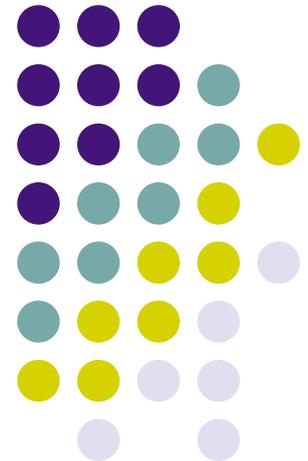
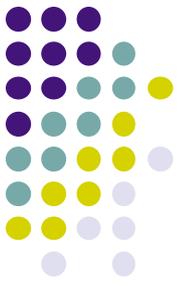


# *Land grab* ou aquisição de terras: os estrangeiros no Brasil

Professor Dr. Bastiaan Philip Reydon  
NEA/IE/UNICAMP  
bastiaanreydon@yahoo.com.br

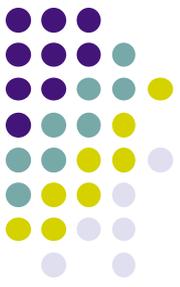




# Objetivos

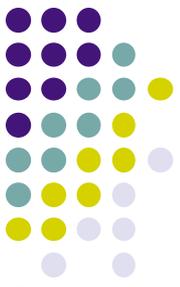
- Discutir “land grab” X aquisições teoricamente
- Terra como um ativo: aspectos teóricos
- Investimentos estrangeiros no Brasil: uma análise
- Proposta – com cadastro e fiscalização critério é o investimento responsável;

# Land grab X aquisições por estrangeiros



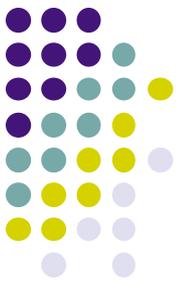
- Problema de terras no Brasil é controverso há anos, mas pouco discutido ultimamente;
- Anos 2000 estrangeiros compram terras;
- Até crise 2008/9 muitas aquisições (land grab ? ) por países estrangeiros em várias partes mundo;
- Von Braun e Meinzein-Dick (2009), os principais:
  - importadores de alimentos com escassez de água e terra, mas ricos em capital (países do Golfo)
  - países populosos com preocupações de segurança alimentar (China, Coréia do Sul, Índia).

# Controvérsia teórica- land grab ou aquisições?



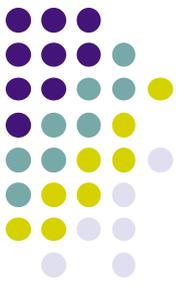
- **Aquisições se reguladas podem ser boas para o país**
  - **Doelinger (2003 e 2011) e von Braun e Meinzen-Dick (2009)** - as aquisições de estrangeiros geram ganhos agrícolas e podem viabilizar investimentos em infra-estrutura. Para eles um adequado código de conduta compartilhado pelas empresas, Estados e a população local pode gerar um ambiente aonde todos ganham (ganha-ganha).
  - **Cotulla (2009 e 2011)** - as principais conclusões são de que as aquisições podem ajudar no processo de gerar desenvolvimento local se adequadamente conduzidas e reguladas pelo Estado
  - **Borras et alli (2011)** - os Estados têm um papel decisivo na questão do “*land grabbing*”. As aquisições de terras são danosas econômica, social e ambientalmente se causarem problemas nos locais onde ocorrem.

# Controvérsia teórica- land grab ou aquisições?



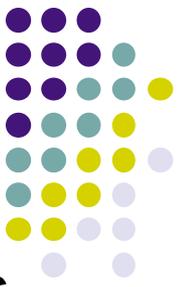
- **Land grab –portanto danoso ao país**
- **Daniel e Mittal (2009)** primeiros a denunciar o land grab:
  - a. risco que apresentam à hegemonia dos países e
  - b. duvidam que o interesse maior das empresas é produzir ;
- **Cochet e Merlet (2011:13), dados econômicos:**
  - a. retornos ao capital mais elevados que os do trabalho
  - b. portanto eticamente inaceitáveis.
- **MacMichael (2011)** crise recente do capitalismo
  - a. Crises: financeira, ambiental e de produção de alimentos
  - b. Land grab - Decorrente da financeirização da terra
- **Sauer e Leite (2011:31)** concluem que no caso brasileiro as aquisições estão “distantes das recomendações do estudo do Banco Mundial de serem investimentos responsáveis”;

# Controvérsia teórica- land grab ou aquisições?



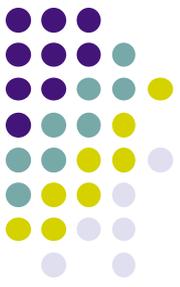
- **Analises econômicas a partir dos mercados de terras**
  - Howard B. (2005) em análise de aplicação em terras agrícolas, comparadas as aplicações financeiras, conclui que:
    - a. investir em terras além de fornecer proteção contra inflação gera maior retorno do que as aplicações em renda fixa.
    - b. requerem paciência, pois este tipo de investimento sofre oscilações, mas no longo prazo, terá retornos compensadores no conjunto do portfólio
  - Hoesli, M et alli (2003), comparando investimentos em terras em várias partes do mundo (EUA, EU, Australia), evidencia que:
    - a. as aplicações em terras no próprio país com participação entre 5 e 15 % das carteiras de ativos reduz de 5-10% no nível de risco da carteira.
    - b. em investimentos em terras internacionais a redução do risco vai para 10 - 20% .Portanto este estudo mostra o papel positivo das aplicações em terras na diversificação dos portfólios dos agentes econômicos, mas deixa claro que os resultados variam de acordo com os retornos dos ativos concorrentes assim como da política cambial do país.

# Controvérsia teórica- land grab ou aquisições?



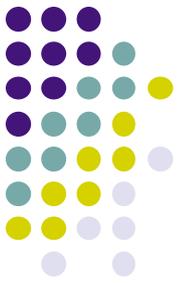
- **Analises econômicas a partir dos mercados de terras**
  - Reydon, Anaña et ali (2006) analisam os ganhos advindos da aquisição de terras (SP) com outros ativos (BOVESPA, poupança):
    - a. a diversificação entre estes ativos é benéfica para o conjunto do portfólio.
    - b. a terra além de ser um hedge contra inflação é um ativo que gera retornos interessantes para os que o adquirem.
    - c. a terra teve oscilações de preços até mais elevadas que o Índice Bovespa,
  - Highquest Partners (2010), a partir aplicações de fundos de investimento em várias partes do mundo (EU, USA, América do Sul, Ásia, África e Oriente Médio), mostram que:
    - a. houve, no período recente, uma mudança no tipo de compradores de terras, com uma maior participação de fundos de investimento, de pensão e grandes instituições.
    - b. Transações tem se ampliado: arrendamentos e outros arranjos.
    - c. o Brasil recebe cerca de 1/3 dos investimentos globais em terras, o restante se divide pelos demais países, mas o maior crescimento tem se verificado na África.
  - Crespolin, Reydon (2018) mostram que no estado do MS a pecuária de corte penas se torna rentável economicamente se incorporar a valorização da terra no calculo do resultado.

# Nem ao mar nem a terra: qual a lógica das aquisições de terras ?

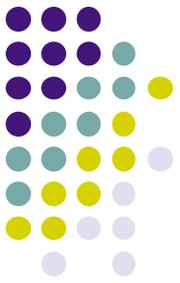


- Ortega (1986) em síntese sobre os determinantes dos preços da terra, diz que:
  - a. não existe uma teoria que explique adequadamente os determinantes do preço da terra, particularmente seu uso especulativo.
  - b. Na realidade a questão central que a teoria não resolveu e identificar na formação do preço da terra seu potencial uso especulativo.
- Reydon (1992, 1994, 2017) mostrou que em economias empresarias a terra por gerar rendas produtivas e ter liquidez, torna-se um ativo da melhor qualidade para as necessárias especulações:
  - a. Porque o preço da terra é determinado por três atributos expectacionais: (q) as quase-rendas resultantes de sua utilização produtiva, (l) liquidez produto de seu uso especulativo enquanto ativo líquido, e (c) custos de manutenção decorrentes da sua permanência no portfólio dos agentes econômicos, todos capitalizados por uma taxa subjetiva de juros.
  - b. mercados de terras são financeirizadas desde o pós-guerra, isto é as aquisições de ativos são sempre aplicações especulativas que visam o maior retorno financeiro e não necessariamente produtivo.

# Estudo do caso brasileiro

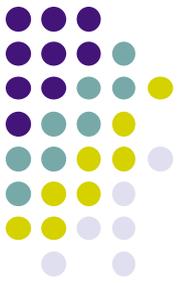


# **INVESTIMENTOS ESTRANGEIROS DIRETOS (IED) NO SETOR AGROPECUÁRIO BRASILEIRO**

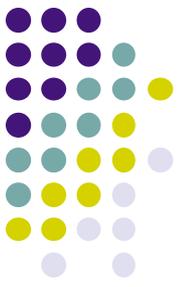


- Borrás Jr. et al (2011:9) afirma que as aquisições na A.L:
  - a. o maior volume de aquisições de terra ocorre no Brasil
  - b. estão relacionados com o complexo de “flex-crops” (principalmente cana-de-açúcar, soja e palmeiras (oil palm)) , outros setores alimentícios (principalmente pecuária) e madeira,
  - c. as aquisições não tiveram qualquer impacto negativo na segurança alimentar dos países.
- Highquest Partners (2010:2):
  - a. “Brazil is recognized as the largest frontier for new farmland development. The availability of new land (estimated in 40 to 70 million hectares); a legal system which facilitates foreigner investments in farmland and a relatively clear legal and environmental regulatory system have attracted foreign investment in Brazilian farmland.”

# ***INVESTIMENTOS ESTRANGEIROS DIRETOS (IED) NO SETOR AGROPECUÁRIO BRASILEIRO***



- Nascimento (2011:11) mostra que a agropecuária vem recebendo um volume bastante significativo de investimentos diretos:
  - “Until 2009, Brazil had a total of USD372 billion in inward FDI stock. The distribution of these resources has favored mainly the services sector, followed by investments in non-agriculture related industries, the agriculture related sector, and the mineral extraction (...) Agriculture related sector inward FDI stock until 2009 totaled nearly USD 35 billion”.



# Setor primário – grandes aquisições

**Tabela 1 : Investimento Estrangeiro Direto (IED) no Brasil por setor da economia. Em US\$ milhões.**

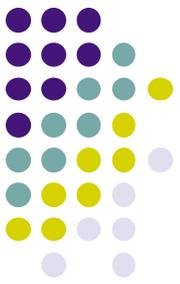
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Taxas de Crescimento <sup>a</sup>
<b>Primário<sup>b</sup></b>	70,9	181,9	207	253	213,6	796	619,2	0,71
<b>Indústria</b>	7555,3	4506	10707,8	6402,8	8743,8	12166,1	14013	0,25
<b>Comércio e Serviços</b>	10585,1	6909,4	8484,7	12924,4	12124,4	16556,4	16877,8	0,12
<b>IED Total</b>	18778,3	12902,4	20265,3	21521,6	22231,3	33704,6	43886,3	0,2

a - média das taxas anuais de crescimento

b - extração mineral

**Fonte:** Wilkinson et alli (2011)

# Qual o destino dos recursos internacionais que vem para o Brasil ?



- **UNCTAD** - investimento direto anual na agropecuária da ordem de US\$ 420,9 milhões;
- **BACEN** segundo Wilkinson et alli (2011) um volume médio anual de entrada oficial (BACEN) para agropecuária de US\$ 178,2 milhões entre 2005 e 2007;
- **Sauer e Leite (2011)** - existem no Brasil 34.371 imóveis rurais pertencentes a estrangeiros, abrangendo uma área total de 4,3 milhões de hectares,
- **Wilkinson et alli (2011)** nas aquisições recentes, entre 2008 e 2010, com informações sobre área adquirida, adquiridos mais de 2,3 milhões de ha.

# Os principais tipos de compradores estrangeiros no Brasil e motivações

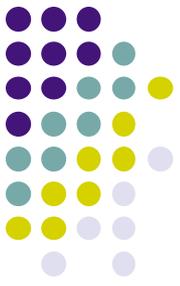


**Quadro 3. Número de notícias de aquisições de terras por categoria de investidor e motivação entre 2008 e 2010.**

	<b>Categoria de investidor e motivação de aquisição</b>	<b>Notícias</b>	<b>Principais culturas a serem desenvolvidas</b>
a)	Capitais do agro que investem no próprio setor	<b>11</b>	Cana (etanol), Celulose, Soja e milho, algodão
b)	Capitais do agro de setores sinérgicos e/ou convergentes	<b>3</b>	Soja
c)	Capitais não tradicionais ao agro que respondem a novas sinergias	<b>1</b>	Soja
d)	Empresas de imóveis rurais que tem surgido em resposta à valorização das terras e das perspectivas do agro brasileiro –	<b>5</b>	Celulose
e)	Estados ricos em capital, mas pobres em recursos naturais em busca de assegurar abastecimento alimentar e de energia –	<b>5</b>	Grãos, aves e soja
f)	Fundos de investimento atraídos pelas diversas perspectivas de valorização das commodities agrícolas –	<b>9</b>	Cana (etanol), Celulose, soja, leite e grãos
g)	Investimentos relacionados aos incentivos de serviços ambientais	<b>2</b>	Celulose e cana (etanol)
h)	Empresas de mineração e prospecção de petróleo.	<b>0</b>	

**Fonte:** dados organizados a partir de Wilkinson et alli (2010)

# Localização das aquisições estrangeiras



- Wilkinson et alli (2010:68) mostra investimentos oficiais no agro do Brasil entre 2002 e 2007:
  - a. 82,4 % se concentraram na região Sudeste.
  - b. 7 % no Centro-Oeste
  - c. 5,5 % no Sul do país.
- Estas informações são em parte corroboradas por Borrás (2011) e por Sauer e Leite (2011) com base no INCRA

# A evolução recente do preço da terra no Brasil e o papel das aquisições de estrangeiros

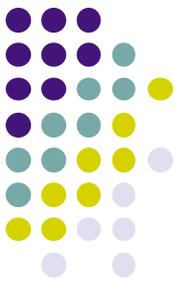
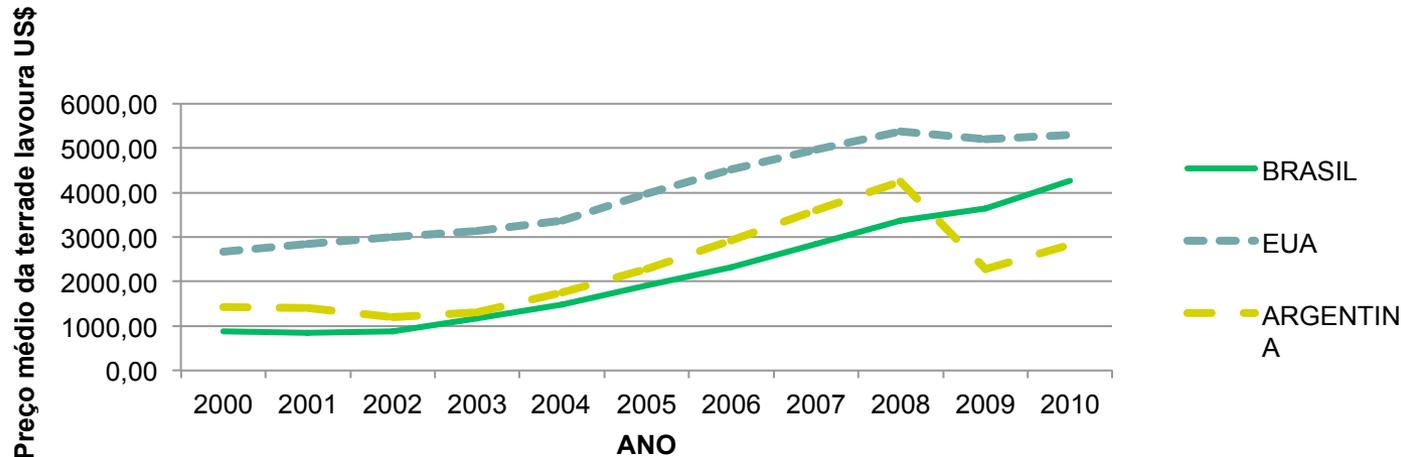
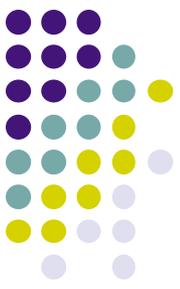


Gráfico 1. Preços Internacionais da Terra de Lavoura US\$



A partir da tabela quatro fases da evolução do preço da terra:

1. De 2000 a 2002 com estagnação
2. de 2002 e 2008 com crescimento acentuado
3. após 2009 volta ao crescimento acentuado
4. de 2008 a 2009 com crescimento menor



# Responsabilidade Social Corporativa: Aspectos teóricos

Visser (2011) e Kurucz et al. (2008) propõem parâmetros :

- Criação de Valor: tendo como objetivo estratégico o desenvolvimento econômico e seus indicadores de desempenho
- Boa Governança: tendo como objetivo estratégico a efetividade institucional e seus indicadores de desempenho (Liderança, Transparência, Práticas Éticas).
- Contribuição Social: tendo como objetivo estratégico a orientação voltada para os *stakeholders* com seus indicadores de desempenho (Filantropia, Práticas Laborais Justas, Integração da Cadeia de Suprimento).
- Integridade Ambiental: tendo como objetivo estratégico a sustentabilidade de ecossistemas com seus indicadores de desempenho (Proteção de Ecossistemas, Recursos Renováveis e/ou Produção Zero de Resíduos).

# Algumas metodologias de avaliação de Investimentos responsáveis

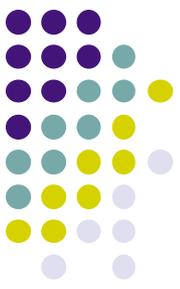


- GRI (2015) iniciativa internacional usa relatórios de sustentabilidade e indicadores para transparência das empresas sustentáveis;
- WWF “*The 2050 Criteria – Guide to Responsible Investment in Agricultural, Forest, and Seafood Commodities*” (2015) que identifica setores chaves das commodities agrícolas mundiais e os seus riscos.
- IFC (Banco Mundial) tem diretrizes para formulação, implantação e monitoramento de planos de remediação dos impactos causados por aquisições e recompra involuntária.

# Algumas metodologias de avaliação de Investimentos responsáveis

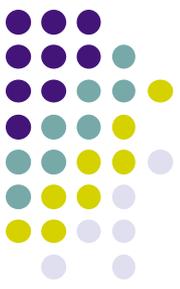


- PRI (*Principles for Responsible Investment*)/UNEP-sustentabilidade nas decisões de alocação de portfólio de investimentos e em terras agricultáveis;
- Cotula e Blackmore (2014) – analisam a “cadeia de investimentos” permitindo análise das aquisição de terras
- Princípios Voluntários sobre a Governança na Posse de Terras, Pesca e Floresta (FAO, 2012): (I) dignidade humana; (II) não discriminação; (III) equidade e justiça; (IV) igualdade de gênero; (V) abordagem holística e sustentável; (VI) consulta e participação; (VII) regido por leis, (VIII) transparência; (IX) prestação de contas e (X) melhoria contínua.



# Conclusões preliminares

- As recentes necessidades de alimentos, de produção de energia, de preservação ambiental e a utilização especulativa da terra têm gerado uma nova onda de aquisições de terras;
- Na America Latina e no Brasil estas são parte de um processo mais amplo de busca de espaços de investimento e acumulação de capitais e que se intensificou nos últimos anos.
- O que diferencia o Brasil são o seu agronegócio, que se modernizou no século passado, consolidando investimentos particularmente de grandes empresas a montante e a jusante da atividade agrícola.
- O que fica claro é que não existem controles sobre os processos de aquisições de terras, sendo que há evidências de que parte importante das aquisições ocorre com recursos que não entram oficialmente no país.



# Conclusões preliminares

- Existe a associação do “*land grab*” a movimentos especulativos por parte de capital financeiro, ou a estratégias de segurança visando matérias-primas agrícolas por parte de novos países emergentes.
- Mas a compreensão de que a terra é simultaneamente um ativo especulativo e um ativo produtivo coloca isto em outra perspectiva.
- Portanto, a questão não é se as aquisições de terras (“*land grab*”) são especulativas ou não. Elas sempre terão um componente especulativo e produtivo e que o problema é sua regulação ou seu controle.
- O que o estudo do caso brasileiro mostrou é que não apenas não existe controle sobre as terras de estrangeiros como não existe controle sobre as terras em geral, na medida em que não existe cadastro de terras e/ou administração fundiária, nos moldes da UN (vide Reydon 2011).



# Proposta de Política

- políticas fundiárias deveriam ser voltadas para a regulação da especulação desenfreada neste mercado, e não nas tentativas de coibi-la ou impedi-la.
- a especulação com ativos, incluindo aí a terra, sempre ocorrerá no sistema capitalista. Cabe ao Estado regulá-la e a sociedade estabelecer a sua governança para que não gere outros danos.
- O caso brasileiro é fundamental para o entendimento dos processos globais de aquisições de terras por estrangeiros porque o Brasil é o principal player global da produção das grandes commodities agro-florestais e os importantes atores que aqui atuam também estão envolvido em outras aquisições na America Latina e África.
- As limitações atualmente impostas ao acesso a terra por parte de estrangeiros no Brasil são e serão inócuas pelo uso de “testas de ferro” e outros mecanismos. Apenas se o Estado assumir seu papel de regular e a sociedade assumir a governança sobre as terras que haverá processo onde os estrangeiros adquirirão terras de forma legítima e legal, participando dos processos de desenvolvimento local, no Brasil e no restante do mundo.