



POR MARCIO FUNCHAL
DIRETOR DE CONSULTORIA DA CONSUFOR
✉: mfunchal@consufor.com

A LIBERAÇÃO DA COMPRA DE TERRAS POR ESTRANGEIROS

Muito já se discutiu, nos últimos anos, a respeito do tema “compra de terras brasileiras por investidor internacional”. O assunto tomou conta do cenário internacional há cerca de dez anos, mediante pressão de algumas entidades supranacionais da ONU, lideradas principalmente pela Organização das Nações Unidas para a Alimentação e a Agricultura (FAO, na sigla em inglês).

Desde os anos 2000, a FAO tem pressionado as nações membro para a erradicação da fome nos países subdesenvolvidos e em desenvolvimento. Uma das mais fortes pressões internacionais sobre o tema se iniciou na África, quando o investimento asiático chegou ao continente com o intuito de produzir alimentos nas vastas terras improdutivas para posteriormente exportá-lo para outras partes do globo, principalmente a China.

Assim, a FAO passou a orientar os países subdesenvolvidos e em desenvolvimento para a proibição da compra de terras, em seus países, por investidores estrangeiros. A medida teve por objetivo, naquele momento, garantir a **segurança alimentar** das populações menos desenvolvidas.

O Brasil também foi afetado por essa proibição. Em termos mundiais, o País normalmente adota um tom conciliador nas reuniões da ONU, chegando inclusive a abster-se de formalizar posição em várias questões de mérito internacional. Há, inclusive, diversos estudos a alegar que essa decisão de “não tomar partido” ou de “não assumir convicções” nada mais é do que uma postura diplomática de “não conflito”, com a clara intenção de alcançar um assento definitivo no Conselho de Segurança da referida casa.

Em consequência, desde 2010 o Brasil vive uma intensa fase de disputas jurídicas sobre o tema. Como o assunto já foi fartamente apresentado nos meios jornalísticos e técnicos brasileiros, não é necessário rediscutir o tema nesta breve coluna. **O importante, contudo, é destacar que esse “clima” de incerteza jurídica afastou momentaneamente boa parte do investimento internacional que estava apto a ser aportado no País (e estamos aqui falando de capital produtivo, para gerar riqueza em médio e longo prazo).**

Fazendo menção ao ditado popular, porém, cabe destacar que “nem todo o leite derramado está perdido”. O Brasil é referência mundial no setor florestal quando se trata de plantios florestais. Ademais, nosso setor de base florestal é bastante diversificado em termos industriais e está presente em todas as regiões geográficas do País. Dessa forma, aproveitando que o tema do investimento estrangeiro em terras brasileiras voltou à pauta das discussões no Congresso Nacional, a Consufor apresenta a seguir um conjunto de aspectos que gostaríamos de compartilhar com os leitores.

1. O investimento estrangeiro em terras nunca esteve proibido no Brasil

A legislação nacional não proibiu o estrangeiro de realizar investimento em terras ou em ativos florestais no Brasil. O que se tem, atualmente, são limitações e regras para a compra em grande escala do ativo “terra” (o que se estende também ao arrendamento, já que utiliza o mesmo conceito de propriedade do imóvel).

2. Mesmo após 2010, o País tem vivenciado crescente fluxo de aporte de capital internacional para investimento em produção rural

Dentro das possibilidades jurídicas, o investidor estrangeiro mudou a estratégia de investimento no setor florestal, desde que passou a haver a limitação da compra da terra em larga escala. As modalidades mais empregadas desde então têm sido as descritas a seguir.

- **Objetivo: produção de madeira em tora**

- Nesta estratégia encontram-se principalmente os investidores que desejam produzir madeira para suprimento do mercado regional, sem verticalização com plantas industriais, ou seja, trata-se de produtores florestais independentes.

- O direito do uso de superfície é uma modalidade jurídica que

deu suporte a boa parte dos negócios nos últimos anos, quando o investidor tem a estratégia de ser o único a aportar capital no negócio em questão. Nessa modalidade, o prazo do investimento tem girado entre uma e três rotações completas do gênero florestal escolhido. Há situações, contudo, em que os contratos ultrapassam 50 anos de duração. Nos casos do direito ao uso de superfície, o investimento ocorreu somente nos ativos biológicos, seja em já formados (projetos *brownfield*) ou novos maciços florestais (projetos *greenfield*).

– Outra modalidade escolhida pelos investidores: associação com investidor brasileiro, sempre na proporção de capital inferior a 50% do montante (investidor minoritário). Nessa tratativa, diversos negócios foram realizados para a formação de novos maciços florestais ou para a compra de ativos já em andamento (a maioria). Normalmente as negociações envolveram também a compra da terra.

• **Objetivo: fabricação de produtos industriais de madeira**

– Nessa opção estratégica, o investidor optou por aportar capital em negócios verticalizados, ou seja, produtores industriais que possuem base florestal própria. Em tal situação, a diluição do capital estrangeiro (inferior a 50% do montante de capital investido) praticamente eliminou as limitações para a compra de terras, na maior parte dos casos.

3. A estabilidade política e econômica favorece a vinda de maior fluxo de investimento de longo prazo em ativos de produção

Quando o investidor escolhe negócios do setor de base florestal, já entende que, por natureza do empreendimento, a maturação do capital se dará no longo prazo. Assim, esse investidor vislumbra que o empreendimento sob análise deve suportar as eventuais oscilações econômicas e políticas do curto prazo, com a expectativa de evolução positiva dos negócios em médio e longo prazo.

Em razão disso, países com mais segurança jurídica e estabilidade econômica representam um cenário de negócios mais duradouro e confiável ao investidor. Infelizmente o Brasil tem desempenhado um papel negativo no contexto internacional, ao demonstrar ao mundo que não está sendo capaz de solucionar rapidamente suas falhas estruturais: instabilidade política, corrupção sistêmica, burocracia

da máquina pública, elevada interferência do Estado na economia e crise econômica, entre outras.

4. O cenário de investimentos internacionais está favorável para o crescimento dos aportes no Brasil

Apesar das dificuldades que tem enfrentado recentemente nos aspectos econômico e político, o Brasil ainda permanece como vitrine para o investimento estrangeiro produtivo quando o assunto é o setor de base florestal.

A Consufor acredita que os investimentos estrangeiros continuarão a ocorrer no País, apesar da atual situação negativa. Caso o Congresso aprove as regras de “flexibilização” da legislação de compra de terras por estrangeiros, certamente haverá um fluxo muito maior de entrada de capital internacional nos próximos anos.

Resumidamente, as principais razões que justificam esse movimento são as seguintes:

- o mercado de madeira brasileiro continuará a apresentar tendência de crescimento em médio e longo prazo, consolidando ainda mais o País como importante *player* mundial;
- boa parcela dos fundos e *Timos* que já investiram no Brasil ainda não realizaram todo o investimento previsto. Boa parte, inclusive, está captando mais recursos para ampliar sua atuação no mercado nacional, seja em ativos florestais como também industriais.
- mesmo com a recente instabilidade econômica e política, o retorno real dos negócios no Brasil (descontada a inflação) é muito atrativo (entre 8% e 12% a.a.) em comparação ao de negócios similares em nível internacional.
- o mercado nacional é muito receptivo ao investidor internacional, uma vez que esse capital externo é direcionado à atividade produtiva em um horizonte de longo prazo e cujo custo total na operação ou na estratégia do negócio, normalmente, se torna mais competitivo do que tomar crédito no Brasil (custo de financiamento muito elevado a taxas normais de mercado). ■

Nota da Redação: *leia também nesta edição artigo sobre aquisição de terras por estrangeiros, assinado por Pedro de Toledo Piza, advogado especialista em Direito Ambiental, estreando uma nova série na revista O Papel sobre questões relevantes do setor florestal.*

A CONSUFOR é uma empresa de consultoria em negócios e estratégias, especializada nos setores da indústria da madeira, papel e celulose, bioenergia, siderúrgico, floresta e agronegócio.

Para atender às necessidades do mercado, a CONSUFOR desenvolve serviços de consultoria e pesquisa focando em quatro áreas: Inteligência de Mercado, Engenharia de Negócios, Gestão Empresarial, Fusões e Aquisições.



www.consufor.com
consufor@consufor.com
(41) 3538-4497