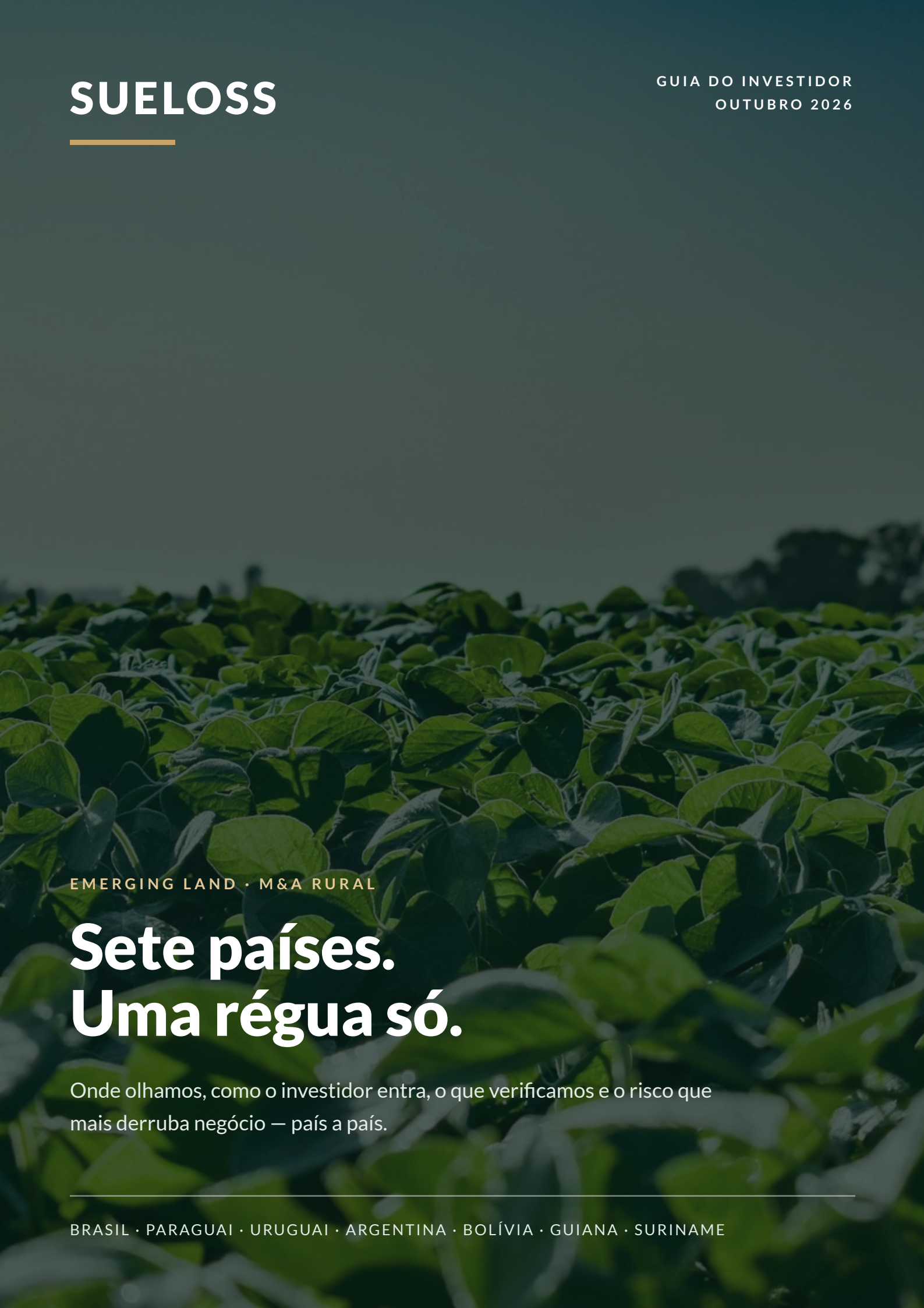
SUELOSS

GUIA DO INVESTIDOR
OUTUBRO 2026



EMERGING LAND · M&A RURAL

Sete países.
Uma régua só.

Onde olhamos, como o investidor entra, o que verificamos e o risco que mais derruba negócio — país a país.

BRASIL · PARAGUAI · URUGUAI · ARGENTINA · BOLÍVIA · GUIANA · SURINAME

MAPA DO INVESTIDOR

Estrangeiro pode ser dono? A resposta muda o negócio inteiro.

Cada país tem uma regra própria para o comprador de fora. Antes de falar de preço, a Sueloss responde a esta pergunta — e desenha a estrutura correta.

PAÍS	ESTRANGEIRO PODE SER DONO?	PONTO DE ATENÇÃO
Uruguai	Sim, direto	Capital nominativo e preferência do INC em campos grandes
Paraguai	Sim, direto	Faixa de 50 km de fronteira para cidadãos de países vizinhos
Guiana	Compra ou lease	Terra estatal por arrendamento de longo prazo; terras ameríndias protegidas
Argentina	Sim, com teto	Lei de Terras Rurais em vigor: até 1.000 ha por titular na zona núcleo
Brasil	Com limites	Lei 5.709/71 vale também para empresa controlada por estrangeiro (STF, 2026)
Bolívia	Via empresa local	Vedado a 50 km da fronteira; terra deve cumprir função econômico-social
Suriname	Direito de uso	Propriedade plena vedada; arrendamento de longo prazo ou parceria local

≈ 10×
valorização da terra no Uruguai, 2002–2024

8,7% a.a.
terra de grãos em Mato Grosso, em dólar, 2002–2025

US$ 400
por ha: ponto de partida no Chaco paraguaio

Fontes: guias por país da Sueloss (2026); DIEA/MGAP; S&P Global via farmdoc daily. Terra oscila com ciclos de preço, juros e câmbio — em dólar, Mato Grosso caiu cerca de 19% entre 2022 e 2025.

Com limites para estrangeiro

Brasil

O maior mercado de terras agrícolas da região, com fronteira ainda aberta no Norte e no Nordeste.

DADO-CHAVE

A área de soja no MATOPIBA foi de 1,6 para 6,7 milhões de hectares em vinte anos.

ONDE OLHAMOS

MATOPIBA, norte de Mato Grosso e Pará — regiões impulsionadas pelos portos do Arco Norte — e o Lavrado de Roraima.

COMO O INVESTIDOR ENTRA

Brasileiros compram direto. Para estrangeiros, a Lei 5.709/71 impõe limites. Em 2026, o STF confirmou que esses limites valem também para empresa brasileira controlada por estrangeiro. Por isso, a estrutura é desenhada caso a caso, com advogado.

O QUE VERIFICAMOS

- Matrícula e cadeia de domínio
- Georreferenciamento
- CAR e Reserva Legal
- ITR/CCIR
- Embargos ambientais e ocupações

RISCO QUE MAIS DERRUBA NEGÓCIO

Estrutura que esconde controle estrangeiro, porque pode anular a compra.

Compra direta

Paraguai

Terra barata, regras simples para estrangeiro e o eixo da Rota Bioceânica cortando o Chaco.

DADO-CHAVE

No Chaco, a terra começa em US$ 400/ha. Na Região Oriental, custa de US$ 3.000 a 6.000/ha.

ONDE OLHAMOS

Chaco — Alto Paraguay, Boquerón e Presidente Hayes — e a Região Oriental consolidada.

COMO O INVESTIDOR ENTRA

Compra direta, sem exigência de residência e com as mesmas regras que o paraguaio, desde que fora da faixa de fronteira.

O QUE VERIFICAMOS

- Faixa de 50 km da fronteira
- Título e cadastro
- Licença ambiental (DIA)
- Desmatamento Zero na Região Oriental até 2030
- Água no Chaco

RISCO QUE MAIS DERRUBA NEGÓCIO

Área dentro de 50 km da fronteira quando o comprador é de país vizinho.

Compra direta

Uruguai

O mercado mais aberto e líquido da região, com segurança jurídica e preço já valorizado.

DADO-CHAVE

Preço médio recorde de US$ 3.967/ha em 2024, contra US$ 386 em 2002.

ONDE OLHAMOS

Todo o país, com destaque para pecuária, agricultura e floresta no litoral oeste e no norte.

COMO O INVESTIDOR ENTRA

Compra direta, sem exigência de residência. O titular deve ser pessoa física ou sociedade com ações nominativas rastreáveis.

O QUE VERIFICAMOS

- Índice CONEAT
- Direito de preferência do Instituto Nacional de Colonización (INC)
- Dívidas com BPS e DGI
- Arrendamentos em curso

RISCO QUE MAIS DERRUBA NEGÓCIO

Pular a preferência do INC em campos grandes, porque pode anular a venda.

Compra com teto

Argentina

Terras de altíssima qualidade e muitos ativos sob pressão financeira.

DADO-CHAVE

A Justiça suspendeu a tentativa de revogar a Lei de Terras Rurais por decreto, então os tetos seguem valendo.

ONDE OLHAMOS

A zona núcleo pampeana e as fronteiras agrícolas do norte do país.

COMO O INVESTIDOR ENTRA

Compra direta dentro dos tetos da Lei de Terras Rurais, que está em vigor: até 1.000 ha por titular na zona núcleo, mais cotas por província. É preciso o certificado do Registro Nacional de Tierras Rurales.

O QUE VERIFICAMOS

- Cota estrangeira disponível no departamento
- Zona de fronteira
- Ordenamento de bosques nativos (OTBN)
- Direito de uso da água junto à província

RISCO QUE MAIS DERRUBA NEGÓCIO

Cota estrangeira já esgotada no departamento escolhido.

Via empresa local

Bolívia

Preço competitivo e grandes áreas, com grupos brasileiros já operando há anos.

DADO-CHAVE

Aqui a due diligence é o próprio diferencial: uma escritura isolada não prova nada.

ONDE OLHAMOS

Santa Cruz — sobretudo a Chiquitania — e o Beni.

COMO O INVESTIDOR ENTRA

Pelo caminho que o mercado já usa: uma empresa constituída na Bolívia, com sócios estrangeiros. A compra é vedada dentro de 50 km da fronteira.

O QUE VERIFICAMOS

- Saneamiento no INRA
- Registro em Derechos Reales
- Função econômico-social da terra
- Territórios indígenas
- Autorizações de desmatamento (ABT)

RISCO QUE MAIS DERRUBA NEGÓCIO

Título sem saneamiento concluído, ou terra que não cumpre a função econômico-social — nesse caso ela pode voltar ao Estado sem indenização.

A possibilidade de compra direta por estrangeiro de terra já titulada fora da faixa de fronteira ainda depende de parecer de advogado boliviano.

Compra ou lease

Guiana

O governo está abrindo savanas e investindo em estradas, silos e cais para atrair produtores.

DADO-CHAVE

No projeto Tacama, um operador começou com 1.000 ha e mira 24.000 ha.

ONDE OLHAMOS

Savanas Intermediárias (Tacama e Ebini), Rupununi e o eixo Lethem–Georgetown.

COMO O INVESTIDOR ENTRA

Compra de terra já titulada ou arrendamento estatal pela GLSC, em geral de 50 anos (entre 25 e 99). O estrangeiro tem os mesmos direitos de compra que o cidadão.

O QUE VERIFICAMOS

- Tipo de título (Transport ou Certificate of Title)
- Situação do lease e dos aluguéis
- Terras ameríndias
- Se a infraestrutura já existe ou só foi anunciada

RISCO QUE MAIS DERRUBA NEGÓCIO

Lease estatal vendido como se fosse propriedade plena.

Direito de uso

Suriname

Fronteira em estágio inicial, para o investidor que aceita estruturar com paciência.

DADO-CHAVE

É um mercado em estruturação: cada caso exige advogado surinamês desde o primeiro passo.

ONDE OLHAMOS

A faixa de savana e as áreas agrícolas costeiras.

COMO O INVESTIDOR ENTRA

O estrangeiro não pode ter propriedade plena de terra agrícola. Entra por direito de uso de longo prazo (grondhuur ou erfpacht) ou por parceria com empresa local.

O QUE VERIFICAMOS

- Tipo e prazo do direito de uso
- Avaliação de impacto ambiental
- Comunidades tradicionais
- Acesso

RISCO QUE MAIS DERRUBA NEGÓCIO

Pular a avaliação ambiental. Projetos grandes que fizeram isso já fracassaram.

O prazo real do direito de uso (as fontes falam em 15 a 40 anos ou em até 99 anos) deve ser confirmado com advogado surinamês.



SUELOSS

Terra produtiva na América do Sul. Verificada antes do seu capital entrar.

Envie seu mandato: país, região, tamanho, uso e faixa de investimento.

CONTATO

alex@sueloss.com.br

SEDE

São Paulo · Brasil

Visão geral com base nos guias por país da Sueloss (2026). Não constitui parecer jurídico, oferta de valores mobiliários nem recomendação de investimento. Cada operação é validada por advogado do país.