendência Regional do INCRA somente poderá realizar a análise e o processamento das declarações referentes a imóveis localizados em municípios integrantes de sua área de abrangência.

Parágrafo único. Quando o imóvel se localizar em zona limítrofe, de modo que sua extensão territorial abranja mais de uma superintendência, a competência para análise será determinada pela localização da maior fração de área do imóvel. Havendo distribuição igualitária de frações, será determinante da competência a localização da sede do imóvel."

### 3.14. **O Presente Processo.**

3.15. O presente processo administrativo foi instaurado a partir de denúncia/representação em que se noticiava a iminente transformação da empresa Eldorado Brasil em pessoa jurídica equiparada a estrangeira, por meio de modificação de seu controle acionário (15779110). A denúncia/representação menciona, no item 1 o seguinte:

"Após a série de notícias na imprensa, notou-se que pelo menos onze imóveis rurais, conforme abaixo elencados e conforme certidões de matrícula anexadas à presente (Anexo 1), com área total de 14.316,4728 ha, localizados nos Municípios de Selvíria, Três Lagoas e Aparecida do Taboão, no Estado do Mato Grosso do Sul, são de propriedade de empresa brasileira que está na etapa final do processo de venda para um grupo de capital estrangeiro sem autorização governamental prévia e ultrapassando os limites legais e constitucionais da compra e exploração de terra por estrangeiros."

### 3.16. **Da instrução processual**

3.17. A Empresa Eldorado foi notificada a se manifestar inicialmente por meio do ofício n 15500/2023/GAB/P/SEDE/INCRA-INCRA (16166835), o qual, foi enviado por e-mail no dia 21/03/2023 (16166845).

3.18. Na resposta ao Ofício n 15500/2023/GAB/P/SEDE/INCRA-INCRA (16209210) o procurador da empresa Eldorado Brasil Celulose S.A apresentou informações sobre os seguintes itens:

3.18.1. Primeiro documento que evidência a composição acionária da Companhia. No caso a Ata da Assembleia Ordinária da Eldorado Brasil Celulose S.A., realizada em 28 de abril de 2022 (16209275).

3.18.2. Segundo documento para informar a relação da Companhia com a CA Investment Brasil S.A. No caso o Contrato de Compra de Ações (16209288);

3.18.3. Terceiro documento sobre os imóveis próprios da Eldorado Brasil Celulose S.A. No caso seguintes documentos:

I - Relação de imóveis próprios (16209409);

II - matrícula n 17.933 do SRI da Comarca de Aparecida do Taboado - MS (16209440);

III - matrícula n 7748 do SRI da Comarca de Inocência - MS (16209464);

IV - matrícula n 18.149 do SRI da Comarca de Aparecida do Taboado - MS (16209521);

V - matrícula n 54.341 do SRI da Comarca de Três Lagoas - MS (16209546);

VI - matrícula n 59.585 do SRI da Comarca de Três Lagoas - MS (16210331);

VII - matrícula n 27043 do SRI da Comarca de Andradina - SP (16210343);

VIII - matrícula n 54.329 do SRI da Comarca de Três Lagoas - MS (16226521);

IX - matrícula n 86.675 do SRI da Comarca de Três Lagoas - MS (16210369);

X - matrícula n 80.437 do SRI da Comarca de Três Lagoas - MS (16210386);

XI - matrícula n 6407, n 6406, n 6405, ambas do SRI da Comarca de Inocência - MS (16210408);

3.18.4. Quarto documento, sobre demais imóveis utilizados pela Companhia mencionados em website. No caso os seguintes documentos:

I - Relação de contratos de arrendamento e parceria consolidado (16210516);

II - Contrato de arrendamento agrícola n 1116, matrícula n 37.753 do SRI da Comarca de Três Lagoas e mapa (16210531);

III - Contrato de arrendamento agrícola n 1156, contrato de comodato, matrícula n 50.965 do SRI da Comarca de Três Lagoas, Modelo de Termo de Apuração Definitiva de Área, 1º Aditivo ao Contrato de Arrendamento Agrícola (16210577);

IV - Contrato de arrendamento agrícola n 852, Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Arrendamento Agrícola n 852 (16210591);

V - Contrato de arrendamento agrícola n 884 (16210704);

VI - Contrato de arrendamento agrícola n 1119 (16210713);

- VII - Contrato de Parceria Agrícola n 227 (16210774);
- VIII - Contrato de Parceria Agrícola n 157 (16210781);
- IX - Contrato de Parceria Agrícola n 55 (16210811);
- X - Contrato de Parceria Agrícola n 149 (16210819);
- XI - Contrato de Parceria Agrícola n 889 (16210851);
- XII - Planilha de contratos de Parceria (16210832);

3.18.5. No item Informações sobre a venda do controle da companhia e suas atividades, destaca-se a seguinte informação:

"Em atenção ao ofício/denúncia apresentada, a Companhia vem, por meio desta, informar que o controle acionário foi alienada á CA Investment Brasil S.A no ano de 2017. Todavia, a Vendedora e Compradora envolveram-se em litígio concernente ao cumprimento do contrato, razão pela qual a transferência total das ações não finalizada em 2018, conforme preceituado no Contrato de Compra de Ações.

Não obstante o litígio encontra-se em andamento na Justiça<sup>1</sup>, o painel de arbitragem da Câmara de Comércio Internacional determinou, em 2021, a finalização da transferência das ações pertencentes á J&F para a Compradora, representativas de 50,59% do capital social da Companhia, possibilitando que a Compradora se torne titular da totalidade das ações da Companhia.

**A efetivação da negociação da transferência da totalidade das ações poderá ser feita, a qualquer tempo, por meio de um comando enviado pela Corte de Arbitragem (ICC Brasil - Procedimento n. 23909/GSS/PFF) ao Escrow Agent, representado pelo Bando Itaú Unibanco S.A., onde estão custodiadas as ações objeto de negociação, mediante depósito do Livro de Registro de Ações Nominativas e o Livro de Transferência de Ações Nominativas." (Grifei)**

3.19. Posteriormente a empresa Eldorado Brasil Celulose S.A foi comunicada por meio do ofício n 23969/2023/SR(MS)G/SR(MS)/INCRA-INCRA (16347621), onde foi feita a solicitação de documentação comprobatória para verificação de participação de capital nacional e estrangeiro. O ofício em questão foi enviado por e-mail no dia 02/05/2023 (16349477).

3.20. Logo, a empresa Eldorado Brasil Celulose S.A apresentou a resposta ao ofício n 23969/2023/SR(MS)G/SR(MS)/INCRA-INCRA (16449375).

3.21. **Áreas localizadas em municípios dos estados de Mato Grosso do Sul e São Paulo.**

3.22. As áreas das matrículas n 17.933 e n 18.149, ambas do SRI da Comarca de Aparecida do Taboado - MS, matrículas n 54.341, n 59.585, n 54.329, n 86.675 e n 80.437, ambas do SRI da Comarca de Três Lagoas - MS e matrículas n 6407, n 6406, n 6405 e n 7748, ambas do SRI da Comarca de Inocência - MS, estão localizados em municípios do estado de Mato Grosso do Sul.

3.23. Já a área da matrícula n 27043 do SRI da Comarca de Andradina - SP está localizada em município do Estado de São Paulo.

3.24. **Do contrato de compra e venda de ações**

3.25. As Demonstrações contábeis individuais consolidadas exercício 31 de dezembro de 2022 da Eldorado Brasil Celulose S.A (16471905) apresenta informações sobre o Contrato de Compra e Venda de Ações nos seguintes termos:

"Contrato de Compra e Venda de Ações

Em 02 de setembro de 2017, a J&F Investimentos S.A (J&F) celebrou um contrato de compra e venda de ações para a alienação de até a totalidade de sua participação acionária, direta e indireta, na Companhia ("Contrato de Compra e Venda de Ações"), para a CA Investment (Brasil) S.A, sociedade do grupo Paper Excellence ("CA Investment").

O Contrato de Compra e Venda de Ações previa que a transferência do contrato da Eldorado, da J&F á CA Investment, poderia ocorrer durante o prazo de até 12 (doze) meses, caso determinadas

condições precedentes fossem cumpridas, o que não ocorreu.

As partes controvertem sobre as razões da não realização da transferência do controle da Eldorado conforme previsto no Contrato de Compra e Venda de Ações, tendo sido iniciada disputa judicial e arbitral no segundo semestre de 2018.

Em 03 de fevereiro de 2021, foi prolatada decisão no procedimento arbitral, conferindo á CA Investment o direito de realizar o fechamento da transação, desde que sejam efetivamente liberadas as garantias do vendedor e realizado o pagamento do preço.

Em 19 de março de 2021, a J&F ajuizou, em face da Companhia e da CA Investment, ação declaratória de nulidade de sentença arbitral, com pedido liminar para suspender parcialmente os efeitos da referida sentença.

Em 30 de julho de 2021, foi proferida decisão liminar, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, determinando a imediata suspensão dos atos voltados á transferência do controle acionário da Eldorado, abrangendo, entre outros, o pagamento do preço e a transferência da propriedade das ações de emissão da Eldorado, bem como a proibição á CA Investment de adotar quaisquer medidas, judiciais ou extrajudiciais, especialmente perante tribunais estrangeiros, para reconhecimento ou execução da sentença parcial arbitral.

Em 29 de julho de 2022, a Juíza de Direito da 2º Vara Empresarial e de Conflitos Relacionados á Arbitragem do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP prolatou sentença no âmbito da ação declaratória de nulidade da sentença arbitral proferida no âmbito do Procedimento nº 23909/GSS/PFF, administrado pela Corte Internacional de Arbitragem – CCI. A referida sentença julgou improcedente o pedido formulado pela J&F Investimentos S.A e pela Eldorado para que fosse declarada a nulidade da sentença arbitral e de todos os atos realizados no procedimento arbitral. A Eldorado e a J&F interpuseram apelações contra e aguardam seu julgamento."

### 3.26. **Da caracterização das pessoas jurídicas**

3.27. A empresa Eldorado Brasil tem como acionistas a empresa J&F Investimentos S.A que detém 50,59% das ações ordinárias e a empresa a CA Investment Brasil S.A detém os 49,41% das ações ordinárias, conforme Extrato da Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2022 (16209275). De acordo com o referido extrato da ata a J&F Investimentos S.A é titular de 771.761.907 ações ordinárias e a empresa CA Investment Brasil S.A é titular de 753.796.512 das ações restantes.

3.28. A empresa CA Investment Brasil S.A inscrita no CNPJ n 28.132.263/0001-73, tem como acionistas a empresa Fortune Everrich SDN BHD e a Paper Excellence B.V, conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 25/08/2022 (Sei 16449375, fls 90 a 94).

3.29. A Paper Excellence B.V inscrita no CNPJ n 28.232.959/0001-71, trata-se de empresa "*existente de acordo com as leis da Holanda com sede em De Cuserstraat 91, 1081CN, Amsterdam*", conforme verifica-se na procuração juntada nos autos (Sei n 16449375, fls. 105). Observa-se que a Paper Excellence B.V é pessoa jurídica estrangeira com sede no exterior.

3.30. A Fortune Everrich SDN BHD inscrita no CNPJ n 28.242.149/0001-04, trata-se de empresa "*existente de acordo com as leis da Malásia, com sede em Lote 37, Bloco D, Primeiro Andar, Fazenda Centre, Jalan OKK Abdullah, 87000 W.P Labuan, Malásia*" conforme Procuração juntada nos autos (Sei n 16449375, fls 113). Observa-se que a Fortune Everrich SDN BHD é pessoa jurídica estrangeira com sede no exterior.

### 3.31. **Da análise da composição acionaria**

3.32. A análise da composição acionária da empresa proprietária Eldorado Brasil Celulose S.A foi exposta detalhadamente no Despacho SR(MS)F1 (16484676). No que trata do percentual de capital social nacional e estrangeiro, da analise em questão foi verificado que:

"Pela analise da documentação juntada no presente processo verificou-se que 49,41% do capital social da empresa proprietária Eldorado Brasil Celulose S.A detido pela acionista CA Investment Brasil S.A é estrangeiro. Haja vista que a empresa CA Investment Brasil tem por acionistas as empresas estrangeiras Fortune Everrich SDN BHD e Paper Excellence B.V. Contudo, caso seja feita a

transferência definitiva das ações da J&F Investimentos S.A que representam 50,59% para a CA Investment (Brasil) S.A, o capital social da empresa proprietária será majoritariamente estrangeiro. Observa-se ainda que a "negociação da totalidade das ações poderá ser feita, a qualquer tempo, por meio de um comando enviado pela Corte de Arbitragem (ICC Brasil - Procedimento n. 239/GSS/PFF)", conforme informação contida nos autos (16209210, fls. 3)."

**3.33. Da classificação da empresa Eldorado Brasil Celulose S/A como pessoa jurídica brasileira equiparada a estrangeira. Alteração de controle acionário como aquisição indireta de imóveis.**

3.34. A C.A. Investment Brasil S/A, compradora da totalidade das ações da Eldorado Brasil Celulose S.A., é empresa Brasileira equiparada a estrangeira, nos termos do art. 15 da Instrução Normativa n. 88 de 13 de dezembro de 2017, conforme demonstrado no item 3.26 da presente Nota Técnica.

3.35. Caso o Capital Social da Empresa Eldorado Celulose S.A. seja detido majoritariamente pela C.A. Investment Brasil S/A a empresa proprietária dos imóveis passará a ser controlada por pessoa jurídica com controle estrangeiro e, portanto, será classificada como pessoa jurídica brasileira equiparada a estrangeira, nos termos do Art. 15 da Instrução Normativa n. 88 de 13 de dezembro de 2017.

3.36. Diante da caracterização era indispensável o pedido de autorização prévia para operações societárias quem repercutissem mesmo que indiretamente, compra e arrendamento de imóveis rurais, de acordo com a legislação vigente, obedecendo ao capítulo 3.10 do Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro . Vejamos:

"Em caso de operações societárias com transferência patrimonial entre pessoas jurídicas, tais como, fusão, cisão ou incorporação de empresas; de alteração do controle acionário da sociedade; transformação de pessoa jurídica brasileira para pessoa jurídica estrangeira; aquisição indireta por meio de participações de quotas sociais, que impliquem em procedimento de alienação de imóvel rural, faz-se necessária a autorização do INCRA, assim como, do CDN e ou do Congresso Nacional, conforme o caso."

3.37. Tal pedido de autorização, conforme Anexo IV do Manual de Aquisição, deveria ter sido apresentado pela empresa brasileira equiparada a estrangeira, pois é o adquirente estrangeiro (ou equiparado) que as restrições se aplicam. Na avaliação do pedido de autorização, devem ser analisadas as informações da empresa estrangeira adquirente, a exemplo se é proprietária ou arrendatária de outros imóveis rurais no Brasil, em conformidade com os artigos 13,14 e 19 da Instrução Normativa n. 88 de 13 de dezembro de 2017.

3.38. Assim, o contrato que leva a aquisição do controle acionário da Eldorado Brasil Celulose S.A. pela C.A. Investment Brasil S/A representa a aquisição/arrendamento indiretos de terras (imóveis rurais) por pessoa jurídica equiparada a estrangeira, a medida que o negócio envolve o patrimônio imobiliário.

**3.39. Da consulta ao módulo SISNATE do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR**

3.40. Em consulta ao modulo SISNATE/SNCR extraído do Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR não consta processo cadastrado de pedido de aquisição ou arrendamento de imóvel rural seja da empresa proprietária Eldorado Brasil Celulose S.A, inscrita no CNPJ n 07.401.436/0002-12 seja da empresa acionista CA Investment Brasil S.A inscrita no CNPJ n 28.132.263/0001-73. Oportuno lembrar que a inclusão das informações relacionadas ao pedido de aquisição ou arrendamento, bem como dos demais dados que constarem dos autos, no módulo SISNATE/SNCR, e a atualização dos trâmites do processo administrativo no sistema está prevista no inciso IV do art. 20 da Instrução Normativa n 88 de 13/12/2017.

**3.41. Do Calculo de Número de Módulos de Exploração Indefinida - MEI das áreas de propriedade da empresa Eldorado Brasil Celulose S.A localizados no Estado de Mato Grosso do Sul**

3.42. Os imóveis rurais de propriedade da empresa Eldorado Brasil Celulose S.A localizados em

diferentes municípios dos Estado de Mato Grosso do Sul totalizam a área de 14.486,8319 ha o que correspondem a 995,5034 números de Módulos de Exploração Indefinida - MEI, conforme calculo descrito no Despacho (MS)F1 (16162213). Observa-se ainda que o números de MEI será maior caso seja computado a área da matrícula n 27043 do SRI da Comarca de Andradina - SP e os imóveis arrendados pela empresa Eldorado Brasil Celulose S.A.

#### Calculo do Números de Módulos de Exploração Indefinida - MEI

Comarca	Matricula	Área	Localização	Modulo de Exploração Indefinida – MEI em hectares	Números de MEI
Aparecida do Taboado - MS	18149	61,7301	Aparecida do Taboado	15	4,1153
Aparecida do Taboado - MS	17.933	527,0560	Aparecida do Taboado	15	35,1371
Inocência - MS	6.405	2075,0281	Inocência e Aparecida do Taboado	15	138,3352
Inocência - MS	6.406	3053,6251	Inocência	15	203,5750
Inocência - MS	6.407	620,4938	Inocência	15	41,3663
Inocência - MS	7.748	1079,7530	Inocência	15	71,9835
Três Lagoas	86.675	4,8429	Selvíria	15	0,3229
Três Lagoas	54.329	5625,8409	Selvíria	15	375,0561
Três Lagoas	59.585	891,5890	Três Lagoas	10	89,1589
Três Lagoas	54.341	376,6290	Selvíria	15	25,1086
Três Lagoas	80.437	170,2440	Selvíria	15	11,3496
<b>Área Total</b>		<b>14.486,8319</b>		<b>Números de MEI</b>	<b>995,5034</b>

3.43. Registra-se que o cálculo do número de módulos de exploração indefinida dos imóveis rurais descritos na tabela acima foi elaborado conforme previsto III da art. 20 da Instrução Normativa nº 88, de 13/12/2017.

#### 3.44. **Competência de atuação para autorização de aquisição ou arrendamento de imóvel rural por estrangeiro**

3.45. A Superintendência Regional do Incra de Mato Grosso do Sul compete analisar os processos administrativos de solicitação de autorização para aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros, em sua área de abrangência, cujos os imóveis rurais estejam localizados em municípios do estado de Mato Grosso Sul, em observância ao subitem 5.1 do Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural Por Estrangeiro.

3.46. Assim como Superintendência Regional do Incra de São Paulo compete analisar os processos administrativos de solicitação de autorização para aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros, em sua área de abrangência, cujos os imóveis rurais estejam localizados em municípios do estado de São Paulo.

#### 3.47. **Análise das Declarações para Cadastro de Imóvel Rural pelas Superintendências Regionais**

3.48. A Superintendência Regional do Incra de Mato Grosso do Sul somente poderá realizar a análise e processamento das Declarações para Cadastro de Imóvel Rural – DCR cujos imóveis estejam localizados em municípios do estado de Mato Grosso Sul, em observância ao que estabelece o art. 12 da Instrução Normativa n 82 de 27/03/2015.

3.49. Assim como a Superintendência Regional do Incra de São Paulo somente poderá realizar a

análise e processamento das Declarações para Cadastro de Imóvel Rural – DCR, cujos imóveis estejam localizados em municípios do estado de São Paulo, em observância ao que estabelece o art. 12 da Instrução Normativa n 82 de 27/03/2015.

#### 4. CONCLUSÃO

4.1. O "Contrato de Compra e Venda de Ações" celebrado em 02 de setembro de 2017, para a alienação da totalidade da participação acionária, direta e indireta, da J&F Investimentos S.A. para a CA Investment Brasil S.A., sociedade do grupo Paper Excellence levaria à troca de controle acionário da empresa Eldorado Brasil Celulose S.A.

4.2. Tal negociação, embora imersa em contendo judicial, nos termos celebrados contratualmente, representa a aquisição de empresa proprietária e arrendatária de imóveis rurais por empresa equiparada a estrangeira, ou seja, tal equiparação obrigava a compradora - nos termos da legislação pátria e em conformidade com o item 3.10 do Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro, que disciplinam tais operações societárias de alteração de controle - CA Investment Brasil S.A inscrita no CNPJ n 28.132.263/0001-73 a requerer previamente à celebração do contrato junto às instâncias competentes (a saber, o Congresso nacional por meio do INCRA) as autorizações indelévelis ao caso.

4.3. Diante do exposto recomenda-se:

I - Comunicar a empresa Eldorado Brasil Celulose S.A e suas acionistas quanto à aplicação da Lei 5.709 de 07 de outubro de 1971, Decreto n. 74.965 de 26 de novembro de 1974, Lei 9.629 de 25 de fevereiro de 1993 e a Instrução Normativa n. 88 de , de 13 de dezembro de 2017 ao contrato celebrado, o que exigia autorização prévia do Congresso Nacional e demais órgãos competentes.

II - Orientar a empresa Eldorado Brasil Celulose S.A. e suas acionistas, nos termos do Cap. 11 do Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro, sobre a possibilidade de, em comum acordo entre o adquirente e o transmitente, cancelar a aquisição e -após - permanecendo o interesse, solicitar previamente ao INCRA e demais órgãos competentes a autorização, que deverá ser requerida pelo adquirente na forma prevista na Instrução Normativa n. 88 de , de 13 de dezembro de 2017 e no Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro;

III - Comunicar a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP e à Comissão de Valores Mobiliários - CVM "*para ciência da decisão que vier a ser adotada, para as providências cabíveis dentro da sua esfera de competência a fim de evitar a formalização do negócio*", conforme letra d do item 23 da NOTA n. 00062/2023/EQUAD-AGRÁRIA /PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU (17188111).



Documento assinado eletronicamente por **João Batista Queiroz Eudociak, Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário**, em 21/12/2023, às 11:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Lucca, Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário**, em 21/12/2023, às 11:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.incra.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **18102048** e o código CRC **063FD1C1**.

---

---

**Referência:** Processo nº 54000.020133/2023-26

SEI nº 18102048