

## Opinião

# Investimentos e compras de terras por estrangeiros



João Sampaio\*

NÃO É PRERROGATIVA BRASILEIRA misturar políticas públicas com ideologia, mas é marcante nossa capacidade de cozinhar dentro do caldo ideológico temas importantes para o desenvolvimento econômico e tecnológico do País. Um exemplo recente foi a discussão envolvendo a liberação do cultivo agrícola de produtos transgênicos no Brasil. Depois de anos de argumentos nem sempre razoáveis, atrasamos o uso da tecnologia no plantio de culturas imprescindíveis para o equilíbrio do mercado interno e exportador até que foi criada a Comissão Nacional Técnica de Biossegurança (CNTBio), que morosamente tem liberado pontualmente algumas culturas. No caso de investimentos e compras de terras por estrangeiros, a pauta é ainda mais complicada.

Em agosto deste ano, a Advocacia-Geral da União (AGU) emitiu parecer sobre o assunto, o qual foi aprovado pelo presidente da República, limitando a venda de terras brasileiras a estrangeiros ou empresas brasileiras controladas por estrangeiros a cinco mil hectares no máximo. A soma das áreas rurais controladas por estrangeiros também não poderá ultrapassar 25% da superfície do município. O parecer fixa nova interpretação para a Lei nº 5.709, de 1971. A AGU tomou como base o princípio da soberania nacional aplicado à ordem econômica e o artigo 171 da Constituição de 1988, que trata do conceito de nacionalidade das empresas.

A AGU afirmou que a medida é necessária para preservar o “controle nacional” sobre a propriedade de terras. As compras de terras serão registradas em livros especiais nos cartórios de imóveis, devendo ser comunicadas trimestralmente à Corregedoria de Justiça dos Estados e ao Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA). Aquilo que já foi adquirido fica preservado, não sendo possível novas aquisições além desse limite.

Se empresas estrangeiras ou que tenham a maior parte do seu capital vindo de fora não podem adquirir ou ser donas de terras, além

do percentual estabelecido, muitas transações financeiras do agronegócio tornam-se inviáveis. É o caso de negociações de *tradings* de grãos com produtores, que nos adiantamentos costumam ter a propriedade como garantia. A maioria delas é estrangeira e não pode incorporar mais terras em caso de inadimplência. Como ficam estas relações com a alteração? Qualquer ação judicial pode criar um enorme obstáculo para este tipo de transação que é o mais comum nas regiões produtoras de soja e milho do Brasil.

Pode ser interessante a criação de regras para as aquisições de terras por investidores estrangeiros. O que me parece imaturo é criar restrições em cima de uma legislação antiga, elaborada com base na segurança nacional. O limite dentro das áreas de fronteira faz sentido, mas, no restante, acaba colocando em risco a capacidade de atrair investimentos. Antes de tudo, novas regras devem prever dois tipos de investidores: a compra de terras por fundos privados internacionais e aquelas feitas por empresas estatais de outros países. Neste último caso, além das regras e restrições, as negociações precisam envolver contrapartidas comerciais.

Se antes os grupos estrangeiros eram vistos com temor especulativo, hoje o tema está ultrapassado, mesmo porque muitas empresas e fundos que aqui vieram focaram suas atividades na produção agrícola, investiram em infraestrutura e logística e são atuantes na área comercial. Estimativas do mercado apontam que há no mundo US\$ 20 bilhões para investimentos em terras agrícolas, dos quais US\$ 5 bilhões viriam para o Brasil.

O Brasil está entre os países com as maiores fronteiras agrícolas do mundo, com terras disponíveis, clima e tecnologia para agricultura tropical. Esses fatores resultam num potencial produtivo inigualável e, portanto, grande atrativo para investidores e oportunidade de desenvolvimento econômico. ■

\* Produtor rural e secretário de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo