

## AS COMPRAS DE TERRAS POR FUNDOS ESTRANGEIROS NO BRASIL

The purchases of land by foreign funds in Brazil

Las adquisiciones de tierras por fondos extranjeros  
en Brasil

Leon Nazaré da Cruz  
Universidade da Amazônia (UNAMA)  
[leonncruzz@gmail.com](mailto:leonncruzz@gmail.com)

Mário Miguel Amin Garcia Herreros  
Núcleo de Altos Estudos Amazônicos da Universidade Federal do Pará (NAEA/UFPA)  
[marioamin@gmail.com](mailto:marioamin@gmail.com)

### Resumo

Em um cenário de limitação de recursos naturais e de inconstante mercado de produtos agrícolas, a terra tornou-se um ativo estratégico para diversos atores, entre eles as empresas do agronegócio e os fundos de pensão, que buscam retorno financeiro através da especulação de imóveis rurais. O Brasil, por se tratar de um país com grande potencial de produção e expansão agrícola, é alvo de fundos de pensão que atuam em sociedade com empresas brasileiras do agronegócio em um complexo esquema para burlar as leis brasileiras que limitam as compras de imóveis rurais no país por estrangeiros. Esse artigo tem por objetivo discutir as compras de terras no Brasil por fundos estrangeiros, analisando o caso da Cosan S/A. A metodologia incidirá em uma pesquisa qualitativa sobre as compras de terras por estrangeiros no Brasil de base bibliográfica e documental, identificando-se os atores e suas atuações. Os resultados mostram que, apesar de ter uma lei específica que limita as compras de terras por estrangeiros no Brasil, lei que está sendo burlada por um complexo esquema entre um fundo estrangeiro e uma empresa brasileira de agronegócio, que corrompe órgãos governamentais e fortalece a atuação de atores ilegais, como grileiros, provocando diversos impactos socioambientais nas populações tradicionais camponesas.

**Palavras-Chave:** Brasil; Compras de terras; Cosan S/A; Fundos Estrangeiros; MATOPIBA.

### Abstract

In a scenario of limited natural resources and unstable agricultural commodities markets, land has become a strategic asset for a number of actors, including agribusiness and pension funds, who seek financial returns through speculation of rural properties. Brazil as a country with great potential for agricultural production and expansion, it is object of pension funds that work in partnership with Brazilian agribusiness companies in a complex scheme to circumvent Brazilian laws that limit purchases of rural properties in the country by foreigners. The objective of this article is to discuss the purchase of land in Brazil by foreign funds, analyzing the case of Cosan S/A. The methodology will focus on a qualitative research on the acquisition of land by foreigners in Brazil using

bibliographical and documentary information, identifying the actors and their actions. The results show that, despite having a specific law that limits the purchase of land by foreigners in Brazil, this law is being mocked by a complex scheme between a foreign fund and a Brazilian agribusiness company that corrupts government agencies and strengthens the performance of illegal actors, such as grileiros, causing diverse social and environmental impacts on traditional peasant populations.

**Keywords:** Brazil; Land purchases; Cosan S/A; Foreign Funds; MATOPIBA.

### **Resumen**

En un escenario de limitación de recursos naturales y de inconstante mercado de productos agrícolas, la tierra se ha convertido en un activo estratégico para diversos actores, entre ellos las empresas del agronegocio y los fondos de pensiones, que buscan retorno financiero a través de la especulación de inmuebles rurales. Brasil, por tratarse de un país con gran potencial de producción y expansión agrícola, es blanco de fondos de pensión que actúan en sociedad con empresas brasileñas del agronegocio en un complejo esquema para burlar las leyes brasileñas que limitan las compras de inmuebles rurales en el país por extranjeros. Este artículo tiene por objetivo discutir las compras de tierras en Brasil por fondos extranjeros, analizando el caso de Cosan S/A. La metodología se centrará en una investigación cualitativa sobre las compras de tierras por extranjeros en Brasil de base bibliográfica y documental, identificándose los actores y sus actuaciones. Los resultados muestran que, a pesar de tener una ley específica que limita las compras de tierras por extranjeros en Brasil, ley que está siendo burlada por un complejo esquema entre un fondo extranjero y una empresa brasileña de agronegocios, que corrompe órganos gubernamentales y fortalece la actuación de actores ilegales, como grileiros, provocando diversos impactos socioambientales en las poblaciones tradicionales campesinas.

**Palabras clave:** Brasil; Compras de tierras; Cosan S/A; Fondos extranjeros; MATOPIBA.

### **INTRODUÇÃO**

A terra tornou-se um ativo estratégico para países que têm limitações naturais de produção alimentar e para empresas que visam ao retorno financeiro e à expansão da fronteira agrícola, como os fundos de pensão e empresas do agronegócio. Assim, as empresas de capital estrangeiro viram no mercado imobiliário de propriedades rurais uma oportunidade de geração de rendimentos e de obtenção de lucros.

O Brasil, por se tratar de um país com grande potencial de produção e expansão agrícola, se tornou alvo dos fundos de pensão das empresas estrangeiras que atuam em sociedade com empresas brasileiras do agronegócio em um complexo esquema para burlar as leis que limitam as compras de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil. O caso mais famoso é da empresa Cosan S/A, denunciado por uma ONG em 2015.

Este trabalho tem por objetivo discutir as compras de terras por estrangeiros no Brasil, analisando o caso da Cosan S/A. Para alcançar o objetivo, será utilizada a pesquisa qualitativa sobre as compras de terras por estrangeiros no Brasil de base bibliográfica e

documental, identificando-se os atores e suas atuações. Este artigo está organizado em seis seções: além desta introdução, posteriormente, serão discutidos os principais motivadores para as compras de terras; em seguida, os interesses internacionais no Brasil e; analisa-se a atuação da Cosan S/A e, por fim, fazem-se as considerações finais.

## **MOTIVADORES PARA AS COMPRAS DE TERRA NO BRASIL**

A partir de 2008, o aumento dos preços das *commodities* agrícolas levou os países que não produzem alimentos ou que estão com escassez de recursos naturais a buscar terras em todo o mundo, tornando-o a terra arável um importante ativo financeiro. Assim, houve os primeiros relatos sobre compra de terras em países estrangeiros, levando a uma demanda mundial por terras.

A partir de então, a apropriação de terras por empresas de capital internacional tem sido um fenômeno global. Os primeiros relatos sobre compra de terras aconteceram na África, mas não demorou muito a chegar ao Brasil, por se tratar de uma grande potência agrícola e, em determinado momento, ter leis que estimulavam as compras de terras por estrangeiros.

### **Demanda Mundial por Terras**

Existem dois motivos que levam os atores internacionais a investir em terras estrangeiras. O primeiro é a segurança alimentar dos países que dependem da importação de alimentos e estão preocupados com os mercados futuros de *commodities*. Por isso, eles investem num tipo de terceirização da produção de alimentos, em terras de países em desenvolvimento ricos em recursos naturais, e usam esta política como uma estratégia a longo prazo para atender suas demandas alimentar (GRAIN, 2008).

O segundo motivo é o retorno financeiro. Dada a crise de 2008 que aumentou significativamente o preço das *commodities* agrícolas, os investidores da indústria financeira e de alimentos buscaram um retorno rápido e novas estratégias de crescimento. As crises financeira e alimentar combinadas transformaram a terra, com potencial agrícola, em um novo ativo estratégico e em uma nova fonte de lucro através da especulação imobiliária (GRAIN, 2008).

Diante dessa demanda, há duas regiões que concentram a produção de alimentos e detêm a maior parte das terras férteis do mundo: África e América Latina (PEREIRA. L. I.

2016; SOL MORA, 2017). Estas duas regiões são alvo de países com limitação de recursos naturais, de investidores estrangeiros e de fundos de investimentos, que se tornaram os maiores investidores que procuram lucrar em terras agrícolas (GRAIN, 2011).

### **O interesse internacional pelo Brasil**

Em termos geográficos, o Brasil é o quinto maior país do mundo e o maior em terras aráveis, contendo ainda uma grande área com potencial agrícola. O Brasil se destaca no mercado internacional como o segundo maior exportador agrícola, maior fornecedor de açúcar, suco de laranja e café, além de produzir outros importantes produtos consumidos pelo mercado interno como arroz, milho e carne bovina. Também é o segundo maior produtor de soja e, entre os países principais produtores e exportadores da oleaginosa, é o que tem maior potencial de expandir sua produção (OCDE e FAO, 2015).

Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) (2011), o Brasil tem cerca de 15% das terras agricultáveis não exploradas do mundo, é um país rico em recursos hídricos, tem o maior bioma do planeta, a Amazônia, políticas voltadas ao fortalecimento do agronegócio e ausência do controle público sobre aquisição de terras por estrangeiros. Em razão de ter valiosos recursos naturais, o país vem despertando o interesse de investidores internacionais. O interesse pelas terras brasileiras não é algo novo. As mudanças dinâmicas no contexto internacional influenciaram de forma determinante para o interesse externo pelo Brasil, como aconteceu nas décadas de 60, 90 e em 2008. Isto provocou mudanças nas leis brasileiras ao longo dos anos.

### **A legislação brasileira sobre a aquisição de terras por estrangeiro**

Primeiramente, é necessário entender que cada país tem competência exclusiva para legislar sobre nacionalidade, podendo adotar critérios de acordo com seu interesse. E a nacionalidade é um vínculo jurídico-político que liga um indivíduo ou uma empresa a determinado Estado.

A lei de nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, foi a primeira lei criada que restringia a compra de imóveis rurais por estrangeiro no Brasil. Esta criada pelo governo militar num momento em que Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA), entre os anos 1964 e 1968, verificou um intenso processo de corrupção, grilagens e venda de terras públicas para estrangeiros, principalmente na Amazônia (OLIVEIRA, 2011).

Para Valença e Vinholi (2013), as restrições relacionadas ao tamanho da propriedade para venda a estrangeiro como pessoa física é clara na lei brasileira de 1971. A lei limita a venda a 50 módulos rurais, o que corresponde a uma área necessária para uma família sobreviver da agricultura de subsistência, variando esta medida com a região do Brasil. Se for loteamento rural, a propriedade não poderá ser maior que 30% do lote. Se o imóvel estiver em área de segurança nacional, o estrangeiro está sujeito à aprovação da entidade federal com autoridade sobre segurança nacional. Em termos totais da superfície de um município brasileiro, a extensão de terras pertencentes a um estrangeiro está limitada a ¼, sendo vedada a doação de terras da união ou dos estados a estrangeiros.

Também são claras as leis em relação ao estrangeiro como pessoa jurídica, que seria as empresas existentes sob as leis de outros países. Segundo a lei nº 5.709, empresas estrangeiras só poderão adquirir imóveis rurais no Brasil caso sejam destinados a projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, de acordo com seus objetivos estatutários, se aprovados pelo Ministério da Agricultura ou pelo Ministério da Indústria e Comércio. No que diz respeito ao tamanho, as terras adquiridas terão limite de ¼ da superfície do município, somando pessoas estrangeiras físicas e jurídicas. A brecha na legislação brasileira seria com relação a empresas brasileiras criadas e existentes sob as leis brasileiras, mas controladas por estrangeiros (VALENÇA e VINHOLI, 2013).

Em 1995, no período do neoliberalismo na América Latina, foi aprovada uma emenda constitucional que tratava sobre a nacionalidade da administração de empresa brasileira. A partir de então, independentemente do capital social, todas as empresas com sede e administração no Brasil seriam consideradas empresas nacionais. Assim, as empresas com capital estrangeiro não sofreriam mais restrições em negócios de propriedades rurais no Brasil (SPERANDIO e VEDOVATO, 2014). Dessa forma, essa diferenciação entre empresa brasileira e empresa estrangeira corrige a brecha na lei de 1971.

Diante do aumento dos preços dos alimentos em 2008, foi possível verificar o aumento do interesse de empresas estrangeiras por terras brasileiras. Oliveira (2011) afirma que o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) nessa época estimava que 0,5% do território brasileiro estava ocupado por imóveis rurais estrangeiros, equivalendo a 4. 348 milhões de ha. No mesmo ano foi aprovado um parecer limitando novamente a compras de terras por estrangeiro. Segundo Sperandio e Vedovato (2014),

empresas que têm administração no Brasil, mas com a maioria do capital social estando nas mãos de estrangeiros, não estão autorizadas a comprar terras no país.

Valença e Vinholi (2013) resumem esse histórico das mudanças das leis brasileiras afirmando que, de 1971 a 1995, havia restrição; de 1995 a 2008, a restrição não prevaleceu; e de 2008 até 2012, a restrição novamente prevaleceu. Essas novas restrições em 2010 limitavam as vendas de terras agrícolas para estrangeiro em cerca de 4.850 ha e proibiam possuir mais de ¼ da área de qualquer município brasileiro.

A legislação brasileira quanto às compras de terras por estrangeiro é bem clara. Contudo, existem brechas que fizeram com que empresas de capital internacional criassem mecanismos para burlar as leis do Brasil. Pois, não abrangerem as empresas subsidiárias de outras empresas de capital internacional.

## **O CASO DA COSAN S/A**

Neste tópico, serão apresentados os principais atores envolvidos nas compras de terras no Brasil- a empresa Cosan S/A, o fundo de pensão da TIAA- CREF e suas empresas subsidiárias- e mostrada a principal região em que as empresas compram terras: MATOPIBA.

### **A Cosan S/A**

Fundada em 1936, em Piracicaba- São Paulo, a Cosan S/A atua no mercado de açúcar cuja produção se situa na região do Centro-Oeste do Brasil. Em 2005, a empresa abriu seu capital e se tornou a primeira empresa do setor atuando na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA) com um capital inicial de U\$\$ 400 milhões.

A Cosan S/A, atualmente, tem sua atuação altamente diversificada no mercado, investindo em negócios e aquisições de vários setores diferentes. A empresa produz e exporta açúcar, etanol e lubrificantes, atua também na logística de açúcar e outros grãos sólidos para exportação, e seu mercado abrange mais de 40 países.

### **A relação da Cosan S/A com o fundo de pensão da TIAA- CREF**

O fundo de pensão é um plano de previdência organizado por empresas ou por grupos de empresas, com objetivo de realizar investimentos para garantir uma

complementação da aposentadoria aos empregados que aderirem ao plano. A *Teachers Insurance and Annuity Association–College Retirement Equities Fund* (TIAA- CREF) é um fundo de pensão do Estados Unidos da América, responsável pelos investimentos de aposentadoria de professores, diretores universitários, entre outros. Obtém seus rendimentos criando *holdings* com o objetivo de participar da sociedade gestora de um grupo de empresas. Dessa forma, a TIAA- CREF administra diferentes tipos de aplicações financeiras (*equities funds*).

A empresa TIAA-CREF *Global Agriculture HoldCo* é uma *holding* da TIAA-CREF, que obtém seus rendimentos financiando empresas relacionadas à produção agrícola. Para levantar capital, através da *holding*, a empresa lança fundos de investimentos com prazo de existência. A empresa capta dinheiro de vários investidores de diferentes países até certo valor, quando o fundo se encerra, remunera com juros seus investidores. Assim, a *holding* da TIAA-CREF lançou um fundo de investimento denominado TIAA-CREF *Global Agriculture LL*. Ao atingir U\$\$ 2 bilhões de captação, um novo fundo foi lançado, denominado TIAA-CREF *Global Agriculture LLC II*, que encerrou sua fase de captação de investimentos ao atingir U\$\$ 3 bilhões em agosto de 2015 (LEVESQUE e TERZO, 2015).

Após isso, o fundo entra na fase de compra de terras, arrendamento e venda para sua remuneração e a dos seus investidores (LEVESQUE e TERZO, 2015). Analisando o potencial produtivo do Brasil, a TIAA-CREF criou a Mansilla S/A, uma empresa brasileira com capital estrangeiro, com o objetivo de investir no negócio de terras no Brasil e garantir seus rendimentos. Em 2008, a Mansilla S/A em sociedade com a Cosan S/A formaram a Radar S/A, sendo que a Cosan S/A tinha participação de 19% e a TIAA-CREF, através da subsidiária Mansilla S/A, tinha participação de 81% (REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS, 2015).

Em 2010, após a lei que restringia a compra de terras por estrangeiros no Brasil, os negócios imobiliários por parte da Radar S/A, se fosse alcançado o limite máximo permitido por lei nas compras de terras, se tornariam ilegais. Pois, a maior participação na empresa seria de capital estrangeiro. Dessa forma, as empresas envolvidas na sociedade criaram uma estratégia para burlar as leis brasileiras. O estudo da Rede Social de Justiça e Direitos Humanos (2015, p. 13) descreve como as empresas agiram:

Posteriormente, por sua vez, a fim de obscurecer o real sentido de seus negócios, a Cosan S/A e a TIAA-CREF também criaram a Tellus Brasil Participações S/A (em 2010), com 51% de propriedade da primeira e 49% da segunda empresa. Ou melhor dizendo, a proprietária brasileira da Tellus S/A não leva diretamente o nome da TIAA-CREF Global Agriculture HoldCo, mas, sim, o de uma sua subsidiária, a TerraViva Brasil Participações LTDA. A Tellus S/A recebe, inclusive, investimentos da própria Radar S/A, colocando-nos a pergunta dos motivos que levam as duas mesmas sócias a criar diversas empresas que negociam terras entre si.

O estudo da Rede Social de Justiça e Direitos Humanos também analisou como esse processo funciona (2015, p. 21 e 22):

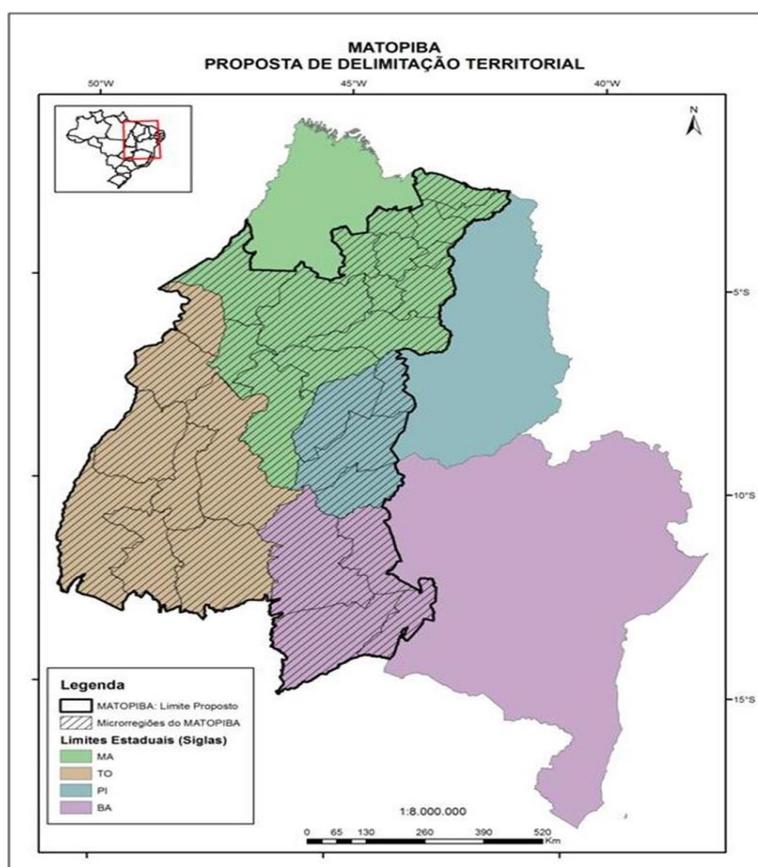
Tal mecanismo consiste em criar diversas empresas com os mesmos donos, assim como subsidiárias destas empresas, fazendo parecer que são de proprietários distintos e então colocá-las para negociar a compra das terras entre si. Assim, Cosan S/A e TIAA-CREF Global Agriculture HoldCo, essa por meio da Mansilla S/A e da TerraViva Brasil Participações LTDA, são sócias na Radar S/A e na Tellus S/A, respectivamente. A TIAA-CREF Global Agriculture HoldCo possui ainda outras empresas no Brasil com 100% de sua propriedade, como a Nova Gaia Brasil Participações LTDA. A Tellus S/A lança no mercado as chamadas debêntures, que são compradas por Radar S/A e Nova Gaia LTDA. Tais negócios são sempre iniciados a partir da Cosan S/A e da TIAA-CREF Global Agriculture HoldCo, mas parece utilizar recursos de diversos investidores. A Tellus S/A, por exemplo, utiliza tais recursos para comprar terras por meio de outras subsidiárias, chamadas de “veículos financeiros”.

Assim, de certa forma, a Cosan S/A possibilitou a TIAA-CREF a continuidade de suas atividades imobiliárias e garantir sua remuneração e de seus investidores. Quando o fundo de pensão se encerra e inicia a fase de venda e arrendamento das terras, a Cosan S/A se beneficia, pois a empresa arrenda as terras da Radar S/A para produzir cana-de-açúcar. Essa é a lógica dos negócios de terras entre as empresas.

## **A Região do MATOPIBA**

A nova e promissora fronteira agrícola no Brasil é chamada de MATOPIBA, sigla dos estados brasileiros que delimitam a área (Mapa 1): Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia. Os estados estão localizados na região norte e nordeste do país, abrangendo uma área total de 73 milhões de ha. O leste de Tocantins representa 38% da área de MATOPIBA, o sul do Maranhão, 33%; o oeste da Bahia, 18%; e o sul do Piauí, 11%. Essa região é marcada pela expansão das atividades agrícolas em áreas de cerrado. A área que compõe MATOPIBA foi definida pelo Grupo de Inteligência Territorial Estratégica (GITE), da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA) e abrange 337 municípios (CAMPELO, L., 2017).

Segundo a Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB) (2014), a região tem participação importante no agronegócio brasileiro. Em julho de 2014, MATOPIBA representava 12,5% da área de milho, 20,2% de sorgo e 11,2% de soja, este último, a espécie de maior valor para o agronegócio da região. Diante da importância da região para o agronegócio, já foram identificadas 26 empresas estrangeiras que atuam na produção das diversas culturas agrícolas (PEREIRA e PAULI, 2016).



**Figura 1:** Delimitação Territorial de MATOPIBA

Fonte: EMBRAPA (2014).

A região tem sido alvo da especulação imobiliária agrícola, em razão da grande expansão do agronegócio, estimulado pelos governos estaduais, que oferecem incentivos fiscais e créditos para financiar a produção da monocultura, principalmente da soja, milho, eucalipto, algodão e cana-de-açúcar. O governo federal atua também com projetos de infraestrutura, como construção de ferrovias e estradas que levam até os portos de escoamento das *commodities* localizados no litoral da região nordeste (REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS, 2015).

A região do MATOPIBA contém 324.326 estabelecimentos agrícolas (33.929.100 ha), ocorrem na área 46 unidades de conservação (8.334.679 ha), 35 terras indígenas

(4.157.189 ha) e 781 assentamentos de reforma agrária e áreas quilombolas (3.033.085 ha), num total de 13.967.920 ha de territórios legalmente atribuídos (19,1% da região) (MIRANDA *et al.*, 2014, p. 2). A região se caracteriza por ser do bioma do cerrado nativo e por se localizar em áreas denominadas de chapadas ou vales, de terreno plano, passível de mecanização para a produção de *commodities*. Além de terras férteis, as chapadas são a nascente dos principais rios da região (REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS, 2015).

Em termos sociais, essa região é local de habitação de populações tradicionais, que desempenham atividades de caça, pastoreio, colheitas de frutas e plantas medicinais nas chapadas e ocupam as terras baixas para moradia (REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS, 2015). A região de MATOPIBA se apresenta como a principal fronteira agrícola do Brasil. Existem múltiplos motivos de interesse das empresas em atuar na área, usando, para tal, meios ilegais para ter acesso ao mercado imobiliário rural da região.

#### **AS COMPRAS DE TERRA DA COSAN S/A**

A Rede Social de Justiça de Direitos Humanos (Rede Social) é uma ONG que atua no Brasil, ligada à GRAIN, uma Organização Internacional Não Governamental (OING). A Rede Social publicou um estudo no final de 2015, intitulado “A Empresa Radar S/A e a especulação por terras no Brasil”, e esta denúncia da organização ganhou repercussões nacionais e internacionais.

Nesse estudo, a ONG critica a falta de informação pública sobre a localização dos investimentos em terras agrícolas da Radar S/A, pois as empresas envolvidas se negam a divulgar as informações sobre as terras compradas, justificando tratar de ‘informação sobre concorrência’. Contudo, a ONG analisou os documentos públicos das assembleias gerais das empresas brasileiras, que são obrigadas por lei a divulgar publicamente suas pautas. E, através da Tellus S/A, conseguiu ter acesso às informações sobre aquisição das terras, identificando várias fazendas compradas pela empresa, quatro fazendas localizadas no sul do estado do Maranhão e do Piauí.

O interesse das empresas é a valorização das terras, através da especulação imobiliária, obtendo lucro por meio da compra por preços baixos e da venda das terras por preço mais alto. Outras formas de fazer a terra se valorizar é comprá-la e depois arrendá-la

para empresas que promovam lucro, como a Cosan S/A. Também são arrendadas para outras empresas que produzem soja, milho e algodão na região.

Segundo o estudo, as principais áreas de interesse das empresas analisadas são as que têm potencial de expansão de monocultura extensiva. Como a maior parte da propriedade da Tellus S/A pertence à Cosan S/A, isso faz com que a Tellus S/A não esteja sujeita à regulamentação das leis do Brasil, razão da empresa comprar terras na região em nome do fundo de pensão da TIAA-CREF.

Por meio desse complexo esquema (Organograma 1), a ONG denunciou compras de terras no Brasil pela TIAA- CREF por meio dos investimentos em centenas de milhões de dólares no fundo da empresa Radar S/A. Estima-se que até 2012, a Radar S/A tenha investido U\$\$ 1 bilhão para comprar 392 fazendas no Brasil, num total de 151. 468 ha, sendo que, no início de 2015, o fundo já havia comprado 256. 000 ha (REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS *et al.*, 2015).

Esse complexo modo de burlar as leis brasileiras foi utilizado para compras de terras pela TIAA- CREF no Maranhão e Piauí. No Maranhão, as compras foram das fazendas Marimbondo e Sagitário, nos municípios de Alto Parnaíba e Balsas; e no Piauí, foram as fazendas Ludmila e Laranjeiras, na cidade de Santa Filomena. Todas estas fazendas estão dentro da área de MATOPIBA. Dessa forma, a Cosan S/A e TIAA- CREF *Global Agriculture HoldCo* são sócias na Radar S/A e na Tellus S/A por meio da Mansilla S/A e da TerraViva Brasil Participações LTDA.

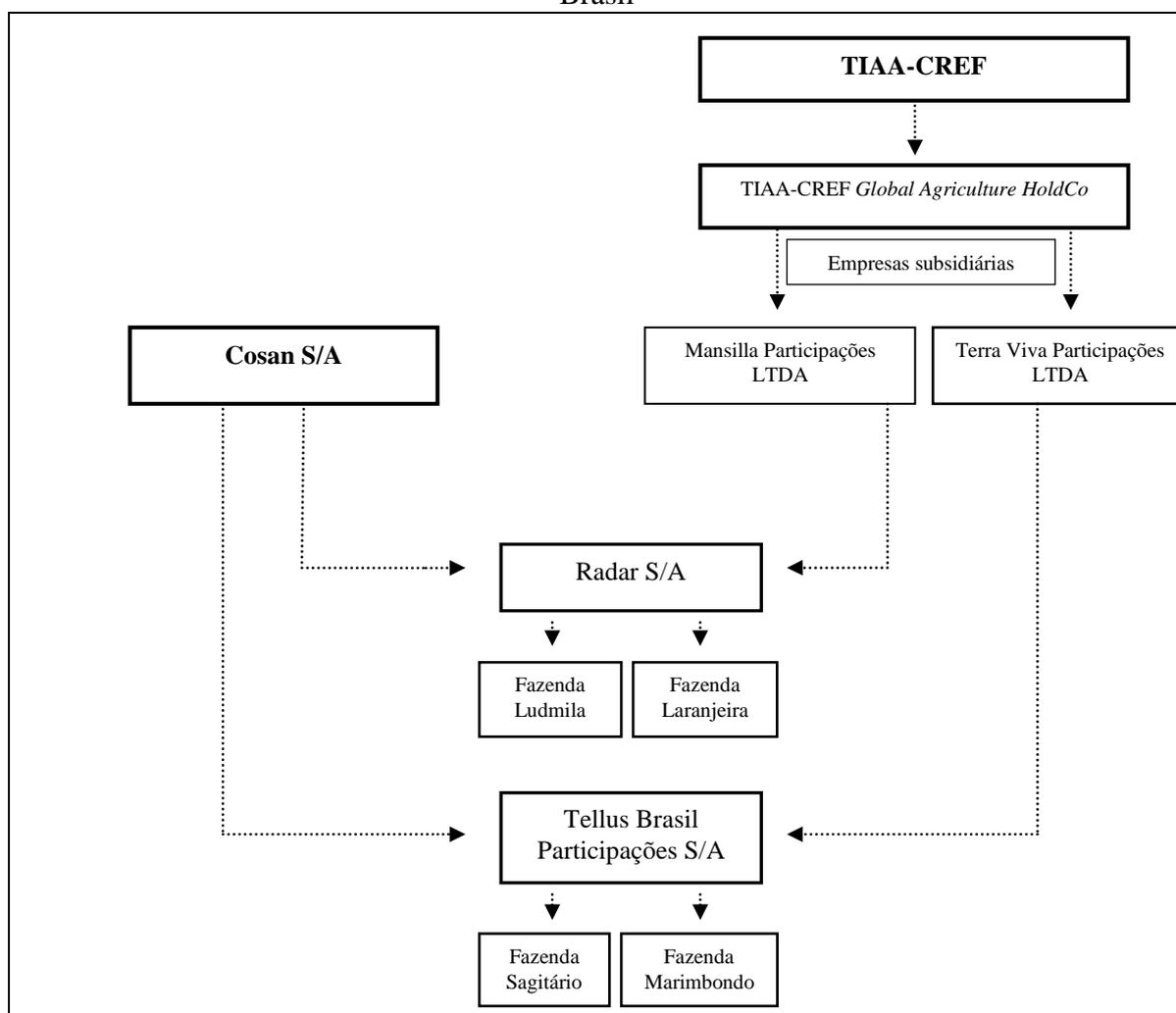
A Rede Social (2015, p. 43), no seu estudo, afirma que:

Portanto, Radar S/A e Tellus S/A estão diretamente relacionadas ao processo de grilagem, que inclui um mecanismo entre o grileiro e instituições do Estado, principalmente os cartórios da região. O cartório é central para a grilagem, já que contribui para que se forjem documentos de propriedade. O cartório pode ainda dificultar o acesso público a documentos que comprovem a grilagem. Nossa pesquisa comprovou essa dificuldade, inclusive com relatos de que tais documentos, como o histórico dominial de propriedades, vêm sendo recusados até mesmo para o INCRA.

O maior grileiro que atua na região é Euclides de Carli, um empresário acusado de tomar ilegalmente mais de 1 milhão de ha de terras no Brasil e de utilizar capangas armados para expulsar as pessoas de suas terras, falsificar documentos e de ser mandante do assassinato de um agricultor que se recusou vender as terras para ele (REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS *et al.*, 2015). De acordo com a ONG, pelo menos duas fazendas adquiridas pela Radar S/A na região de MATOPIBA eram de empresas ligadas ao grileiro.

A relação de Euclides de Carli com a Radar e a Tellus S/A se dá pelo fato de as terras em chapadas de MATOPIBA serem alvo de especulação imobiliária das empresas. No entanto, por predominarem terras devolutas na região, que são áreas sem títulos de propriedade em que as populações vivem por meio da posse informal, mas pertencem ao Estado, a apropriação ocorre pela sua grilagem. E de acordo com os documentos jornalísticos locais, as fazendas do sul do Maranhão e do sul Piauí foram negociadas com as empresas através de Euclides de Carli (REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS *et al.*, 2015).

**Organograma 1:** Investimento da TIAA- CREF e da Cosan S/A em terras no Brasil



Fonte: Rede Social de Justiça e Direitos Humanos (2015)  
Adaptado pelos autores

As fazendas no Maranhão, Sagitário e Maribomdo, compradas pela Tellus S/A em 2013, estão localizadas nas áreas de chapada conhecida como Batavo, onde se instalou em 1990 a empresa Colonizadora de Carli (CODECA), uma das empresas do Grupo De Carli. As inscrições no Diário Oficial do Estado do Maranhão de 2007 e 2010 mostram que as propriedades ainda pertenciam a Euclides de Carli. No Piauí, nas fazendas Ludmila e Laranjeiras, houve relatos de trabalhadores rurais de que as propriedades tinham sido griladas por empresas ligadas ao grileiro, mas os documentos que poderiam comprovar os negócios das fazendas tiveram acesso negado pelos cartórios da região (REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS *et al.*, 2015).

As consequências das compras de terras na região põem as populações tradicionais que habitam nas terras especuladas em situação vulnerável, expostas à violência e à perda dos seus meios de sobrevivência. Como saída, alguns se submetem à exploração do trabalho assalariado, isso quando os empregos são disponíveis, haja vista que a mecanização da produção não necessita de grande número de mão de obra (REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS, 2015).

No Piauí, a Rede Social (2015, p. 38) revela que:

Nossa pesquisa registrou diversos relatos de violência sofrida por camponeses que foram forçados a sair da zona rural e morar nas favelas das cidades. Os empregos disponíveis na cidade são precários e incluem exemplos de ajudante de pedreiro e servente até o tráfico de drogas, para os homens; e o de empregadas domésticas, para as mulheres. A migração forçada para obras de infraestrutura em outros estados também foi uma situação comumente relatada.

A GRAIN (2015) denunciou os impactos ambientais da expansão do agronegócio nas regiões onde as terras foram compradas em Santa Filomena, no Piauí. Destacando o desmatamento e a poluição das fontes de águas por produtos agroquímicos utilizados nas fazendas e por pesticidas pulverizados, que acabam poluindo os rios que abastecem a região, afetando diretamente a população local.

Diante do que foi exposto, evidencia-se que compras de terras no Brasil atendem ao interesse de empresas estrangeiras. A especulação de terras garante os rendimentos dos fundos de pensão e contribui para a expansão do agronegócio, em detrimento do agravamento da vulnerabilidade das populações camponesas.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A compra de terra no Brasil está diretamente ligada ao contexto de crise econômica e de limitação dos recursos naturais. A terra, como principal ativo estratégico nesse

contexto, está no centro dos interesses de diversos atores internacionais, no caso, empresas do agronegócio e fundos de pensão. A política de especulação imobiliária para gerar rendimentos aos fundos e garantir a expansão da fronteira agrícola para a atuação das empresas do agronegócio incentiva a atuação de grileiros e gera concentração fundiária, afetando, principalmente, as populações tradicionais que habitam a região, além dos problemas ambientais.

O Brasil tem uma legislação específica que trata da questão das compras de imóveis rurais por estrangeiro, que, de acordo com o contexto internacional ou o interesse do governo brasileiro, sofre modificações: em algum período favorece as compras de terras por estrangeiro, em outro período, limita essas compras. Antes de 2010, no que concerne ao estrangeiro como pessoa jurídica, caso tivesse sede no Brasil, poderia fazer negócios de imóveis rurais no país. Contudo, em 2010, com o aumento da demanda mundial por terras, o governo limitou a atuação dessas empresas no Brasil.

No entanto, a Lei nº 5.709/71 deixa lacunas que abrem brechas para a compra de terras por estrangeiros como pessoa jurídica no Brasil, como o caso apresentado nesse trabalho, da Cosan S/A e a TIAA- CREF e suas subsidiárias. O que merece atenção nesse complexo esquema, com o objetivo de burlar as leis brasileiras, são as medidas interventivas do Estado, e a falta de gerência sobre essa questão incentiva a corrupção de órgãos do próprio governo e fortalece a atuação de outros atores ilegais, como os grileiros, provocando diversos impactos socioambientais nas populações tradicionais camponesas.

## REFERÊNCIAS

CAMPELO, L. Brasil: Terras na região do Cerrado viram alvo de especuladores. Farmlandgrab, 2017. Disponível em: <<https://www.farmlandgrab.org/post/view/26898-brasil-terras-na-regiao-do-cerrado-viram-alvo-de-especuladores>>. Acessado em: 2 abr. 2018.

GRAIN. *The 2008 Landgrab for Food and Financial Security*. GRAIN Briefing, 2008, p. 12.

\_\_\_\_\_. *Pension funds: key players in the global farmland grab*. GRAIN, 2011, p. 6.

Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas (IPEA). Desenvolvimento Rural. In: Boletim de Políticas Sociais: acompanhamento e análise. Brasília: IPEA, 2011, nº 19, Cap. 7, p. 231 – 286.

LAVESQUE, Sarah Day; TERZO, Gerelyn. TIAA-CREF unveils \$3 billion global ag investment vehicle. Farmlandgrab, 2015. Disponível em:<<http://www.farmlandgrab.org/post/view/25207-tiaa-cref-unveils-3-billion-global-ag-investment-vehicle#sthash.ZzHNJiKo.dpuf>>. Acessado em: 08 fev. 2018.

MIRANDA, Evaristo Eduardo; MAGALHÃES, Lucíola Alves; CARVALHO, Carlos Alberto. *Proposta de Delimitação Territorial do MATOPIBA*. EMBRAPA, Campinas-SP, 2014, p. 18.

MORA, Sol. Capitalismo, crisis y naturaleza: Un análisis del acaparamiento de tierras dentro y desde el Sur Global. *Relaciones Internacionales*, n. 33, p. 53 - 73, 2016.

Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico/ Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura (OCDE/FAO). *Agricultural Outlook 2015 - 2014*. OCDE Publishing, Paris, 2015, p. 148.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. Tragédia e Farsa, a compra de terras por estrangeiros. *Le Monde Diplomatique (Brasil)*, São Paulo, v.2, p. 16 - 17, 2011.

PEREIRA, Lorenza Izá. Tudo para o capital transnacional: A apropriação de terras por estrangeiro no Paraguai. *Geografia em Questão*, v. 9, n. 2, p. 107 – 125, 2016.

PEREIRA, Lorenza Izá; PAULI, Lucas. O processo de estrangeirização da terra e expansão do agronegócio na região do MATOPIBA. *Campo - Território*, v.1, n. 23. p. 196 - 224, 2016.

Rede Social de Justiça e Direitos Humanos. *A Empresa Radar S/A e a Especulação com Terras no Brasil*. Outras Expressões, São Paulo, 2015, p. 58.

Rede Social de Justiça e Direitos Humanos; GRAIN; Inter pares; Solidarity Sweden-Latin America. *Foreign pension funds and land grabbing in Brazil*. GRAIN, Barcelona, 2015, p. 16.

SPERANDIO, Henrique Raimundo do Carmo; VEDOVATO, Luís Renato. A Propriedade de Terras Rurais no Brasil e a Restrição para Participação do Capital Estrangeiro. *Intellectus*, v. 24, p. 97-123, 2014.

VALENÇA, Marcelo. VINHOLI, Leandra. Restrições de Imóveis Rurais a Estrangeiros. *Revista Valor*, 2013. Disponível em:<<http://www.valor.com.br/brasil/2983402/restricoes-de-imoveis-rurais-estrangeiros#ixzz2SC7Oglxj>>. Acessado em: 11 jan. 2018.