

GABINETE DO DEPUTADO BETO FARO

AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS **Debates no Brasil e um Resumo das Legislações em Vários Países**

Responsável: Gerson Teixeira
Brasília, em 21 de setembro de 2011

O tema da aquisição de terras por estrangeiros passou a ter destaque na agenda global com a interação dos desdobramentos da crise econômica de 2008, com as ameaças para a segurança alimentar fruto das recorrentes quebras de safras pela incidência de fenômenos climáticos com maiores frequência e intensidade.

Como alternativa às dificuldades postas ao mercado desregulado dos derivativos, observou-se, desde então, fluxos de capitais para a compra de terras em países do Sul atraídos pelo horizonte de elevada rentabilidade para as commodities agrícolas.

Junto com os movimentos especulativos, a China, em particular, atenta aos riscos atuais e futuros para a segurança alimentar da sua população, passou a empreender estratégia pela constituição do que poderíamos denominar de “reservas territoriais” em países do Sul com potencialidades agrícolas. Isso, para garantir o suprimento das suas demandas, via a posse da terra, ou por contratos exclusivos de produção com agricultores, por empresas chinesas (inclusive estatais).

Afora esses fatores, o ativo ‘terra’ passou a atrair investimentos especulativos pelas apostas de ganhos a serem oferecidas pela natureza mercantil dos instrumentos de seqüestro de carbono em negociação no âmbito das COPs do Clima.

Em suma, a partir de 2008, por impulsos especulativos, ou não, ficou caracterizado processo de ‘tomada de terras’, na África e na América Latina, motivo de alerta até por organizações internacionais como a FAO e o Bird, tendo em vista as suas implicações sobre temas de alta sensibilidade como a segurança alimentar e a soberania territorial.

Com os sinais de alvo destacado do Brasil nesse processo, ainda em 2008 o tema passou a ser objeto de discussões e preocupações que foram potencializadas com as notícias sobre a total desinformação dos órgãos do governo sobre as áreas adquiridas por estrangeiros no país.

A negligência dos governos teve origem com os efeitos do Parecer da AGU – Advocacia Geral da União (QG-22/94)¹, de 1994, provocado por consulta do MAPA. Tal Parecer concluiu pela não recepção, pela Constituição Federal de 1988, do §1º, do art. 1º, da Lei nº 5.709, de 1971, que regula a aquisição de terras por estrangeiros no Brasil.

Como consequência dessa interpretação da AGU, as empresas brasileiras, ainda que controladas por capital estrangeiro, foram excepcionadas das restrições previstas na Lei antes citada, em razão do disposto no art. 171, I, da C.F.

Contudo, em 1995, foi editada a Emenda Constitucional nº 6, que revogou o referido dispositivo constitucional, sem que a AGU procedesse à devida revisão do Parecer QG-22/1994. Isso só veio ocorrer em 2008 por meio do Parecer AGU GQ-181, o qual, surpreendentemente manteve a orientação do Parecer 22/94, mesmo com a exclusão, do texto constitucional, do art. 171, I.

¹ Pela Lei Complementar nº 73, de 1993, Parecer da AGU aprovado pelo Presidente da República e publicado, passa a ter força normativa alcançando toda a administração federal.

Esse Parecer só foi alterado em 2010, por pressão do Presidente Lula movida pelas preocupações com os indícios de forte penetração estrangeira no controle de terras rurais no Brasil.

Assim, foi aprovado pelo Presidente, e publicado no DOU, o Parecer AGU LA nº 1/2010, por meio do qual se concluiu que a Lei nº 5.709, de 1971 alcançava, sim, as empresas brasileiras de capital estrangeiro tendo em conta a revogação, em 1995, do art. 171, I, da CF.

Ocorre que durante todo esse tempo, ou seja, de 1994 a 2010, os cartórios afrouxaram completamente os controles das aquisições de terras por estrangeiros; não apenas por parte das empresas, mas por parte até das pessoas físicas, em descumprindo ao art. 10 da Lei, que impõe aos cartórios o registro e posterior comunicação dessas aquisições, ao Incra.

O fato é que desconhecemos a fração do nosso território sob controle estrangeiro, o que é reconhecido pelas autoridades do governo.

O governo e a Câmara dos Deputados vêm debatendo o tema na busca de um novo marco regulatório, convencidos da obsolescência da Lei nº 5.709, de 1971, e das insuficiências do Parecer AGU, de 2010.

No âmbito do governo, a imprensa veiculou suposta proposta da AGU sugerindo facilidades para a aquisição de terras rurais no Brasil em áreas de até 500 mil hectares. Mesmo lideranças ruralistas no Congresso reagiram com perplexidade à permissividade da proposição.

Na Câmara, tramitam alguns PLs sobre a matéria liderados (pela antecedência), por Projeto do Deputado Beto Faro (PT/Pa), que propõe a regulamentação do art. 190 da Constituição Federal. Além dessas iniciativas, também por proposta do Deputado Beto Faro, a Comissão de Agricultura criou subcomissão encarregada de se pronunciar a respeito.

Os trabalhos dessa subcomissão transcorrem em observância aos prazos previstos já tendo colhido depoimentos de técnicos e autoridades do governo, estudiosos do assunto, representantes de entidades empresariais e dos trabalhadores.

Tudo leva a crer que as conclusões dessa subcomissão deverão servir de subsídios para a formulação de texto de PL a partir das proposições já existentes, para negociação junto ao governo.

A correlação de forças na subcomissão é francamente favorável ao afrouxamento das regras para as compras de terras por estrangeiros sob a alegação do imperativo de atrair investimentos para o país.

Parcela dos setores empresariais com interesse direto em negócios com os estrangeiros defendem que a legislação pertinente imponha como única condicionalidade para a essas operações, o cumprimento da função social da propriedade. Obviamente trata-se de premissa indispensável, mas absolutamente insuficiente tendo em vista os interesses da segurança alimentar e da soberania territorial do país.

Observa-se que em todo o mundo há restrições ou controles públicos, em graus diferenciados, sobre a aquisição de terras rurais por estrangeiros nos respectivos territórios. Para termos um quadro a respeito, a subcomissão solicitou ao Itamaraty um apanhado sobre as legislações pertinentes em todo o mundo.

Com base nesse trabalho desenvolvido por Embaixadores e encarregados de negócios, apresentamos, na sequência, um resumo das restrições e/ou controles sobre o tema em vários países:

Portugal	Não há Lei específica, não existindo, em princípio, restrições para as compras de terras por estrangeiros. Mas o Ministério das Finanças concede o NIF (nº de identificação fiscal-equivalente ao CIC/CNPJ), que é exigido, com base na moradia usual no país (p. físicas), e no endereço da sede no país, por parte das empresas. Isso configura restrição
Granada	Os estrangeiros que desejam adquirir terras, urbanas ou rurais, precisam, previamente, da licença governamental denominada “Alien Landholding License”. A aprovação final da Licença cabe ao Primeiro Ministro
Itália	A legislação distingue cidadãos e empresas de países membros da União Européia e os extra-

	<p>comunitários. Para os primeiros, existe plena equiparação jurídica a cidadãos e empresas italianos. Para os demais, a Lei distingue entre residentes e não residentes (ou registradas no caso das empresas) - Lei nº 40, de 1998.</p> <p>Para os primeiros, não há restrições. Os demais somente poderão adquirir sob o abrigo de 'Acordo Bilateral'.</p>
Noruega	O "Concession Act", que regula vendas de propriedades em geral não impõe restrições a estrangeiros. Mas, para se adquirir uma propriedade rural tem que haver a autorização do Poder Público
Irlanda	Para estrangeiros, de fora da União Européia, só é possível ter terra agrícola mediante autorização do Ministério da Agricultura irlandês
Catar	Proibido às pessoas físicas e jurídicas estrangeiras a compra de terras com exceções em alguns empreendimentos imobiliários urbanos e em associação a um parceiro local.
Japão	Impede a compra por nacionais de países que impedem a compra de terras por japoneses (princípio da reciprocidade). Lei que rege a matéria: Lei nº 45, de 1925, conhecida como Alien Land Law. Encontra-se em atividade, força- tarefa que está revisando essa Lei para retroceder em concessões já feitas como reação ao crescente número de chineses e coreanos que adquiriram terras no Japão (compraram 820 hectares). O art. 4º da Lei define o confisco de terras por razões de soberania
Filipinas	Proíbe na Constituição a propriedade de terras por estrangeiros (Art. XII da Constituição de 1987)
Namíbia	Estrangeiro só pode comprar terras com autorização prévia do governo (Ministro da Agricultura)
Índia	<p>Matéria regulada pelo Foreign Exchange Management Act (FEMA)</p> <ul style="list-style-type: none"> . cidadãos de origem não indiana residentes na Índia, e filiais de empresas estrangeiras instaladas no país: permite a compra de terras, exceto agrícolas . é proibida a venda de terra agrícola a qualquer pessoa que não resida na Índia; . é proibida a compra de terras aos cidadãos estrangeiros de origem não indiana
Paraguai	O art. 2º da Lei n. 2532 de 2005 definiu que os estrangeiros dos países limítrofes do Paraguai ou pessoas jurídicas integradas majoritariamente por estrangeiros desses países somente por decreto do poder legislativo podem ser proprietários, condôminos ou usufrutuários de imóveis rurais. A medida, com efeitos retroativos, alcançaria em cheio os brasileiros. Por pressão da embaixada do Brasil o Congresso paraguaio aprovou a Lei n. 2647 de 2005 que alterou o art. 2º antes citado. Resultado: ficou assegurado para os estrangeiros residentes no país há mais de 10 anos; garantidos os direitos sucessórios; e assegurado que bancos credenciados pela legislação paraguaia possam adquirir, ou receber como garantia hipotecária, imóveis nas faixas de fronteira.
Botsuana	Existe na respectiva legislação (Ato sobre o Controle de Transações de Terras Agrícolas, de 1975), significativa diferenciação entre empresas e cidadãos estrangeiros e nacionais para a compra de terras agrícolas. Utiliza-se o termo 'transação controlada' para definir aquisição de terras no país por estrangeiro. O responsável é o Ministro de terras e habitação após análise das várias exigências. Pelo menos 90 dias antes da data proposta para a transação controlada, deve-se publicar aviso sobre essa intenção no Diário Oficial e em 1 jornal de grande circulação. Qualquer cidadão pode questionar a transação junto ao Ministério.
Reino Unido	A Embaixada fez contatos com diversas organizações governamentais e não governamentais britânicas, mas não conseguiu explicitar. Em tese, a Lei permite. Entretanto, dada a complexidade do sistema jurídico local (na Escócia diferente do País de Gales, por exemplo) e a influência das tradições, não há como obter informações completas segundo a firma de advocacia Marriott Harrison, que presta consultoria para a Embaixada. Há vários estatutos, instrumentos estatutórios que governam a Lei relativa a propriedades no Reino Unido. As respostas informam que a oferta de terras é extremamente limitada e são feitas muitas exigências aos estrangeiros, inclusive de domicílio. Os maiores proprietários de terras no Reino Unido: terras comunitárias (550.000 ha); aristocracia (400.000 ha); National Trust (325.000 ha); Comissão Florestal da Inglaterra (250.000 ha); Ministério da Defesa (160.000 ha); Fundos de Pensão (250.000 ha); Sociedade Real de Proteção dos Pássaros (130.000 ha).....
El Salvador	Prevalece princípio da reciprocidade. Estrangeiros têm acesso, nas condições em que os seus países origem tratam o tema. Naquele país, nenhuma pessoa física ou jurídica pode ter área superior a 245 hectares (art. 105 da Constituição)
Irã	Lei de Promoção e Proteção de Investimentos Estrangeiros, de 2002, proíbe que empresas estrangeiras, de forma direta, tenham imóveis no país. Permite, porém, que empresas estrangeiras detenham até 100% do capital de empresas locais e estas podem ter imóveis.

	Para pessoas físicas a matéria é regulada pela Lei sobre propriedade de bens imóveis por nacionais estrangeiros, de 1931. A lei permite a aquisição para uso próprio e depende de aprovação pelo governo iraniano. Entre os critérios considerados: o da reciprocidade e veta em áreas de fronteira.
Alemanha	Permite, por meio dos arts. 873 e 902 do Código Civil alemão. Mas o art. 86 da Introdução do Código Civil autoriza o governo limitar a aquisição e sujeitá-la a autorização prévia quando pessoas naturais/jurídicas sofram limitações no Estado estrangeiro correspondente. Prevê, também, impedimentos por razões políticas que o exijam (direito de retorção)
Cuba	Pessoa física: estrangeiros podem ser usufrutuários de terras com direito real de uso (não pode ser proprietário), observados os seguintes requisitos (Decreto Lei n. 125 de 1991):residência permanente em Cuba; exploração sustentável da terra; área máxima de 13,42 hectares. Já sendo usufrutuário pode requerer a ampliação da área para 40,26 hectares. Tudo vai depender de avaliação dos delegados municipais e provinciais do Ministério da Agricultura. Pessoa jurídica: podem adquirir direitos reais de uso (não de propriedade) por meio da constituição de associações econômicas internacionais (joint ventures com estatais cubanas) nos termos da Lei n. 50.
Espanha	Lei 8/75: estabelece zonas de acesso restrito aos estrangeiros definidas por exigências da defesa nacional ou do livre exercício das capacidades soberanas do Estado. Integram essas zonas: territórios insulares; município das fronteiras com França e Portugal; áreas da Galícia, Cartagena, Estreito de Gibraltar e baía de Cádiz. Fora dessas áreas, o Decreto-Lei n. 11/1962 estabelece a necessidade de autorização governamental prévia para imóveis rurais superiores de 4 ou 20 hectares(dependendo do tipo de imóvel). O arrendamento está proibido pela nova legislação sobre o assunto (Lei n. 49/2003, modificada pela Lei n. 26/2005)
Bolívia	Estrangeiros não podem ter terra na faixa de 50 Km da fronteira. Produtores rurais bolivianos podem celebrar contratos de risco com pessoas físicas jurídicas estrangeiras desde que não pertençam a países limítrofes. Fora da faixa da fronteira é permitida a aquisição por estrangeiros desde que o comprador tenha residência permanente no país. Mas há um grave problema de legalização das propriedades rurais que afetam em particular os brasileiros, alvo de preconceitos e xenofobia pelas autoridades bolivianas.
Polônia	Depende de autorização do governo (Ministério do Planejamento e dos Assuntos Internos), exceto, desde maio de 2004, para as pessoas físicas e jurídicas da área econômica européia. O interessado em obter autorização deve apresentar ao governo: documentos que comprovem laços com a Polónia e demonstrem que a compra será feita em conformidade com a Lei.
Estados Unidos	A legislação federal sobre a matéria compreende basicamente o ‘Agricultural Foreign Investment Act’, de 1978). Essa Lei limita-se a impor o monitoramento das aquisições por parte de estrangeiros cabendo aos estados as proibições ou restrições existentes que são comuns. Compras, vendas, arrendamento de áreas rurais ou florestas por estrangeiros devem ser comunicadas ao USDA. A Lei federal foi decorrência das preocupações com o avanço de grupos japoneses no mercado imobiliário, inclusive nas áreas rurais. Oo USDA faz o controle dessas operações. Segundo a AGU (Parecer nº LA- 01, de 2010), “Em Nova York, o estrangeiro deve naturalizar-se americano para possuir propriedade rural. Na Virgínia, permite-se apenas a posse, não a propriedade ao estrangeiro que seja residente há mais de cinco anos. Em Iowa, as terras não destinadas à agricultura podem ser negociadas livremente; as terras destinadas à agricultura não podem pertencer a pessoas, físicas ou jurídicas, não residentes. No Missouri, as terras não destinadas à agricultura podem ser negociadas livremente, as terras destinadas à agricultura não podem pertencer a estrangeiros. Caso estrangeiros venham a ser proprietários de terras agrícolas, o Estado dá dois anos para que sejam negociadas com nacionais, caso não sejam, vão a leilão público”. Os dados de 2009 informam que 1.7% do total das áreas destinadas agricultura e exploração de florestas encontram-se nas mãos de estrangeiros. Desses, 34% são canadenses; países baixos (17%); Grã-Bretanha (7%); e Alemanha (6%).
Bulgária	A matéria regulada pela Constituição que proíbe que cidadãos e empresas estrangeiras possam adquirir a propriedade de terras, exceto através de herança (art. 22), Porém, a remoção de tal proibição figura entre a seis modificações constitucionais a que se obrigou a Bulgária quando da negociação do Tratado de Adesão à União Européia (para cidadãos e empresas do Bloco)
Chile	O Decreto-Lei n. 1939, de 1977 regula o tema. Pela norma, terrenos situados até 10 Km, medidos desde a fronteira, somente podem ser obtidos em propriedade, arrendamento, ou outro título, por pessoas naturais e jurídicas chilenas. Igualmente para terrenos até 5 Km da costa, medidos desde a linha da maré mais alta. Excepcionalmente os benefícios podem ser concedidos a estrangeiros

	domiciliados no Chile com prévio relatório favorável da Subsecretaria das Forças Armadas Chilenas
África do Sul	Não há restrições para a aquisição de terras por estrangeiros, inclusive nas zonas de fronteira (Alienation of Land Act n. 68, de 1981). Mas O tema vem sendo objeto de fortes debates desde no país. Em 2004 o Presidente Thabo Mbeki convocou Painel de especialistas para sugerir política sobre o tema. O relatório desse Painel propôs a moratória para a aquisição de terras por estrangeiros
Argélia	Somente cidadãos e argelinos podem ser proprietários fundiários. Mas, estrangeiros que queiram investir no país podem adquirir bens imobiliários desde que criem sociedade de direito argelino com pelo menos 51% de capital argelino. Quem aprova é a Agência Nacional para o Desenvolvimento dos Investimentos (ANDI)
Israel	93% da área de 4.820.500 acres de Israel pertencem ao Estado, ao Fundo Nacional Judaico ou à Autoridade Israelense para o Desenvolvimento. A aquisição de propriedade fundiária usualmente significa o arrendamento do direito de uso por 49 ou 98 anos e é proibido a estrangeiros.
Timor Leste	Pela Constituição de 2002, somente os cidadãos nacionais têm direito à propriedade privada da terra.
Canadá	As restrições sobre aquisição de terras por estrangeiros são determinadas pelos governos das 10 províncias. Por exemplo, em Prince Edward Island o limite é de 5 acres; em Saskatchewan, 10 acres; em Alberta, 20 acres; e Manitoba, 40 acres.
Peru	Salvo na faixa de 50 Km ao longo das fronteiras do país os estrangeiros dispõem dos mesmos direitos inerentes aos cidadãos e empresas peruanas. Art. 71 da Constituição e Lei de Terras (art. 4º da Lei nº 26.505, de 1995). O tema está em debate hoje no Peru com muitos setores reivindicando maiores limitações ao direito de propriedade de estrangeiros sobre terras.
Egito	Estrangeiros não podem adquirir terras agricultáveis; somente desérticas e desde que na condição de minoritários em sociedades com egípcios e com autorização presidencial
Indonésia	Base legal sobre a matéria: Lei nº 5, de 1960; Lei nº 25, de 2007; e regulamento do governo nº 41, de 1996. Direito de propriedade: exclusivo de nacionais e pessoas jurídicas indonésias. Por herança, pessoas físicas estrangeiras podem ser proprietárias. Não pode nem em virtude de casamento. Direito de gerir - direito de gerir uma terra de propriedade estatal ou uma propriedade para fins comerciais: reservado a indonésios. Direito de uso – direito de uso da terra por um período de 45 anos prorrogáveis por 25 anos: podem deter nacionais indonésios, nacionais estrangeiros domiciliados na Indonésia, pessoas jurídicas indonésias e estrangeiras que tenham o seu representante legal na Indonésia.
Vietnam	Lei da Terra, de 2004. É impeditiva. Pelos artigos 17 e 18 da Constituição de 1992, a terra é propriedade do povo e a sua gestão é da competência do Estado. Este confia a terra (leasing), a indivíduos, organizações e empresas o direito do usufruto por um período máximo de 50 anos, renováveis. Quando os investimentos são de elevado valor e baixo retorno, o prazo pode ser ampliado para 70 anos. Pela Resolução nº 19, de 1º de agosto de 2009, pessoas físicas e jurídicas estrangeiras estão impedidas de da compra de terras rurais. Diz a Embaixada do Brasil em Hanói: “A verdade é que estrangeiros ou empresas estrangeiras encontram formas para contornar os obstáculos legais e adquirir propriedades, inclusive rurais. Neste último caso, o mecanismo empregado é o da parceria...”
Uruguai	Legislação omissa sobre o tema. Durante a Presidência de Tabaré Vázquez, cogitou-se PL limitando a compra de terras por estrangeiros na fronteira. Não foi aprovado. Em 2010 o tema voltou à pauta. Em outubro do ano passado o Presidente Mujica encarregou alguns senadores da redação de um PL a respeito. Mais recente, o PCU juntou-se ao MPP e à VA (Vertente Artiguista) a apresentou em 4 de setembro proposta formal de à Frente Ampla, para limitar a compra de terras por estrangeiros
Moçambique	A terra é de propriedade do Estado, mas a legislação determina que pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou estrangeiras, bem como comunidades locais, podem adquirir o DUAT (Direito de Uso e Aproveitamento da Terra). Para pessoas físicas exige-se que residam há pelo menos 5 anos e tenham projeto de investimento aprovado pelo governo. Para estrangeiros, observa-se, na concessão do DUAT, prazo provisório de 2 anos, após o qual, é feita uma vistoria do terreno para verificação da realização do empreendimento proposto ou do cumprimento do plano de exploração. Tudo de acordo, o DUAT é emitido por 50 anos, renovável por igual período
Etiópia	Terras urbanas e rurais pertencem ao Estado (Art. 40.3 da Constituição). Mas, no caso, o Estado arrenda terras a estrangeiros tal qual tem feito com grandes companhias chinesas e indianas. A

	concessão é feita a título precário com possibilidade de revogação a qualquer tempo.
República Tcheca	Cidadãos estrangeiros podem adquirir terras apenas por meio de uma empresa estabelecida no país ou com licença especial do governo. Até 2012 espera-se que a legislação mude para a sua adequação às regras da UE.
Argentina	Legislação (Lei nº 21.900, de 1978) proíbe a adjudicação de terras (transmissão da propriedade de uma pessoa para outra) em zona de fronteira para cidadãos estrangeiros oriundos de país limítrofe. E proíbe a posse de terras em zonas de segurança nacional por quaisquer estrangeiros (Lei nº 23.554, de 1988). Em 2002, um bloco de Deputados, incentivados pela Federação Agrária Argentina apresentou PL limitando a aquisição de terras por estrangeiros. Desde então foram apresentados 14 outros PLs. Mais recente, foi aprovada legislação proposta pelo governo que para as demais áreas do país determina, entre outras limitações, que pessoas estrangeiras não podem possuir mais que 20% das terras rurais do país e o limite de 1.000 hectares por titular.
Paquistão	A legislação veda a compra direta de terras, em qualquer região do país, por estrangeiros. Empresas estrangeiras devem se associar, minoritariamente, com companhias locais, para adquirir fazendas no país. Há regiões do país que nem assim admitem estrangeiros. Principal diploma legal sobre o assunto: Land Acquisition Act, de 1894.
Bangladesh	A legislação é imprecisa e dispersa. E todo o modo, de acordo com as regras do Ministério das Terras e da Junta de Investimentos de Bangladesh, é vedada a compra de terras para fins comerciais por indivíduos de nacionalidade estrangeira.
Hungria	Não permite a compra ou utilização de terras rurais por estrangeiros. Espera-se a mudança na legislação para 2014 para adequá-la às regras da UE, de modo a permitir que cidadãos da região possam adquirir terras na Hungria.
Tailândia	Regra geral, a Lei proíbe a aquisição de terras por estrangeiros. Única exceção: para fins de residência própria (até 1.600 m ²). Mesmo no caso de herança o estrangeiro pode herdar apenas o equivalente à área anterior para fins residenciais ou comerciais, e até 16.000m ² , para fins industriais ou agrícolas. A Lei é tão rigorosa que no caso da compra de terra por tailandês caso com estrangeiro, o casal tem que apresentar declaração no sentido de que os fundos utilizados são de propriedade do tailandês.
República Democrática do Congo	Arcabouço jurídico relativo a direitos agrários é incompleto e pouco efetivo. Junto a disposições de direito positivo, o direito costumeiro, exercido por autoridades tradicionais (fragmentado e pouco claro), ainda rege grande parte da utilização das terras. Em princípio, a propriedade do solo é do Estado e concessões urbanas e rurais são possíveis. Concessões perpétuas, a título oneroso ou gratuito, são concedidas apenas a pessoas físicas congoleesas. Para as concessões ordinárias (enfiteuse, direito de superfície, direito de uso, direito de usufruto e direito de locação, não há restrições quanto à nacionalidade e o prazo é de 25 anos.
Coréia do Sul	Sistema de aprovação: estrangeiro interessado em terras nas zonas de interesse militar, cultural e ambiental, deve submeter pedido de autorização à Prefeitura; Sistema de notificação: a aquisição de terras comuns (sem destinação específica), por estrangeiros deverá ser informada ao governo local em até 60 dias. Quem descumprir a norma de aprovação está sujeito à prisão de até 2 anos ou multa em valor equivalente a 18 mil dólares. A não observância da norma de notificação gera o pagamento de multa equivalente a 2.8 mil dólares