

## O CONTROLE CORPORATIVO DA TERRA E A ESPECULAÇÃO FUNDIÁRIA NO MATOPIBA

Gláycyon Vinícios Antunes de Souza<sup>1</sup>  
Luciano Patrice Garcia Lepera<sup>2</sup>

### Resumo

O presente trabalho visa discutir o processo de verticalização da especulação fundiária promovida por corporações na região conhecida atualmente como MATOPIBA (porções da Bahia, Maranhão, Piauí e o estado do Tocantins), sobretudo a partir de 2008 quando se instaura a crise do sistema financeiro o que vem possibilitando a fuga de capitais de diferentes setores econômicos para o mercado de terras. Esta é uma das estratégias para a “solução”, um ajuste especial, da crise de superacumulação. Para compreendermos tal configuração, analisaremos algumas corporações que concentram significativa quantidade de terras no MATOPIBA e que possuem significativo volume de capital financeiro como a BrasilAgro, SLC Agrícola, Adecoagro e Sollus Capital (corporações especializadas na compra, valorização e venda de terras).

**Palavras-chave:** valorização da terra; agronegócio; MATOPIBA.

### Introdução:

A partir dos anos 2000 observamos o aprofundamento da especulação fundiária no território brasileiro<sup>3</sup>. Tal situação é cada vez mais fomentada pelo capital financeiro através dos fundos de investimentos (*private equity*, pensão, soberano, *hedge*, entre outros). Contudo, as empresas de investimentos não administram, ou não possuem interesse em gerir os negócios fundiários, e assim estabelecem um círculo de cooperação (SANTOS; SILVEIRA, 2011) com empresas relacionadas com a atividade agrícola propriamente dita (produtores, operadores e *tradings* agrícolas). Além dos agentes supracitados, percebe-se que capitais provenientes de setores não tradicionais ao agronegócio como grupos da petroquímica, automobilística e logística estão investindo no mercado de terras no Brasil (PITA; MENDONÇA, 2014; FREDERICO; BUHLER, 2015).

Neste sentido, instaura-se uma situação geográfica em que corporações de diferentes capitais associam-se – a partir de *joint venture* – para criar empresas especializadas na compra,

<sup>1</sup> Universidade Federal de Uberlândia; glayconantunes@hotmail.com

<sup>2</sup> Universidade Federal de Uberlândia; lucianolepera@yahoo.com

<sup>3</sup> Como indicado por alguns autores (PITTA; MENDONÇA, 2010; FREDERICO, BUHLER, 2015; PEREIRA; PAULI, 2016), este processo não é um fenômeno recente no território brasileiro, e, também ocorre em outras porções do planeta como na Ásia, na África, e em outros países da América Latina.

valorização e venda de terras agrícolas, cujos investimentos são subsidiados a partir do capital financeiro internacional e nacional. Tal situação atesta a assertiva da tese defendida por Delgado (2012), que considera o mercado de terras como um dos sustentáculos do agronegócio da atualidade, sendo a estratégia do capital financeiro o motor desse processo.

A busca pela apropriação privada de terras no país está relacionada com o *boom* de produção e exportação de *commodities* agrícolas a partir dos anos 2000, com destaque para soja e milho. Além do crescimento da produção dos grãos supracitados, a cana-de-açúcar foi outro cultivo que colaborou no processo de especulação fundiária, consequências da rearticulação do setor sucroenergético, sobretudo no que diz respeito a produção de combustíveis (etanol) e energia (cogeração de energia). Outro fator que nos aponta elementos para explicar essa busca por terras no país é a crise internacional do sistema financeiro, alimentício e energético que eclodiu em 2008. Nas palavras de Frederico e Buhler (2015, p.205),

A confluência de diversos fatores, como a manutenção dos preços elevados das *commodities*, o aumento da produção de biocombustíveis e a turbulência nos mercados financeiros internacionais, tem atraído novos atores para o campo moderno, com o aumento do peso dos fatores externos nas estratégias produtivas e na dinâmica territorial das regiões agrícolas brasileiras.

Deduzimos que a crise de 2008 foi um evento que demarcou um novo período na divisão internacional do trabalho, atingindo o setor de especulação fundiária no território brasileiro. O processo de verticalização dos investimentos em terras agrícolas por corporações financeiras configura-se como um movimento de capitais nacionais e internacionais buscando setores econômicos confiáveis para investimentos. Em outras palavras, o processo de fuga de capitais para o mercado de terras conforma-se como um ajuste “espaçotemporal” (HARVEY, 2016) do capital financeiro e demais setores que visam investir em áreas da economia que possam mitigar prejuízos decorrentes da crise de 2008, bem como atribuir maiores ganhos para os investidores. O ajuste espaçotemporal possui dois sentidos: “Uma parte do capital total se ajusta literal e fisicamente a determinado lugar por um período relativamente longo. Mas, ‘ajuste’ também se refere metaforicamente a ‘solução’ por meio de investimento de longo prazo na expansão geográfica” (HARVEY, 2016, p.143-144).

A segunda situação de ajuste espaçotemporal do “[...] problema da absorção do excedente de capital e trabalho” (HARVEY, 2016, p.143), que parece ser o caso da crise de

2008, encontrou no mercado de terras uma das “soluções”<sup>4</sup> para os prejuízos provenientes de tal crise financeira. Além do deslocamento ou diversificação de aplicação de capital em outros setores da economia, percebe-se o deslocamento espacial de investimentos financeiros sobretudo para regiões cujas expectativas e especulações para maior acumulação de riqueza são altas. Nesse sentido, “a criação de novas divisões territoriais de trabalho, novos complexos de recursos e novas regiões como espaços dinâmicos de acumulação do capital promovem oportunidade de geração de lucro e absorção dos excedentes de trabalho” (HARVEY, 2016, p.144).

É neste momento (2008) que observamos o surgimento de várias empresas para atuar na compra, especulação e venda de propriedades agrícolas em diferentes regiões do país, sobretudo nos *fronts* agrícolas. Conforme Santos e Silveira (2011), pode-se considerar como *fronts* agrícolas as porções do território com menos resistências territoriais, em que há uma nova composição material e normativa, cuja característica é o acréscimo de um conjunto de conteúdos técnicos, científicos e informatizados. Portanto, essa nova constituição é fruto de relações sociais do presente em espaços com menores densidades técnicas e normativas. Estas regiões de *fronts* agrícolas são consideradas propícias para a especulação fundiária, pois são áreas com grandes possibilidades de expansão do agronegócio pelo fato das terras possuírem preços menores se comparadas com outras porções do território onde as práticas agrícolas modernas são mais antigas.

Nos últimos anos observamos a constituição de um novo *front* agrícola nos cerrados do Norte e do Nordeste brasileiro atualmente conhecido como MATOPIBA<sup>5</sup> (Mapa 1) que engloba porções dos estados do Maranhão, Piauí, Bahia, e todo o estado do Tocantins. Essa porção do território brasileiro vem conhecendo um intenso processo de expansão do agronegócio globalizado, especialmente a partir dos anos 2000, através da especialização da produção de *commodities* como soja, milho, e algodão, sendo um dos resultados da nova configuração da economia política do agronegócio (DELGADO, 2012).

<sup>4</sup> “[...] o preço da terra será uma função inversa da taxa de lucro. Se esta cai – e ocorre que ela cai, ciclicamente, nos períodos de baixa conjuntura – o preço da terra, dada a renda, deverá elevar-se”. (RANGEL, 2005, p.112 apud BEILER; PEREIRA, 2016, p.13).

<sup>5</sup> A delimitação geográfica e a nomenclatura MATOPIBA foram cunhadas pelo Grupo de Inteligência Territorial Estratégica (GITE), vinculado à Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – Embrapa. Sucintamente, buscou-se com essa demarcação regional levantar uma série de dados sobre a condição agrária, agrícola, socioeconômica e de infraestrutura, com o interesse de gerar informações técnicas que dessem suporte para o desenvolvimento de políticas públicas destinadas ao planejamento agropecuário a esta porção do território nacional.



## O controle corporativo da terra no MATOPIBA

A partir dos anos 2000 um conjunto de agentes aprofundam o empreendimento de especulação fundiária no MATOPIBA, decorrente do baixo preço das terras na região em relação às regiões dos belts agrícolas (SANTOS; SILVEIRA, 2011). Pereira e Pauli (2016), através de informações do Banco de Dados da Luta pela Terra – Dataluta, identificaram quase 30 empresas estrangeiras de diferentes setores do agronegócio no MATOPIBA. Dentre as empresas encontradas pelos autores, ao menos cinco são especializadas na compra e venda de imóveis rurais como a BrasilAgro, Radar, Sollus Capital, Tiba Agro e Vanguarda. Além destas empresas, há outro conjunto de corporações e *tradings* agrícolas, que estão adquirindo terras nesse *front* agrícola, como SLC Agrícola, Multigrain e CGG. Estas corporações possuem sob controle grandes propriedades agrícolas (comumente acima de mil hectares) distribuídas em porções do MATOPIBA mais acionadas pelo agronegócio globalizado, além disso, geralmente são substancialmente sustentadas por capitais cuja principal estratégia de acumulação se dá a partir do capital especulativo provindo dos fundos de investimentos, como são os casos das empresas que nos propomos a avaliar – Sollus Capital, BrasilAgro, Adecoagro e SLC Agrícola.

Em 2008 foi criada a Sollus Capital. Essa empresa é resultante de um círculo de agentes que atuam em diferentes setores da economia, como no sistema financeiro através dos fundos de investimentos Vinci Partners e Touradiji Capital Management. Além das empresas mencionadas, a Sollus Capital era constituída pela empresa Los Grobo (que recentemente, em 2017, retirou sua participação na Sollus), cuja estratégia de acumulação de capital é vinculada à produção no campo, sobretudo *commodities* agrícolas como soja e milho. As três empresas que compunham Sollus Capital possuíam funções definidas na empresa (Quadro 1).

Sollus Capital é uma empresa cujos interesses são voltados para a especulação e comercialização de terras. A corporação estende suas atividades em diferentes países da América do Sul (Brasil, Argentina, Uruguai e Paraguai). A empresa possui banco de informação sobre áreas oportunas para a especulação imobiliária: foram mapeados cerca de 8 milhões de

hectares de terras “disponíveis”<sup>6</sup> para futuros investimentos<sup>7</sup>. A aquisição de terras feita pela Sollus é realizada através de equipe de profissionais especializados em identificar áreas de fronteira agrícola favoráveis para o desenvolvimento de uma agricultura competitiva. As estratégias da empresa para maximizar os ganhos advindos com a especulação de terras dão-se através do acesso a

[...] informações agrícolas ainda não incorporadas aos preços da terra; introdução de novas culturas nas diversas regiões; aquisição de terras aráveis que possam ser beneficiadas por descobertas no campo da agrotecnologia e investimentos em infraestrutura; e aquisição de ativos com questões operacionais complexas, inclusive relativas à propriedade legal e aspectos financeiros, a serem resolvidas. (SOLLUS CAPITAL, 2017).

**Quadro 1 – Organização empresarial da Sollus do Brasil**

Empresa	Fundação	Distribuição geográfica	Informações
Vinci Partners	2009	Rio de Janeiro, São Paulo e Nova Iorque	É uma empresa de investimento financeiro que administra capital internacional e nacional, através de “private equity” que gerencia US\$ 1,7 bilhões de ativos. Os investimentos do fundo na Sollus Capital são efetivados através do financiamento (para aquisição de terras) e na construção de infraestrutura nas propriedades agrícolas.
Los Grobo	2008 (no Brasil)	Brasil, Argentina, Paraguai e Uruguai	Administra mais de 246.000 hectares de terras plantadas e produz mais de 3 milhões de toneladas de grãos na América do Sul. Dentre as funções assumidas na Sollus Capital estão a identificação de terras cultiváveis e o desenvolvimento da produção agrícola.
Touradji Capital Management	Sem informação	Nova Iorque	É um grupo administrado de “hedge funds” especializado em desenvolver estratégias de investimento em <i>commodities</i> agrícolas (grãos e pecuária). Atualmente, a empresa administra mais de US\$ 3,5 bilhões em ativos.

**Fonte: Sollus Capital (2017); Vinci Partners (2017). Org.: SOUZA, G.V.A.**

A Sollus possui quase 30 mil hectares de terras no Brasil, as propriedades possuem tamanhos que variam entre três e oito mil hectares cada uma. O intuito de adquirir propriedades com os tamanhos supracitados é justificado pela necessidade de “reduzir o risco de liquidez e

<sup>6</sup> É importante mencionar que no MATOPIBA a expansão do agronegócio, e conseqüentemente especulação fundiária, dá-se em porções do território que historicamente foram ocupados por diferentes comunidades consideradas como “tradicionais” (camponeses, quilombolas, indígenas, vazanteiros, geraizeiros, entre outros), sobretudo nas áreas mais planas dos cerrados que são as mais propícias para a agricultura mecanizada e assim são as terras mais procuradas para a prática de especulação fundiária. Deste modo, não podemos considerar que a agricultura alinhada com a racionalidade global dá-se em espaços vazios, e ao mesmo tempo não podemos considerar que há uma relação harmoniosa entre o agronegócio e agricultura “tradicional”, visto que há o aumento do conflito de terras e água entre estes agentes, como nos revelam Silva Junior et al (2016)

<sup>7</sup> A empresa não nos revela maiores informações sobre a distribuição dessas terras.

maximizar retornos” (SOLLUS CAPITAL, 2017). Dentre os quase 30 mil hectares que a empresa possui, um pouco mais da metade, 16 mil hectares são utilizados para a produção agrícola (AVICULTURA INDUSTRIAL, 2016). Tal informação nos revela que considerável área agrícola pertencente a esse grupo é reservada à especulação e valorização para comercialização futura. Segundo informações da Sollus Capital (2017), as propriedades estão distribuídas nos quatro estados que compõem o MATOPIBA, nos municípios de Jaborandi/BA (4 mil hectares), João Lisboa/MA (10 mil hectares), Bom Jesus/PI (8 mil hectares) e Campos Lindos/TO (6 mil hectares).

A BrasilAgro possui capital aberto na bolsa de valores de São Paulo (Novo Mercado Bovespa Brasil), tendo valor de mercado de R\$ 702,8 milhões, isso em agosto de 2016 (BRASILAGRO, 2016). A corporação argentina, Cresud<sup>8</sup> configura-se como acionista majoritário – 40% das ações – e um dos fundadores da BrasilAgro. Além da empresa argentina, a BrasilAgro é constituída pela Autonomy Capital e pelo empresário Elie Horn (outro sócio fundador), que são os outros dois maiores acionistas com quase 14% e 6% respectivamente (BRASILAGRO, 2016).

A BrasilAgro surge em 2006, e tem como meta a “aquisição, desenvolvimento, exploração e comercialização de propriedades rurais com aptidão agropecuária” (BRASILAGRO, 2017), e também estabelece o arrendamento de terras para terceiros. Com a aquisição das terras, a empresa inicia a produção agrícola com objetivo de agregar valor à propriedade. A BrasilAgro utiliza suas propriedades para o cultivo de grãos, cana-de-açúcar, pastagem e floresta, atividades estas que são desenvolvidas a partir de conhecimentos técnicos e científicos provenientes do uso de fertilizantes, agrotóxicos e sementes geneticamente modificadas que auxiliam na maior produtividade. Além do estabelecimento do cultivo, a empresa visa dotar as propriedades com infraestruturas como armazéns, sistema de irrigação, máquinas agrícolas, entre outros.

Desde seu surgimento a BrasilAgro adquiriu 13 propriedades agrícolas – quase 320 mil hectares, entre próprias e em parceria, sendo que algumas propriedades já foram comercializadas, como é o caso de unidades em Mato Grosso do Sul, Goiás, Maranhão e Piauí. Desde sua criação, a empresa investiu quase R\$ 600 milhões na aquisição e no desenvolvimento das propriedades, e realizou vendas que somaram um total de R\$ 517 milhões (BRASILAGRO,

<sup>8</sup> “A Cresud foi constituída em dezembro de 1936 sob as leis da Argentina, como uma *sociedad anónima*. A Cresud é um dos líderes na produção de produtos agrícolas básicos na Argentina e a única companhia do ramo com ações listadas na Bolsa de Comércio de Buenos Aires e na Nasdaq (CRESY)”. (BRASILAGRO, 2017).

2016). Em 2006, a empresa continha quase 80 mil hectares, após dez anos a área total passou para aproximadamente 240 mil hectares (BRASILAGRO, 2016). Estas propriedades estão localizadas nas regiões mais dinâmicas do agronegócio brasileiro, em áreas consideradas como *fronts* consolidados nos estados do Centro Oeste, *fronts* em expansão – MATOPIBA –, e, ainda, unidades agrícolas em Minas Gerais e no Paraguai.

Entre 2015 e 2016 boa parte das terras controladas pela BrasilAgro encontrava-se sem uso agrícola, pois apenas 18% da área total das propriedades estava com alguma atividade que gerava maior fluxo econômico (BRASILAGRO, 2016). Cerca de 33% das unidades agrícolas foram consideradas como “áreas novas com alta volatilidade e menor produtividade, com baixa geração de fluxo de caixa” (BRASILAGRO, 2016), ou seja, terras recém adquiridas com pouco empenho agrícola, ocasionando no menor preço e rentabilidade agrícola. Por fim, quase 50% das fazendas encontram-se praticamente intactas, com vegetação original e sem produção agrícola (BRASILAGRO, 2016). Esta situação de especulação de terras agrícolas é uma das implicações da regulação frouxa do Estado brasileiro sobre a situação da propriedade fundiária<sup>9</sup>.

Em 2006 a BrasilAgro iniciou suas atividades de especulação fundiária no MATOPIBA. No referido ano a empresa adquiriu quase 28 mil hectares no município piauiense de Baixa Grande do Ribeiro – propriedade vendida em 2015. Rapidamente, a BrasilAgro comprou outras quatro unidades agrícolas em outras porções no MATOPIBA, como na Bahia, Maranhão<sup>10</sup> e no próprio Piauí. Em 2016 a empresa administra 94 mil hectares no *front* agrícola do MATOPIBA, cujas principais atividades agrícolas estão voltadas para a produção de grãos, algodão e pastagem (Quadro 2).

O acesso à informação no período técnico-científico-informacional (SANTOS, 2002) é uma ferramenta indispensável na regulação das atividades agrícola, e o mercado de terras não foge desta lógica. A informação é elemento indispensável para a obtenção de propriedades

<sup>9</sup> Delgado (2012) aponta algumas Medidas Provisórias (MPs) que nos sinalizam a regulamentação frouxa sobre o mercado de terras no Brasil. O autor destaca as MPs “[...] 428/2008 (que) foi antecedida por várias iniciativas governamentais que gradativamente foram elevando as áreas máximas de terras públicas alienáveis, sob o critério de ‘reconhecimento de posse’: o art. 118 da lei n.11.196 elevou o limite para 550 hectares; a MP n.422/2005, emitida em março de 2008, permitiu ao Incra titular diretamente, sem licitação, propriedades da Amazônia Legal com até 15 módulos rurais ou 1500 hectares; e, finalmente, a MP n.458/2008 autoriza a União a licitar áreas excedentes às até então regularizáveis, ampliando o limite para 2500 hectares, dando preferência de compra aos seus ocupantes” (DELGADO, 2012, p.101).

<sup>10</sup> A propriedade localizada no município maranhense de Tasso Fragoso foi obtida pela BrasilAgro em 2010 e vendida em 2012; essa unidade possuía um pouco mais de 14 mil hectares. A principal atividade desta fazenda era a produção de grãos. (BRASILAGRO, 2017).



propícias para a produção agrícola e para a especulação fundiária. Além da informação sobre as características das propriedades (tamanho, localidade, fertilidade, pluviosidade, topografia, regularização fundiária, entre outros), é fundamental para a empresa ter acesso às condições do mercado do agronegócio, como preço das *commodities* e dos insumos agrícolas, disponibilidade de crédito rural, etc. Com tais informações as empresas esperam os melhores momentos para adquirir, arrendar ou vender as propriedades, sempre aproveitando as condições favoráveis para obter maior volume de ganho.

**Quadro 2 – Propriedades agrícolas da BrasilAgro no MATOPIBA (2016)**

Propriedades	Localização	Ano de aquisição	Área total	Área Agricultável	Valor estimado (R\$ milhões)	Atividade
Fazenda Jatobá (100% própria)	Barreiras (BA)	2007	31.606	23.680	303.455	Grãos e algodão
Fazenda Chaparral (100% própria)	Correntina (BA)	2007	37.182	26.498	262.747	Grãos e algodão
Fazenda Preferência (100% própria)	Barreiras (BA)	2008	17.799	14.229	56.564	Grãos e pasto
Fazenda Parceria II (Arrendamento)	Ribeiro Gonçalves (PI)	2013	7.455	7.455	Sem informação	Grãos

**Fonte: Adaptado de BrasilAgro (2016). Org.: SOUZA, G.V.A.**

Um exemplo que nos demonstra como a informação é elemento importante para a escolha do melhor momento para o investimento ou a venda de propriedades agrícolas pode ser observado na venda da fazenda da BrasilAgro no Piauí. A mencionada propriedade agrícola foi comercializada por um valor de R\$ 277 milhões, e automaticamente as ações da empresa subiram 5,3% na Bovespa e em Nova Iorque, os lucros com esta comercialização somaram R\$ 180 milhões e os maiores acionistas obtiveram dividendos que chegaram a mais de R\$ 80 milhões (TUBINO, 2016).

Outra empresa que vem investindo na especulação de terras no MATOPIBA é a Adecoagro. Ao contrário das outras empresas discutidas anteriormente, os investimentos da Adecoagro não se restringem a especulação imobiliária de propriedades rurais, essa empresa atua em diversas áreas do agronegócio (como veremos adiante), ou seja, essa companhia não surge com interesses voltados para a comercialização de terras.

A Adecoagro foi fundada em 2002 na Argentina e já continha sob seu domínio uma área de 74 mil hectares para a produção agrícola. Em 2004, a empresa expande seu nexo corporativo para outros territórios como Brasil e Uruguai. Em 2011 a empresa abriu capital na bolsa de Nova Iorque e com essa estratégia conseguiu levantar 420 milhões de dólares de capital.

Segundo Orihuela (2011), em 2011 a Adecoagro tinha a Pampas Humedas LLC como maior acionista da empresa – 33% das ações, além desse grupo a Quatar Holding (fundo soberano do Quatar) era outro grande acionista da Adecoagro com 11%. O capital advindo da bolsa de valores foi investido na produção agrícola, sobretudo grãos (arroz, soja e trigo), pecuária bovina (carne e leite), setor sucroenergético (açúcar, etanol e energia)<sup>11</sup>, nos três países de atuação. Além de operar nos setores supracitados – produção de grãos, pecuário e sucroenergético – a empresa desempenha estratégias de acumulação de capital a partir da comercialização de terras.

A atuação no mercado de terras feita pela Adecoagro segue, basicamente, as mesmas estratégias das outras corporações já apresentadas. Primeiramente, busca identificar propriedades agrícolas com baixo preço, sobretudo aquelas consideradas pela empresa como “subdesenvolvidas e subutilizadas”. Quando as terras são adquiridas a corporação desenvolve projetos de produção agrícola, com uso de técnicas modernas, como forma de elevação do preço da propriedade agrícola. A partir do momento em que a propriedade alcança determinado preço, a empresa traça planos para delinear as melhores opções de venda. Essa estratégia oportuniza a obtenção de lucros acima dos investimentos deslocados para compra das propriedades, desta forma, a empresa pode investir na compra de mais terras ou na aplicação de capital em outros setores importantes para a corporação.

Atualmente a Adecoagro possui quase 270 mil hectares de terras distribuídos em 31 propriedades nos três países de sua ação. A empresa converteu 154 mil hectares considerados como mal administrados ou subutilizados em terras produtivas no ponto de vista agrícola. Dos 154 mil hectares transformados em propriedades competitivas, já foram vendidos mais de 63.000 hectares de terra (ADECOAGRO, 2017). Essa empresa vem operando suas ações corporativas em porções do MATOPIBA, em especial no Oeste Baiano, desde 2004 na compra e vendas de terra e na produção de *commodities* agrícolas. Conforme informações da Adecoagro (2017), a empresa possui três fazendas no MATOPIBA cujas áreas somam em torno de 20 mil hectares, e essas propriedades estão localizadas nos municípios de Barreiras (BA) e Divinópolis do Tocantins (TO), conforme Pereira e Pauli (2016).

Mais um grupo que estende suas atividades corporativas no MATOPIBA é a SLC Agrícola. Essa empresa foi fundada na década de 1970 no Rio Grande do Sul, e atualmente tem

---

<sup>11</sup> Desde 2008 a empresa vem investindo no setor sucroenergético no Brasil, quando adquire uma usina para o processamento de cana-de-açúcar em Minas Gerais. A partir desse momento, a Adecoagro construiu duas usinas, localizadas no Mato Grosso do Sul, com o objetivo de processar a cana-de-açúcar para produção de açúcar e etanol. As três usinas possuem capacidade de processar 7,2 milhões de toneladas de cana (ADECOAGRO, 2017).

negócios nas áreas de indústria de alimentos (SLC Alimentos), comércio de máquinas agrícolas (SLC Comercial) e distribuição de suprimentos industriais (Ferramentas Gerais). Devemos destacar que essa empresa atua como uma *trading* agrícola exportando grãos para diferentes regiões do mundo<sup>12</sup>. Além de atuar nos setores do agronegócio supracitados, a empresa vem operando no mercado fundiário através de aquisição e venda de propriedades agrícolas.

A SLC Agrícola vem associando-se com o capital financeiro através da abertura de capital na bolsa de valores de São Paulo em 2007, bem como no estabelecimento de círculos de cooperação a partir de *joint venture* com fundos de investimentos. A empresa realizou *joint venture* com corporações voltadas para a administração de capital de fundos de investimentos como a empresa inglesa Valiance (criando a SLC *LandCo*) e japonesa Mitsui&Co (instituindo a SLC MIT). Além das referidas *joint ventures*, a SLC Agrícola estabeleceu a parceria com o grupo Dois Vales criando, em 2013<sup>13</sup>, a SLC Roncador (SLC AGRÍCOLA, 2017). A associação com o capital financeiro promoveu a expansão do portfólio e a área plantada da empresa a partir dessa estratégia.

A especialização da SLC na especulação no mercado de terras aprofundou-se sobretudo com a criação da SLC *LandCo*, pois essa *joint venture* foi instituída especificamente para atuar no comércio imobiliário de terras agrícolas, enquanto a SLC Roncador e SLC MIT são voltadas apenas para produção agrícola, sem fins de especulação fundiária. A empresa não informa quando surgiu a SLC *LandCo*, contudo, o fundo de investimento Valiance foi criado em 2008 (VALIANCE, 2017), o que nos leva a crer que a *joint venture* feita com a SLC Agrícola foi realizada após o ano de 2008. Cerca de 80% da SLC *LandCo* pertence a SLC Agrícola cuja função no negócio é contribuir com terras que já eram de sua posse, bem como na operacionalização das terras através da produção de *commodities* agrícolas nas propriedades adquiridas, enquanto a Valiance (que controla quase 20% da SLC *LandCo*) colabora com capital para ampliação do portfólio da empresa.

A SLC Agrícola possui mais de 14 unidades agrícolas distribuídas nos três estados do Centro-Oeste e nos três estados do Nordeste que integram o MATOPIBA (Quadro 3). Essas fazendas são equipadas com modernos objetos técnicos (silos, sistema de irrigação, máquinas e equipamentos agrícolas), bem como laboratórios de biotecnologia para o desenvolvimento e

<sup>12</sup> Em 2015 a empresa possuía sete escritórios de exportação no MATOPIBA, deste total cinco escritórios movimentaram um volume de *commodities* cujo valor variou entre US\$ 10 e 50 milhões cada uma, os outros dois comercializaram cerca de US\$ 1 a 5 milhões e US\$ 5 e 10 milhões cada (MDIC, 2016).

<sup>13</sup> Informação obtida em reportagem da revista Valor, redigida por Batista (2013).

aprimoramento das culturas (SLC AGRÍCOLA, 2017). Em 2016, a empresa concentrava um pouco mais de 320 mil hectares de terras próprias (incluindo as de *joint venture*), e produziu em área que chegou a quase 400 mil hectares alcançados por meio de arrendamentos de outras propriedades (SLC AGRÍCOLA, 2016). Dentro da divisão de terras por empresas, a SLC *LandCo* controla cerca de 86 mil hectares das terras do grupo SLC Agrícola, o que corresponde a aproximadamente 30% da área agrícola da corporação (SLC AGRÍCOLA, 2017). Ou seja, 86 mil hectares de terras estão sendo valorizados para futuras negociações pela empresa, visto que as propriedades pertencentes à SLC *LandCo* são voltadas para comercialização.

**Quadro 3 – Portfólio da SLC Agrícola no MATOPIBA (2017)**

Propriedades	Localização	Aquisição	Área total (hectares)	Atividade
Fazenda Parnaíba	Tasso Fragoso (MA)	Década de 1980	75.394 (37.180 da SLC Agrícola, 10.200 são da SLC <i>LandCo</i> e 28.180 arrendados)	Algodão, milho e soja
Fazenda Planeste	Balsas (MA)	1997	39.302 (23.325 da SLC <i>LandCo</i> e 15.979 de arrendamentos)	Soja, algodão e milho
Fazenda Paineira	Monte Alegre do Piauí (PI)	Sem informação	12.040 (SLC Agrícola)	Soja, girassol, milho e sorgo
Fazenda Parnaguá	Santa Filomena (PI)	2008	23.420 (SLC Agrícola)	Soja
Fazenda Panorama	Correntina (BA)	Sem informação	24.778 (10.374,08 SLC <i>LandCo</i> e 14.404 arrendado)	Algodão, soja e milho
Fazenda Palmares	Barreiras (BA)	2008	32.939 (6.166 da SLC Agrícola, 542 são da SLC <i>LandCo</i> e 16.230 são arrendados)	Algodão, milho, milho semente e trigo
Fazenda Piratini	Jaborandi (BA)	2008*	30.355 (25.355 SLC <i>LandCo</i> e 5.000 arrendado)	Algodão e soja
Fazenda Parceiro	Formosa do Rio Preto (BA)	2012*	42.092 (32.984 da SLC Agrícola, 3.680 são da SLC <i>LandCo</i> e 5.428 de arrendados)	Algodão, milho e soja
Fazenda Paladino	São Desidério (BA)	2013*	21.898 (SLC-Mit)	Algodão e soja

Fonte/fotos: SLC AGRÍCOLA (2017). Org.: SOUZA, G.V.A.

\*Ano da primeira safra na fazenda e/ou início das atividades.

A partir das informações do quadro 3 podemos inferir que a SLC foi uma das empresas que colaboraram para a abertura e expansão do *front* agrícola em porções do MATOPIBA, já que vem adquirindo propriedades agrícolas desde a década de 1980. Contudo, a acentuação da especulação fundiária tornou-se mais intensa em 2008, quando adquiriu várias terras em diversas sub-regiões do MATOPIBA, como nos municípios baianos de Barreiras e Jaborandi, e Santa Filomena (PI) (Quadro 3), ampliando seu portfólio nos anos subsequentes. Seis das

noves propriedades presentes no MATOPIBA possuem participação da empresa SLC *LandCo*, o que equivale a aproximadamente 73 mil hectares.

Tal informação nos revela que essa região do território brasileiro é alvo de um intenso processo de especulação de terras agrícolas por essa empresa (bem como várias outras), que se acentuou a partir dos anos 2007/08, fruto da crise internacional do sistema financeiro. Uma das implicações deste processo de aprofundamento da atuação de corporações especializadas na especulação fundiária é o aumento do preço das terras na região.

### **Valorização do preço das terras no MATOPIBA**

A situação que observamos no MATOPIBA, de verticalização de ações corporativas no mercado de terras, retrata o processo de deslocamento espacial e setorial de investimento do capital financeiro e agrícola para o mercado de terras. Esta região competitiva agrícola (CASTILLO, FREDERICO, 2010), o MATOPIBA, é constituída por uma psicofera (SANTOS, 2002) carregada de expectativas e especulações em torno do agronegócio. Conforme Lima (2014, p.41), “[...] é fundamental para a estratégia de atração do agronegócio a disseminação de ideia de um grande estoque de terras para exploração agrícola intensiva”, mesmo que esta situação não retrate a realidade, visto que esta região é ocupada por uma agricultura cuja lógica de produção não se alinha com a racionalidade hegemônica promovida pelo agronegócio globalizado. Há, por parte dos agentes hegemônicos da economia e da política do agronegócio (Estado e mercado), uma divulgação desta região como sendo uma área com potencial para a especulação fundiária, por ser uma região com áreas “vazias” e com possibilidades de serem convertidas em propriedades agrícolas competitivas. Além do mais, esta região, definitivamente, tem terras agrícolas com preços menores se considerarmos outras regiões competitivas agrícolas (sobretudo de soja) nas áreas de *fronts* consolidados e nos *belts* (Tabela 1).

Se tomarmos os dados da FNP (2003-2014) constataremos que em 2003 o preço médio por hectares (ha) das terras do Maranhão (R\$ 514) e Piauí (R\$ 471) era aproximadamente 3 e 3,5 vezes menor se comparado ao preço médio do Mato Grosso (R\$ 1.670), que era de 4,7 e 5,2 vezes inferior ao compararmos com o preço médio em Minas Gerais (R\$ 2.458), e 8 e 9 vezes mais barato em relação ao preço médio das terras do Rio Grande do Sul (R\$ 4.251). Ainda no ano de 2003, os estados da Bahia e Tocantins (que possuem preços de ha relativamente

próximos, respectivamente R\$ 1.481 e R\$ 1.068) possuíam cotações médias de terras menores se comparados aos estados de Mato Grosso do Sul – quase 2 e 3 vezes mais barato, São Paulo – quase 5 e 7 vezes menor, e Paraná – 4 e 6 vezes inferior (Tabela 1).

Tabela 1 – Evolução do preço médio das terras (R\$/ha) por unidades da federação

Estados	2003	2008	2013	Aumento do preço das terras (em %) – 2003 a 2013
Acre	249	952	1.239	398
Alagoas	1.636	2.256	3.934	140
Amapá	102	398	770	655
Amazonas	142	270	380	168
Bahia	1.481	2.727	3.802	157
Ceará	826	1.303	2.128	158
Espírito Santo	2.657	5.882	9.986	276
Goiás	2.451	3.828	7.361	200
Maranhão	514	878	1.874	265
Mato Grosso	1.670	2.480	4.275	156
Mato Grosso do Sul	2.784	4.174	6.121	120
Minas Gerais	2.458	4.842	7.574	208
Pará	625	1.190	1.628	160
Paraíba	835	1.141	1.994	139
Paraná	6.112	8.959	13.043	113
Pernambuco	1.743	3.823	5.668	225
Piauí	471	813	1.209	157
Rio de Janeiro	2.014	3.797	6.372	216
Rio Grande do Norte	787	1.116	2.846	262
Rio Grande do Sul	4.251	6.509	12.532	195
Rondônia	1.560	2.788	3.870	148
Roraima	395	688	970	146
Santa Catarina	3.709	9.388	16.209	337
São Paulo	7.316	12.031	17.649	141
Sergipe	1.103	3.642	6.381	479
Tocantins	1.068	1.805	3.339	213

Fonte: Agriannual (2003-2014). Org.: SOUZA, G.V.A.

Entre 2003 e 2013 o preço médio das terras nos estados que conformam o MATOPIBA aumentou consideravelmente. A Bahia e o Piauí tiveram crescimento de quase 160%, no Tocantins o aumento foi de 210%, e o Maranhão foi o estado que conheceu maior elevação do preço médio das terras, chegando a 265% (FNP 2003-2014). Mesmo com o crescimento dos preços médios das terras dos estados que conformam o MATOPIBA, observamos que os custos para adquirir terras nesses estados ainda são menores se comparados às unidades da federação do Centro-Oeste, Sudeste e Sul do país (Tabela 1). Esse fator, o preço baixo de terras, é um dos elementos que colaboraram para o aprofundamento do agronegócio no MATOPIBA, através do aumento do interesse e atuação de grandes corporações e empresas cujos interesses são voltados para especulação fundiária, o que propiciou a expansão dos *fronts* agrícolas para essa região do país.

Como pudemos constatar, todas as propriedades agrícolas adquiridas pelas empresas supracitadas estão parcialmente utilizadas para a produção, sobretudo para o cultivo de soja, milho e algodão, já que são as principais *commodities* do MATOPIBA. Assim, não basta apenas adquirir terras, cria-se mecanismos para a valorização das mesmas, e o principal fator de elevação do preço das terras dá-se pelo uso (mesmo que de forma incipiente), através de cultivos mais valorizados pelos agentes hegemônicos do agronegócio.

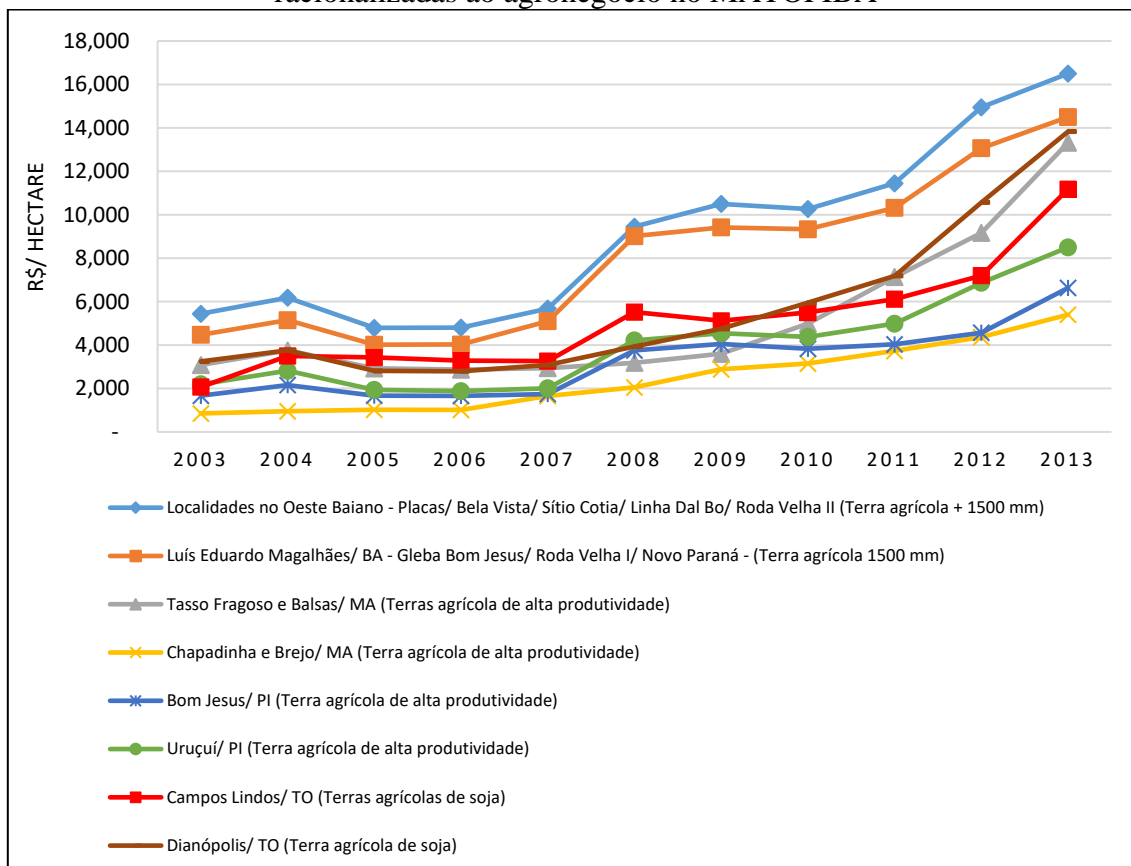
[...] o preço das mercadorias produzidas ou potencialmente produzíveis na terra e as demais condições susceptíveis de gerar renda fundiária afetam os preços das terras e arrendamentos, propiciando ganhos ou perdas, codeterminados, ora pelo movimento conjuntural dos mercados agrícolas, ora pela política econômica. (DELGADO, 2012, p.54).

Esta constituição é um dos procedimentos (produção agrícola) encontrados pelos grupos investidores no mercado imobiliário agrícola para aumentar a acumulação, através do aumento da renda fundiária<sup>14</sup>, da propriedade privada. O aumento do preço das terras também está relacionado com a elevação do preço das *commodities* agrícolas perceptível nos últimos anos, o crescimento do financiamento público no agronegócio, bem como os investimentos em infraestruturas nas propriedades são estratégias que visam a busca dos “ganhos de fundador” (DELGADO, 2012).

Para Delgado (2012), a comercialização de terras no país pode ser compreendida sob duas situações: em áreas onde a atividade agrícola moderna é mais antiga e em regiões em que o agronegócio é mais recente. Nesse sentido, as empresas que estabelecem nexos em regiões de agricultura moderna mais recente (*fronts* agrícolas) criam estratégias para obter o ganho de fundador que pode ser considerado como sendo dado “[...] pela diferença entre o preço da terra – a renda prospectiva capitalizada dessas novas terras que estejam sendo trazidos ao mercado – e o custo privado de sua implantação” (DELGADO, 2012, p.51). Tal processo, caso o investimento obtenha os resultados esperados, culmina no aumento do preço das terras e essa situação está ocorrendo em diferentes sub-regiões do MATOPIBA (Gráfico 1).

<sup>14</sup> “[...] a renda da terra é a fração suplementar permanente do lucro do capitalista que explora a terra sob relações capitalistas de produção, ou seja, sob relações baseadas no trabalho assalariado em melhores condições em relação aos demais” (OLIVEIRA, 2007).

Gráfico 1 – Evolução do preço médio das terras por tipo/finalidade em porções mais racionalizadas ao agronegócio no MATOPIBA



Fonte: Agriannual (2003-2014). Org.: SOUZA, G.V.A.

Obs.: Os dados de Tasso Fragoso e Balsas, Chapadinha e Brejo estão agrupados.

Como podemos notar no gráfico 1, o preço das terras em algumas das áreas mais dinâmicas ao agronegócio no MATOPIBA vem passando por um processo de elevação, sobretudo nas regiões limítrofes das divisas entre os estados que compõem essa região competitiva agrícola, como Luís Eduardo Magalhães/BA (divisa da Bahia com Tocantins), Dianópolis/TO (divisa do Tocantins com a Bahia), Uruçuí/PI (divisa do Piauí e Maranhão), Campos Lindos/TO (divisa do Tocantins e Maranhão), entre outros. No Oeste baiano percebemos o maior preço das terras, sobretudo aquelas consideradas com potencial de “valorização” (como defendem as empresas), como as terras agrícolas com precipitação de 1.500 mm e acima de 1.500 mm; em 2013 o custo para comprar essas propriedades (com essas características) girou em torno de R\$ 14.500 e R\$16.500 respectivamente (Gráfico 1).

Além das terras baianas, o preço das terras nos municípios maranhenses de Tasso Fragoso e Balsas (os preços estão agrupados) tiveram aumento significativo, o custo para adquirir terra de alta produtividade era, em 2003, de R\$ 3 mil, passando para R\$ 13 mil no ano



de 2013. Ainda cabe destacar a evolução do preço das propriedades agrícolas de soja em Dianópolis (TO), que teve crescimento de 330% entre 2003 (R\$ 3 mil) e 2013 (R\$ 14 mil).

Outra situação que nos revela os dados do gráfico 1 é o pico de crescimento do preço de algumas terras entre os anos de 2007 e 2008, justamente no momento histórico que algumas empresas de especulação fundiária verticalizam seus nexos corporativos no MATOPIBA a partir da aquisição de propriedades agrícolas. Os preços das terras agrícolas de soja de Uruçuí (PI) e de alta produtividade em Bom Jesus (PI) tiveram aumento de 110% e 115%, respectivamente, no período supracitado; merecem destaque as terras agrícolas no Oeste baiano, com precipitação acima de 1.500 mm e as terras agrícolas de soja em Campos Lindos, pois ambas tiveram aumento do preço na ordem de 70% no referido período; por fim, o custo para adquirir propriedades em Luís Eduardo Magalhães, com terras onde a precipitação chega a 1.500 mm, passou de R\$ 5 mil para R\$ 9 mil – crescimento de quase 80% – entre os anos de 2007 e 2008.

Os dados da FNP (2003-2014) nos evidenciam que os capitais investidos pelas corporações no mercado de terras serão remunerados, devido a crescente elevação dos preços (observada nos últimos anos) das propriedades agrícolas consideradas propícias às práticas de uma agricultura científica globaliza (SANTOS, 2001), ou seja, da agricultura que possui referência global com alto nível de tecnificação produtiva onde o dinheiro é informação indispensável para sua realização. Nesse sentido o “ganho de fundador” das empresas está assegurado.

### **Considerações finais**

Constata-se que significativa quantidade de terras no MATOPIBA está sob o controle de um pequeno grupo de empresas que está estruturando-se financeiramente e organizacionalmente para a obtenção de rendimento econômico a partir das práticas de especulação fundiária. Verificamos que tais corporações são substancialmente alicerçadas pelo capital financeiro – essa condição é uma característica do agronegócio brasileiro neste início de século, sendo o MATOPIBA uma região seletivamente e estrategicamente selecionada por este conjunto de empresas para realizarem suas práticas especulativas.

Assim percebemos que cada vez mais o aprofundamento da monopolização do território (OLIVEIRA, 2010), bem como o aprofundamento do uso corporativo do território realizado

pelas corporações promovem a verticalização da fragmentação e alienação do território (SANTOS; SILVEIRA, 2011). Tal situação geográfica é resultado de um processo internacional de crise de superacumulação instaurada em 2008, em que diversos capitais, sobretudo os fundos de investimentos, buscam estratégias para “solucionar” os prejuízos advindos desta crise através da exploração de outros setores e regiões considerados favoráveis para o investimento financeiro.

## Referências

ADECOAGRO. **Informações institucionais**. Disponível em: < <http://www.adecoagro.com>>. Acesso em: 20 jan. 2017.

AGRIANUAL. **Anuário da Agricultura Brasileira**. Informa Economics FNP. São Paulo, 2003-2014.

BATISTA, Fabiana. SLC Agrícola conclui associação com o grupo Dois Vales. **Valor**. 2013. Disponível em: < <http://www.valor.com.br/agro/3144358/slc-agricola-conclui-associacao-com-o-grupo-dois-vales>>. Acesso em 01 fev. 2017.

BRASILAGRO. **Informações institucionais**. Disponível em: < <http://www.brasil-agro.com>>. Acesso em: 17 jan. 2017.

DELGADO, Guilherme. **Do capital financeiro na agricultura à economia do agronegócio: mudanças cíclicas em meio século (1965-2012)**. Porto Alegre: UFRGS, 2012.

FREDERICO, Samuel; BUHLER, Eve Anne. Capital financeiro e expansão da fronteira agrícola no Oeste da Bahia. In: ALVES, Vicente Eudes Lemos (Org.). **Modernização e regionalização nos Cerrados do Centro-Norte do Brasil: Oeste da Bahia, Sul do Maranhão e do Piauí e Leste do Tocantins**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015. p.199-225.

HARVEY, David. Desenvolvimento geográficos desiguais e produção de espaço. In: \_\_\_\_\_. **17 contradições e o fim do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2016. p.139-152.

LIMA, Débora Assumpção e. **A expansão da soja na fronteira agrícola e as transformações do espaço agrário tocantinense**. 2014. 192 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Geografia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2014.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. A renda da terra. In: \_\_\_\_\_. **Modo de produção capitalista, agricultura e reforma agrária**. São Paulo: Labur Edições, 2007. p.44-65.

\_\_\_\_\_. Mundialização da agricultura brasileira. In: OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino; LIRA, Elizeu Ribeiro; CABRERA, José Pedro; SANTOS, Roberto de Souza (Org.). **Território em conflito, Terra e Poder**. Goiânia: Kelps, 2014. p.17-103.

PEREIRA, Lorena Izá; PAULI, Lucas. O processo de estrangeirização da terra e expansão do agronegócio no MATOPIBA. **Campo Território**, [s.i], v.11, n.23, p.196-224, jul. 2016.

Disponível em:

<<http://www.seer.ufu.br/index.php/campoterritorio/issue/view/1380/showToc>>. Acesso em: 08 nov. 2016.

PITTA, Fábio Teixeira; MENDONÇA, Maria Luisa. O capital financeiro e a especulação com terras no Brasil. **Mural Internacional**, [s.i], v.5, n.1, jul 2014.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização**. Do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record, 2001.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço**. Técnica e tempo. Razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2002.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, María Laura Silveira. **O Brasil**: território e sociedade no início do século XXI. Rio de Janeiro: BestBolso, 2011.

SILVA JUNIOR, Jose Plácido da; WICHINIESKI, Isolete; COSTA, Saulo Barros da. A pílula dourada do agrohídonegocio, o MATOPIBA. In: **Conflitos no Campo Brasil 2015**. Goiânia: Comissão Pastoral da Terra, 2016. p.153.

SLC AGRÍCOLA. **Informações institucionais**. Disponível em: <<https://www.slcagricola.com.br>>. Acesso em: 01 fev. 2017.

SOLLUS CAPITAL. **Informações institucionais**. Disponível em:<<http://www.solluscapital.com.br>>. Acesso em: 18 jan. 2017.

TUBINO, Najar. Bancada ruralista: legalizar para rentabilizar a terra. **Carta Maior**. [s.i]. 2016. Disponível em:

<<http://cartamaior.com.br/?Editoria/Economia/Bancada%20ADruralista%20ADlegalizar%20ADpara%20ADrentabilizar%20ADa%20ADterra/7/35391>>. Acesso em: 18 jan. 2017.