Os nexos entre as finanças e terras agrícolas: círculos de cooperação da grilagem e estrangeirização de terras no Sudoeste Piauiense (Matopiba)

DOI: 10.54446/bcg.v15i1.3684

Bruno Rezende Spadotto[1],

Resumo

Este artigo analisa como a financeirização do agronegócio aprofundou o avanço da fronteira agro-extrativista global no território brasileiro, especificamente, na macrorregião Matopiba, no Sudoeste Piauiense. Objetiva identificar os círculos de cooperação entre corporações, intermediários e o Estado que articulam desmatamento, grilagem e estrangeirização de terras, com foco nas imobiliárias agrícolas financeiras (IAFs). Metodologicamente, combina trabalhos de campo (2018-2021), entrevistas com camponeses, empresas, órgãos públicos e análise documental. Os resultados apontam: 1) as IAFs organizam redes transnacionais de investimentos em terras (RTITs) por meio de subsidiárias e intermediários financeiros, operando burlas aos limites à aquisição estrangeira e ocultando fraudes na cadeia dominial imobiliária; e 2) o avanço da fronteira agro-extrativista, decorrente dos negócios de terras, traz consequências sociais e ecológicas, como perda de soberania alimentar regional, mudanças climáticas, assoreamento e poluição dos rios por agrotóxicos, além de enfraquecimento do solo e a proliferação de organismos exóticos ao bioma.

PALAVRAS-CHAVE: financeirização do agronegócio, apropriação global de terras, controle de recursos territoriais, imobiliárias agrícolas financeiras (IAFs), redes transnacionais de investimentos em terras (RTITs).

1 Pesquisador de Pós-Doutorado em Geografia na Universidade Estadual Paulista (Unesp – campus Rio Claro), doutor em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo. E-mail: spadotto.br@gmail.com. ORCID: https://orcid.org/0000-0002-3821-9695.

Introdução

O bioma Cerrado, no início do século XXI, segue ameaçado pelo avanço da fronteira do agronegócio rumo à Amazônia Legal (Hofmann *et al*., 2021; Marengo *et al*., 2022; Pilon *et al*., 2018; Santos *et al*., 2021; Silva *et al*., 2021; Zorzetto, 2021). A apropriação e controle global de terras e recursos territoriais avança sobre territórios previamente ocupados por comunidades camponesas, quilombolas e indígenas (Frederico *et al*., 2024; Garvey *et al*., 2023), gerando consequências socioambientais de grande escala (TPP, 2022). Neste artigo, relaciono tal avanço do desmatamento, da grilagem e da estrangeirização de terras à recente financeirização de empresas do agronegócio no mercado de terras (Nascimento *et al*., 2019).

Sendo assim, meu objetivo é abordar os círculos de cooperação (Santos, 2008) produzidos por redes transnacionais de investimentos em terras (RTITs) (Borras Jr *et al*., 2020)[2] em cooperação com o Estado, que se relacionam ao avanço do desmatamento, grilagem e a estrangeirização de terras no Sudoeste Piauiense. Uma conjunção fundamental destes círculos e redes são as imobiliárias agrícolas financeiras (IAFs) (Nascimento; Frederico, 2022)[3], pois representam um nexo fundamental entre o capital financeiro, o agronegócio e a efetivação da apropriação de terras que, em muitos casos, é operacionalizada por meio da grilagem, na região de estudo.

O que estamos denominando por "círculos de cooperação" são, sobretudo "fluxos não-materiais corporativos" entre empresas, intermediários e o Estado, "que se caracterizam, em suma, por informações, mensagens e ordens" (Santos, 2008, p. 121). De acordo com Castillo e Frederico (2011, p. 6):

> os círculos de cooperação no espaço tratam da comunicação, consubstanciada na transferência de capitais, ordens, informação (fluxos imateriais), garantindo os níveis de organização necessários para articular lugares e agentes dispersos geograficamente, isto é, unificando, através de comandos centralizados, as diversas etapas, espacialmente segmentadas, da produção.

Tratando-se de tais círculos de cooperação estabelecidos com o Estado, os mesmos objetivam sobrepor o que Ouma (2015) chamou de "limites biogeofísicos e morais" à conversão da terra em um ativo financeiro, algo que é um processo complexo e lento (Ouma, 2015; Visser, 2017; Li, 2014). Por exemplo, para superar limites como o uso de água para irrigação, empresas precisam de outorgas estatais. E além de suas dimensões políticas, o uso da terra possui também dimensões morais, sendo politicamente disputado, exigindo apoio estatal para enfrentar narrativas

2 A análise de uma RTIT é capaz de explicar as ações de um conjunto de atores e instituições, que formam uma teia corporativa-estatal (Borras Jr et al., 2020, p. 608).

3 Imobiliárias agrícolas financeiras (IAFs) são empresas controladas pelo capital financeiro especializadas em investimentos em terras na fronteira agrícola brasileira (Nascimento; Frederico, 2022).

sociais, obter documentos de propriedade, garantir licenças socioambientais ou sobrepor barreiras normativas associadas ao registro fundiário das terras no Brasil (Prieto, 2020, p. 158)[4].

Por sua vez, uma "rede transnacional de investimentos em terras" (RTIT) é caracterizada pela junção de diversos agentes que atuam em uma teia, como: 1) empresas privadas regulares de agronegócio local que, no Brasil, conformam o quadro histórico de uma burguesia latifundiária patrimonialista (e.g. Cosan, SLC Agrícola, Ceagro, Irmãos Franciosi, Grupo Golin, Coteminas, etc); 2) sociedades de capital financeiro internacional (e.g. TIAA-Nuveen, Valiance, Odey, Cresud, Victoria Capital, etc); 3) parcerias público-privadas (e.g. relações simbióticas entre construtoras, cartórios e o Estado no Brasil); 4) instituições financeiras internacionais de desenvolvimento (e.g. Grupo Banco Mundial); e 5) empresas que se beneficiam de acordos globais de abastecimento entre Estados (e.g. *tradings* ABCD [ADM, Bunge, Cargill, Louis Dreyfus]), que controlam o armazenamento, processamentos e comercialização de culturas flexíveis (*flex crops)* como a soja, dentre outros circuitos de produção no agronegócio (Borras Jr, 2020, p. 608; Spadotto, 2023, p. 131). O "Organograma 1" (disponível no "Anexo 1", após a lista de referências deste artigo) ilustra uma rede transnacional de investimentos em terras agrícolas no Matopiba.

Em suma, uma RTIT não deve ser vista como conjuntos de atores e instituições agindo separadamente, mas sim, em simbiose, formando uma teia. Por isso, a compreensão aqui objetivada usa o conceito de círculos de cooperação produzidos pelas RTITs para operacionalizar essa interrelação, evidenciando o movimento constante destes agentes sinergéticos e sua relação com o Estado capitalista. A "implicação dessa teia complexa é que a governança democrática no contexto de apropriação de terras se torna um desafio ainda mais assustador" (Borras Jr *et al*., 2020, p. 608).

Sendo assim, quando abordamos redes transnacionais de investimentos em terras (RTITs) por agentes hegemônicos, um dos desafios metodológicos está na coleta de dados. De maneira geral, há "dificuldade de encontrar dados sobre as negociações envolvendo terras, especialmente no que se refere a quantidade de hectares transacionados e agentes envolvidos, devido à falta de transparência em muitos negócios" (Pereira, 2021, p. 77-78). Um viés metodológico para resolver esse problema está na triangulação de dados, a partir de diversas fontes[5], sendo assim, possível, o levantamento de mais de duas centenas de grupos financeiros que

4 Tratando-se do registro fundiário no Brasil, "a verificação de legitimidade da Cadeia Dominial do Imóvel (CDI) não ocorre em mais de 40% dos registros fundiários brasileiros" (Prieto, 2020, p. 158). Em 2003, dos 850 milhões de hectares do território nacional, 400 milhões eram terras devolutas, das quais mais de 300 milhões foram griladas (ib). Além disso, 176 milhões de hectares de propriedades privadas encontram-se dentro de áreas públicas, e 200 milhões de hectares permanecem desconhecidos pelo INCRA (ib).

5 Entre essas fontes, estão SIGEF-INCRA, Receita Federal; Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Diário Oficial da União (DOU), Diário Oficial Empresarial (DOE), website das empresas, redes de pesquisa Dataluta; Land Matrix e Grain, Relatórios da U.S Securities and Exchanges Commission e do Cadastro Ambiental Rural (CAR) (Morsch, 2020).

investem, direta ou indiretamente, na ampliação do mercado de terras do agronegócio no Brasil[6] (Morsch, 2020, p. 42).

Objetivando analisar um nexo fundamental desta teia, o objeto de estudo foi especificamente direcionado às imobiliárias agrícolas financeiras (IAFs), pois essas empresas representam um entrelace fundamental para a atuação conjunta, entre empresas privadas regulares do agronegócio e sociedades de capital financeiro internacional, no mercado de terras, por meio de sociedade anônimas (S/As). Em suma, as IAFs são empresas com participação acionária, presentes ou não em bolsas de valores (nacional ou estrangeira), que relacionam produção agropecuária com especulação de terras em áreas de fronteira do agronegócio no Brasil (Nascimento; Frederico, 2022, p. 4), evidenciando parte do novo pacto da economia política do agronegócio (Delgado, 2012).

Tais corporações, as IAFs, são "dedicadas à obtenção de rendas futuras, por meio da incorporação, transformação, comercialização e gerenciamento de propriedades agrícolas" (ib., p. 4), formando "um conjunto de corporações controladas pelo capital financeiro (e.g. fundos de pensão, mútuos, *hedge*, soberanos, *private equity*), que buscam, no mercado fundiário, uma forma de diversificação de seu portfólio de investimento" (ib., p. 4). Algo chave entre as mesmas é que o gerenciamento da propriedade é "determinado pela expectativa dos investidores de obter rendimentos iguais ou superiores às demais formas de investimentos nos mercados especulativos" (ib., p. 4).

Esse recorte da realidade, a partir das IAFs, permitiu a elaboração de três quadros de empresas atuantes no mercado fundiário na fronteira agrícola brasileira na última década (2011-2021), cujo objetivo tem sido a conversão da terra, com potencial agrícola, em um ativo financeiro. A análise desses quadros, em minha pesquisa (Spadotto, 2023)[7], permitiu observar o papel de destaque de grupos agro-financeiros, como: SLC, BrasilAgro, Calyx, Sollus, Brookfield, Tiba e Radar (Cosan/TIAA). Devido a esse destaque, o último grupo citado, a Radar S/A, é o qual abordo com mais profundidade nos próximos parágrafos, principalmente por sua relevância global e em negócios de terra realizados por essa corporação no Matopiba e no Brasil (Romero, 2015).

Um ponto central sobre a ação das IAFs, de maneira geral, é que as mesmas operam por meio de subsidiárias[8]. De acordo com a pesquisa realizada, argumento

6 Dentre esses, estão: Abeangoa, Adecoagro, ADM, Bayer-Monsanto, BlackStone-Pátria, Brookfield, BTG Pactual, Bunge, Cargill, ChemChina-Sygenta, COFCO, Cresud, DowDupont, El Tejar, Faber Castell, Fibria Celulose, Glencore, Harvard Manegement Company, International Paper, Klabin, Japan Brazil Paper, Louis Dreyfus, Mellita, Mitsui, Nippon Paper, Raízen, SLC, Sojitz-Coteminas, Sollus Capital, Toyota (Morsch, 2020, p. 149-160).

7 Os quadros citados no texto estão disponíveis em Spadotto (2023). Dado a limitação de palavras deste artigo, não pude reproduzi-lo aqui.

8 Essas empresas, para além de serem "holdings de instituições não-financeiras", estão associadas aos negócios de compra e venda de imóveis próprios. Isto é, são subsidiárias registradas sob o mesmo CNPJ, operando com outro nome fantasia. Mais detalhes estão

que isso objetiva: 1) dificultar a definição do tamanho real da operação dessas empresas, atrapalhando o reconhecendo da quantidade e das dimensões das fazendas dos grupos econômicos; 2) atrapalhar a investigação pública sobre possíveis práticas ilegais de grilagem na cadeia dominial dos imóveis adquiridos pelas empresas[9]; 3) complexificar a pesquisa sobre os responsáveis diretos por práticas ilegais de desmatamento; e por fim, 4) despistar o controle na fiscalização sobre a lei brasileira de estrangeirização de terras, já que muitos grupos são, majoritariamente, financiados e/ou controlados por capital estrangeiro (Spadotto, 2023). Esclareço esse conjunto de argumentos ao longo do artigo.

O Sudoeste Piauiense, localizado em uma faixa de transição entre os biomas Cerrado, Caatinga e Amazônico, hoje se estrutura institucionalmente, segundo a Embrapa (Miranda, 2015), como parte da macrorregião denominada Matopiba (Souza; Pereira, 2019)[10]. Um atributo característico deste subespaço é que os planaltos das grandes chapadas, cobertos originalmente pelo bioma Cerrado, após desmatados pelo uso dos correntões[11], são considerados de grande rentabilidade aos sistemas agroindústrias globais, por caracterizarem-se por grandes áreas planas, aráveis e com abundância hídrica (Visser, 2017), tanto nos rios e riachos que percorrem suas vertentes, quanto no subsolo. Paralelamente, a especulação imobiliária é beneficiada por incentivos estatais, a partir do sistema de crédito público, e pela fragilidade e ausência de aplicação da legislação ambiental e fundiária (Calmon, 2020; Lima, 2019; Oliveira, 2013; Alencar, 2023). Nesse sentido, a escolha por essa região se deve a dois motivos mais específicos: primeiro, pela primazia que ela obteve, nas últimas duas décadas no avanço da fronteira do agronegócio no bioma Cerrado, especificamente na macrorregião Matopiba e, segundo, pelas consequências sociais e ecológicas decorrentes do avanço territorial desta fronteira agroextrativista global sobre a região de estudo.

Obtive informações para minha análise realizando trabalhos de campo nas regiões de estudo, entre 2018 e 2021. Realizamos entrevistas com representantes de empresas do agronegócio (como ex-colaboradores da Radar S/A), camponeses do Sudoeste Piauiense, instituições públicas (e.g. Instituto de Terras do Piauí [INTERPI], Ministério Público Federal [MPF], juízes e promotores de justiça de varas agrárias regionais] e organizações da sociedade civil [i.e. Comissão Pastoral da Terra [CPT],

disponíveis em Spadotto (2023).

9 Nesses casos, é necessária uma pesquisa aprofundada, que frequentemente exige consideráveis recursos públicos. Após anos de aquisição e operação pelas empresas, o Estado, ao identificar os problemas, frequentemente legitima o processo de grilagem por meio do que se convencionou chamar de "regularização fundiária".

10 O Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento do Brasil (MAPA) criou o acrônimo Matopiba a partir das abreviações dos estados que fazem parte dessa região: Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia. Mais detalhes sobre a criação do Matopiba enquanto uma ferramenta ao agronegócio global podem ser encontrados em Spadotto (2023).

11 Largamente utilizado pelos produtores e especuladores do agronegócio, o "correntão" é vendido em páginas da internet e acompanha, inclusive, sugestões para evitar a fiscalização e facilitar o financiamento pelo Finame (Agência Especial de Financiamento Industrial) (Carvalho, 2018).

Rede Social de Justiça e Direitos Humanos [RSJDH]. Utilizamos questionários pré-elaborados para realizar entrevistas semiestruturadas (Marconi; Lakatos, 2007). Também coletamos dados de jornais, periódicos especializados, relatórios e sites das empresas[12].

A Radar Propriedades Agrícolas S/A: um caso emblemático sobre a operação de uma imobiliária agrícola financeira (IAF)

Uma IAF com presença no Sudoeste Piauiense e destaque no mercado de terras no Matopiba e no Brasil é a Radar Propriedades Agrícolas S/A. A empresa foi criada em 2008, fruto de uma *joint-venture* entre a Cosan e a *Teachers Insurance and Annuity Association* (TIAA)[13]. O TIAA é o fundo de pensão de administradores e professores universitários dos EUA. Em 2015, possuía uma acumulação total estimada em US$ 869 bilhões, sendo US$ 8 bilhões investidos em terras agrícolas no globo (Levesque; Terzon, 2015). Examinando os investimentos realizados, é possível identificar pelo menos três caminhos diferentes que o dinheiro do TIAA adotou para comprar terras no Brasil (RSJDH, 2015; Morsch; 2020; Spadotto *et al.,* 2021)[14].

Como ilustrado no "Organograma 2" (disponível no "Anexo 2", após a lista de referências deste artigo), a *holding* da TIAA nos EUA administra seu portfólio de terras agrícolas, que recebe financiamento de outros fundos. A administradora TIAA-CREF Global Agriculture LLC (I e II), por sua vez, possui subsidiárias registradas no Brasil, como Terraviva e Nova Gaia. A Terraviva [TIAA] possui 49% das ações ordinárias da Tellus e a Cosan, os outros 51%. A Tellus também possui outras subsidiárias como Nova Ibiajara, Terrainvest, Terra do Sol e Agrobio, e é uma das principais subsidiárias envolvidas na compra de terrenos pela Radar (Cosan, 2017; Grain; RSJDH, 2015; RSJDH, 2015; Romero, 2015).

Esses círculos de cooperação financeiros operam, principalmente, a partir da emissão de debêntures[15]. "Tellus emite debêntures no mercado, que são adquiridas pela Radar e Nova Gaia. A Tellus canaliza esses recursos para outras subsidiárias, denominadas 'veículos' para comprar terrenos e pagar aos investidores juros sobre as debêntures" (Pitta; Mendonça, 2016, n.p.). Em suma, esses veículos financeiros "revelam o caminho que o dinheiro percorre até retornar aos seus verdadeiros investidores, juntamente com os lucros obtidos com as negociações de terras" (ib.).

12 Mais detalhes sobre a metodologia desta pesquisa podem ser consultados na introdução de minha tese (Spadotto, 2023).

13 Inicialmente a TIAA possuía 81,1% das ações preferenciais da Radar, aumentando para 97% em 2017, enquanto a Cosan controlava 51% das ações ordinárias. Em 2021, a Cosan readquiriu 47% das preferenciais. A separação societária mantém o TIAA, investidor estrangeiro, extraindo lucros, enquanto a Cosan, controlador nacional, gerencia as terras (Cosan, 2016; 2017, 2021; Heimerdinger, 2021).

14 Por meio de duas empresas Radar I e II e por subsidiárias como a Tellus, dentre outras (Grain; Rede Social, 2015). Mais detalhes disponíveis em Spadotto (2023).

15 Uma debênture é um título emitido por empresas não financeiras, vendido a investidores, que se tornam credores e recebem juros fixos ou flutuantes ao final do período acordado (Toro Radar, 2018).

Esse mecanismo tem dois objetivos: (1) ocultar a conexão entre grandes corporações e grileiros; e (2) contornar os limites da propriedade estrangeira no Brasil, pois uma das partes que se beneficia dos lucros e receitas gerados, é de fundos de pensão estrangeiros (Fairbairn, 2015).

Nestes dois aspectos, sobre a conexão de grandes corporações com a grilagem e, também, sobre a circunvenção da legislação brasileira de estrangeirização, é importante citar o despacho Nº 349334 da Chefia da Divisão de Fiscalização e Controle de Aquisição por Estrangeiros (DFC-2) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), datado de 21 de maio de 2019[16], dando o parecer sobre as terras em controle da Tellus S/A, salvo melhor juízo (smj), como nulas de pleno direito[17]. Além disso, o parecer salienta que "A cadeia dominial dos imóveis de propriedade da Tellus Brasil Participações S.A. não chegaram ao destaque do patrimônio público para o particular, conforme estrato de cadeia dominial Nº SEI 2969505" (AATR; GRAIN; RSJDH, 2020; SISNATE-INCRA, 2019a, p. 6, 2019b).

Em relação à desconformidade com a legislação de estrangeirização de terras, o problema está relacionado à aprovação do parecer Nº 01/2008-RVJ, emitido pela Procuradoria-Geral da União (AGU) em 2010 (AGU/LA-01/2010) (Adams, 2010). A decisão da AGU determinou limites às operações das subsidiárias de empresas estrangeiras (Adams, 2010). Além disso, as autoridades brasileiras devem diferenciar empresas brasileiras e estrangeiras, reafirmando o teto da propriedade da terra por estrangeiros estabelecido pela lei N° 5709/1971, que é um máximo de 5.000 hectares e/ou 25% da terra em qualquer município (Adams, 2010).

Entretanto, as empresas estrangeiras adquirem terras registrando os títulos de terras em nome de uma empresa brasileira que atua como intermediária ou 'veículo financeiro' (com a Tellus, dentre outras, no caso da Radar), contornando as restrições estabelecidas na decisão da AGU por meio da "compra de debêntures conversíveis, contratos de parceria rural e até mudanças nos limites das cidades" (Mandl; Adachi, 2017, n.p.). Especificamente, os departamentos jurídicos de empresas internacionais, como o fundo de pensão TIAA, se envolvem no seguinte processo: primeiro,

16 Conforme parecer da Divisão de Fiscalização e Controle de Aquisição por Estrangeiros (DFC-2), emitido nos autos do Processo Nº 54000.000473/2016-10 do Sistema Nacional de Aquisições de Terras por Estrangeiros (SISNATE) obtido pelo Sistema de Informações Eletrônicas (SEI) do (INCRA), sobre a alienação de terras pela Radar, Tellus, Cosan e TIAA, dentre outras empresas do grupo econômico.

17 O parecer citado acima considerou que a Tellus S/A é um grupo econômico "nos termos da Lei Nº 6.404/1976 (das Sociedades Anônimas) e do artigo 494 IN RFB Nº 971, de 13/11/2009" (SISNATE-INCRA, 2019a, p. 6), dado que "a Tellus Brasil Participações S.A. é controlada por pessoas jurídicas brasileiras, e estas por sua vez, são controladas por pessoas jurídicas estrangeiras" (SISNATE-INCRA, 2019a, p. 6). "Diante de todo o exposto, é possível concluir, smj, que as aquisições dos Imóveis rurais pela empresa Tellus Brasil Participações S.A. ocorreram após o período compreendido entre 7 de junho de 1994 a 22 de agosto de 2010, todas em desconformidade com a legislação que rege a matéria, não se enquadrando nos termos da Portaria Interministerial nº 04/2014, sendo, portanto nulas de pleno direito, tendo em vista que as empresas detentoras majoritárias das ações/quotas, são pessoas jurídicas estrangeiras, e como tal controladoras, e assim sendo, a Tellus é caracterizada como pessoa jurídica brasileira equiparada a estrangeira, conforme Parecer AGU/LA-1/2010, são aquisições realizadas ao arrepio da lei" (SISNATE-INCRA, 2019a, p. 6).

concordam em fundir ou criar uma *joint-venture* com uma empresa nacional que já opera no setor de terras (por exemplo, a Cosan). Esses agentes, então, criam duas (ou mais) empresas subsidiárias controladas principalmente por uma empresa brasileira (Tellus, Nova Ibiajara, Terrainvest ou Terra do Sol), que têm direito à terra.

A segunda parte do processo é a transferência de lucros gerados pelo arrendamento ou comercialização de terras ou venda de produção agrícola aos acionistas. Para isso, as subsidiárias brasileiras do fundo de pensão TIAA (Terraviva, Nova Gaia ou Mansilla) adquirem debêntures de empresas que possuem os títulos de propriedade (por exemplo, Tellus). As debêntures podem posteriormente ser convertidas em participações societárias na empresa (Diário Oficial Empresarial, 2012)[18].

Desde 2012, projetos de lei tentam ampliar a compra de terras por estrangeiros (e.g. PLs 4059/2012 e 2.963/2019). Antes da criação da Lei do Agro e do Fiagro (Boechat, 2024), ruralistas se dividiam entre o interesse em negociar terras e proteger-se da concorrência estrangeira. Questões de caráter xenófobo sobre os argentinos e chineses cercaram o debate, apesar de ser estadunidense a maior presença estrangeira no mercado de terras nacional (Morsch, 2020). Recentemente, novos debates surgiram com a criação da Lei do Agro e do Fiagro, pois a "Lei do Agro" alterou o parágrafo 2º do artigo 1º da Lei n. 5.709/71, abrindo as portas de acesso às terras para estrangeiros no Brasil (Pereira, 2021). Em resumo, essas novas disposições legislativas (aliadas a outras normativas[19]) alteraram completamente o arcabouço legislativo que regulamentava a compra de terras por estrangeiros no Brasil, como o citado parecer AGU/LA-01/2010, beneficiando fundos especulativos internacionais. Tais legislações devem ser vistas como respostas destes grupos à tentativa de controle nacional sob a compra e arrendamento de terras por estrangeiros. Nesse sentido, tais legislações podem ser vistas, elas próprias, como formas de circunvenção à lei de aquisição e arrendamento de terras por estrangeiros no Brasil (Packer, 2020a, 2020b).

A grilagem de terras no Sudoeste Piauiense

Se a financeirização do agronegócio, por um lado, produz estrangeirização de terras, por outro, reproduz um fenômeno histórico da questão agrária brasileira, a grilagem (OLIVEIRA, 2020). Nesse sentido, é importante ter em mente que um

18 Utilizamos documentos oficiais, como o Formulário de Referência ao Investidor da Cosan (Cosan, 2017, 2018, 2019, 2021) e o Diário Oficial de Negócios (Diário Oficial Empresarial, 2012), para validar os dados mencionados nesta seção. Este último confirmou que a Tellus emitiu as debêntures e sua compra pela Nova Gaia e Radar. Os dados também foram confirmados pelos casos N. 54000.000167/2016-75, 54000.000472/2016-67 e 54000.000473/2016-10 Sistema Nacional de Aquisições de Terras por Estrangeiros (SISNATE) obtido pelo Sistema de Informações Eletrônicas (SEI) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

19 Também é curioso constatar que a Instrução Normativas nº 88 de 13 de dezembro de 2017 do Incra, regulariza por usucapião ou requerimento ao Incra casos de arrendamentos ou compras irregulares de terras por estrangeiros até dezembro de 2017 (Pereira, 2021; Packer, 2020a, 2020b)

intermediário central em um negócio envolvendo terras agrícolas é uma empresa grileira de terras e seu proprietário, o grileiro. Esses são atores-chave que atuam como elo entre o registro da terra no SIGEF-INCRA, a obtenção de licenças ambientais e o desmatamento. Normalmente são latifundiários, pretensos "empresários", pecuaristas, de diversos ramos do agronegócio, políticos ou sujeitos com influência política, que procuram obter lucro com a venda da terra, coagindo posseiros a tornarem-se funcionários, criando conflitos intrafamiliares. Tais sujeitos empregam recursos destinados aos custos da necessária violência física para a conversão da terra em papel timbrado, assinado e registrado no Incra, revendendo a terra para as IAFs[20]. Sua participação nos lucros depende de suas relações com os políticos locais, devido à influência em cartórios e outras instituições públicas que emitem os documentos necessários para a "legalização" da terra.

Tal sujeito estabelece círculos de cooperação com instituições estaduais e federais, por meio de vários cooperados que acompanham suas ações como prefeitos, vereadores, deputados, senadores, juízes, desembargadores (quando não são esses mesmos servidores e representantes do Estado, os grileiros em si), além de proprietários de cartórios, funcionários e seguranças. Devido a tamanho poder político e econômico, desperta-se grande medo na população local.

Situando-se como "antigos coronéis do sertão", esses sujeitos, pretensos empresários do agro e de setores diversos, vulgos banqueiros, latifundiários, vindos do Sul e do Sudeste, que possuem o *know-how* histórico sobre a operação de verdadeiras empresas especializadas na grilagem (Martins, 2010, p. 62-63), adentram a região com o monopólio da violência, coagindo e aliciando camponeses por meio de pagamento de diárias para aberturas de terrenos, por meio de empresas subsidiárias e terceirizadas de desmatamento. Também formam milícias que protegem as áreas que estão sendo desmatadas e, muitas vezes, entram em conflito entre si próprios, causando tiroteios, como os registrados pelos moradores do Brejo das Meninas, povoado situado na divisa entre os municípios de Baixa Grande do Ribeiro (PI) e Santa Filomena (PI), no segundo semestre de 2021[21].

Nesse sentido, por meio desta pressão violenta, estes indivíduos acabam por aliciar pequena parte de moradores locais pobres que, coagidos, se tornam seus funcionários. Os grileiros buscam aproveitar o conhecimento tácito dessas pessoas para identificar a localização de terrenos melhores para agricultura prometendo a eles uma parte dos lucros de venda. Uma prática comum observada durante meu trabalho de campo foi que os grileiros oferecem dinheiro a um membro da família pela terra e levam-no a entrar em conflito, muitas vezes, com a própria família. Isso geralmente gera tensões dentro das famílias[22] e comunidades.

---

20 Informações obtidas em entrevistas com um juiz de vara agrária responsável (2017 e 2018).

21 Informação colhida em trabalho de campo na região, em outubro de 2021. Também disponível em relatório específico da Rede Social de Justiça e Direitos Humanos (Pitta; Mendonça; Stefano, 2022), com o qual pude colaborar com a pesquisa em campo.

22 Documentado nos relatórios dos camponeses submetidos aos tribunais agrários regionais e ao Ministério Público do Estado do Piauí (MPPI), e no Inquérito Civil do Ministério Público

É importante ressaltar que, para que os grileiros se envolvam no processo de expropriação, seus lucros devem estar garantidos. A melhor maneira de fazer isso é negociando a terra para grandes corporações do agronegócio, financiadas por capital financeiro internacional. Nessa ordem, depois que os grileiros tomam a posse da terra, os mesmos passam para a fase de legalização de tal posse. Para fazer isso, seus vínculos com grandes corporações, políticos e juízes é vital. Isso garante acesso a cartórios que falsificam os títulos de propriedade e criam uma cadeia dominial do imóvel forjada (ou seja, lastreada em outras matrículas de imóvel também falsas). Isso ocorre, normalmente, a partir de uma série de ordens judiciais e administrativas, até o georreferenciamento no SIGEF-INCRA[23]. É importante destacar aqui que, de acordo com minha pesquisa, não está claro se existe uma limitação entre os negócios realizados pelas IAFs e a grilagem. Ou seja, em muitos casos é possível perceber que a própria IAF é também a empresa grileira de terra, em si. Como mencionei na seção anterior, o labirinto de círculos financeiros e a criação de inúmeras subsidiárias acaba por esconder o crime da grilagem da fachada da grande corporação, que preza por sua imagem pública, mas investigações mais cautelosas demonstram que são essas mesmas subsidiárias que operam os laços mais profundos da grilagem, contratando profissionais com o *know-how* do mercado ilegal de terras, comprando terras de grileiros históricos regionais ou, elas próprias, forjando documentos, como Cadastros Ambientais Rurais (CAR) utilizados para dar tom de legalidade à reservas ambientais registradas em sobreposição a comunidades camponesas tradicionais[24].

Um caso de grilagem emblemático foi investigado pela Vara Agrária de Bom Jesus do Piauí e pelo Grupo Especial de Regularização Fundiária e de Combate à Grilagem (GERCOG-MPPI, 2016) e fornece um relato detalhado das operações de grilagem na região. O indivíduo teve mais de 124.000 hectares de terra no Piauí bloqueados pela Justiça. O acusado, de acordo com Romero (2015), realizou acordos de terra com a empresa Radar S/A (Camargos, 2018).

De acordo com o Grupo Especial[25], as empresas do grileiro usaram procurações com assinaturas forjadas de pessoas falecidas para adquirir bens de agentes fictícios (laranjas) (GERCOG-MPPI, 2016). Para que o esquema funcionasse, o grileiro trabalhou em conjunto com cartórios em três cidades diferentes no Sudoeste Piauiense, conforme ilustrado na figura a seguir.

Federal no. 27.000.002013/2016-90, 27.005.000203/2017-11, 27.005.000206/2017-47, 27.005.000199/2017-83 e 27.005.000111/2018-12.

23 Informações obtidas em entrevistas com um juiz de vara agrária responsável (2017 e 2018).

24 Mais detalhes podem ser acessados em Spadotto (2023).

25 Portaria nº 002, de 25 de julho de 2016, do Grupo Especial de Regularização Fundiária e de Combate à Grilagem do Ministério Público do Estado do Piauí (GERCOG-MPPI, 2016).

Figura 1. Esquema de grilagem de terras no Sudoeste Piauiense



Elaboração: Repórter Brasil (Camargos, 2018); Fonte: Grupo Especial de Regularização Fundiária e de Combate à Grilagem do Ministério Público Estadual do Piauí (2016).

É importante observar, no entanto, que partes essenciais do processo ocorrem em paralelo à procuração falsificada assinada pelo "proprietário falecido", gerando um arcabouço jurídico ilegítimo que forja a transferência de terras públicas do Estado para um indivíduo. De acordo com sucessivos trabalhos de pesquisas da AATR em conjunto com outros pesquisadores (Cardoso *et al*., 2017; Bonfim *et al.,* 2020; Aguiar *et al.,* 2021) existem várias formas de realização da grilagem, especialmente, no Matopiba. Comumente, são processos realizados por empresas especializadas, e tais formas de grilagem muitas vezes interagem em um único processo, visando dar aparência legítima à falsidade.

A primeira forma é na origem sucessória do imóvel[26], no primeiro registro imobiliário, por meio judicial através de sentenças (em ações de inventário[27]) ou mesmo em ações de usucapião de terras públicas (o que é ilegal), registrando imóveis que não tenham registro anterior válido ou que não tenham em sua cadeia sucessória a comprovação do destaque do patrimônio público (Cardoso *et al*., 2017). A segunda forma é a alteração das dimensões originais dos imóveis[28] sem observar os requisitos legais. Nesse processo, se realiza um georreferenciamento da área de interesse de fazendeiros e, por meio de procedimento extrajudicial ou judicial de retificação de área, o grileiro solicita o registro de uma área muito maior que a original (ib.). Também ocorre o registro de terras da União para o nome de particulares através da alienação dessas áreas por órgãos estatais, como se fossem terras devolutas do Estado, sem regularização fundiária realizada pela União (ib.). Outra forma encontrada é em acordos de ações discriminatórias, quando se reconhece a existência de fraude na aquisição e no registro do imóvel, mas, ainda assim, se abre mão do patrimônio público, favorecendo particulares que se apropriaram de terras indevidamente (ib.)[29].

Há ainda a "grilagem verde" que se operacionaliza sobretudo a partir da criação do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que tem natureza autodeclaratória:

> (...) facilitando que empresários, fazendeiros ou empreendimentos indiquem terras públicas devolutas, territórios tradicionais, como se fossem de sua propriedade. Apesar do CAR não possuir natureza fundiária, sendo um instrumento da política ambiental, o seu registro tende a legitimar ou mesmo consolidar posses e propriedades com origem fraudulentas (Bonfim et al., 2020, p. 44-45)[30].

26 "trata-se da realização do registro no CRI (Cartório de Registro de Imóveis) sem registro anterior ou sem uma cadeia sucessória que comprove o destaque do patrimônio público" (Bonfim et al., 2020, p. 44-45).

27 Isso ocorre no arrolamento de bens do falecido quando consta 'uma sorte de terras' (...) e tratam-se de posses sem registro anterior no CRI, que são convertidas em hectares na própria sentença ou por retificação posterior (Bonfim et al., 2020, p. 44-45). Mais sofisticada é a falsificação de todo o inventário, até da certidão de óbito do apontado como detentor dos bens, proliferando registros no CRI onde sentenças abrem matrículas de imóveis supostamente herdados, com centenas de milhares de hectares (ib.).

28 Por exemplo, se adquire um título antigo com "uma légua e meia" de terras, referência comum em títulos dos períodos colonial ou imperial e, no georreferenciamento, o grileiro registra 150 mil hectares, sem demonstrar como foi feita a conversão aos limites georreferenciados (Bonfim et al., 2020, p. 44-45).

29 "dentre as quatro técnicas de grilagem identificadas acima, as de falsificação na origem do título e no tamanho da área são as mais comuns" (Bonfim et al., 2020, p. 44-45). Uma grosseira é apontar registro anterior no CRI com uma escritura de compra e venda do Cartório de Títulos de Documentos (CTD) (ib.). Outra sofisticada é pela via da retificação judicial, permitida pela LRP (lei de registros públicos), mas em tribunais superiores entende-se possível apenas a correção de erros materiais no registro (ib.).

30 O CAR é ainda mais danoso porque "o Código Florestal autorizou que áreas não contíguas às 'propriedades' possam ser registradas como reservas ambientais de fazendas e imóveis rurais, permitindo que áreas anteriormente registradas como reservas ambientais (essas

Por fim, todos os mecanismos de grilagem aqui destacados, desde alterações cartorárias dos registros fundiários até os novos instrumentos de grilagem verde, foram encontrados em nossa pesquisa documental apontada nos parágrafos anteriores. Sendo assim, a seguir, fazemos nossas considerações finais sobre o fenômeno estudado, bem como sugestões de avanço das pesquisas sobre a temática da financeirização, grilagem e estrangeirização de terras agrícolas no Brasil.

Considerações finais

O sentido da colonização (Prado Junior, 2011) no Brasil tem na grilagem sua força motriz. A grilagem é o nexo central na conformação dos círculos de cooperação por meio de uma rede transnacional de investimentos em terras (RTIT) no Brasil. Nessa teia intrigada de agentes hegemônicos, que entrelaçam bancos a *trading*s multinacionais, as IAFs são agentes fundamentais, pois as mesmas representam o elo entre o mercado de terras, a produção do agronegócio e os rendimentos dos fundos financeiros.

Também o Estado, na estrutura do capitalismo dependente brasileiro, é um nó fundamental desta teia, por sua ação ou omissão nos processos de regularização fundiária. Um juiz foi muito claro em uma entrevista desta pesquisa, ao dizer: "É o Estado, ele próprio, o grande grileiro de terras"[31]. O Estado, capitalista e dependente, no Brasil, age em várias frentes. Tanto indiretamente, devido seu embrião de arrecadação estar atrelado a expansão do complexo agroindustrial na fronteira agrícola brasileira (nesse sentido, sendo refém de um sistema financeiro global que cria uma dívida fictícia e impagável, perpetuamente), quanto diretamente por meio de seus agentes, como prefeitos, vereadores, juízes, desembargadores, deputados, senadores (dentre outros cargos privilegiados com *status* de classe dominante na burocracia estatal), que agem como desembaraçadores, facilitadores e legitimadores da apropriação de terras públicas por agentes privados nacionais e internacionais.

O Estado, capitalista e dependente, no Brasil, também ocupa papel central na legitimação discursiva (Visser, 2017) da expansão da fronteira agrícola de *commodities*. Como argumenta Elias (2021, p. 8), "um dos nós mais apertados a sustentar o agronegócio brasileiro é o da relação orgânica entre o Estado e agentes do agronegócio". As grandes corporações do setor estabelecem laços profundos com o Estado em acordos multilaterais de abastecimento alimentar e energético correlacionados a diversos setores produtivos e financeiros, além do impulsionamento de apoios implícitos e explícitos a campanhas políticas-eleitorais, *lobbies* parlamentares, ou campanhas publicitárias em corporações midiáticas globais. O "Instituto Pensar Agro" é um exemplo desse nó (Pompeia, 2022). Nesse sentido, a ação e omissão do Estado também promove a paralisação total da reforma agrária no Brasil. Um exemplo é que comunidades tradicionais enfrentam entraves

contíguas a 'propriedades') sejam desmatadas" (ib., p. 44-45).

31 Entrevista realizada o juiz Heliomar Rios na Vara Agrária de Bom Jesus do Piauí, em junho de 2018.

para conseguirem um Cadastro Ambiental Rural (CAR) coletivo, porque as instituições públicas não reconhecem outra forma de propriedade que não a privada.

Por tudo isso, a sentença proferida pelo Tribunal Permanente dos Povos em Defesa dos Territórios do Cerrado (TPP, 2022)[32] condenando o Estado brasileiro pelos crimes de Ecocídio e Genocídio e reconhecendo a responsabilidade compartilhada de demais acusados, como grandes corporações globais é um avanço no debate sobre a responsabilização de grandes agentes sobre a tragédia assistida a olho nu pela sociedade civil brasileira e sofrida na pele pelas populações tradicionais (quilombolas, indígenas e camponesas de diversas matizes étnicas) sobre a devastação do bioma Cerrado no avanço da fronteira agrícola de *commodities*. Como atestamos em sucessivos trabalhos de campo e também em dados secundários, as consequências socioambientais deste uso corporativo do território vão além da redução do território de subsistência camponesa e, consequentemente, a perda de soberania alimentar regional, também a redução do índice de chuvas, o aquecimento climático, assoreamento e poluição dos rios por agrotóxico, o enfraquecimento do solo e a proliferação de organismos exóticos ao bioma natural, enfraquecendo sua resiliência ecossistêmica.

O fato é que o que se convencionou chamar de "apropriação global de terras" (*global land grabbing*) é a ampliação do controle de terras e recursos por investidores institucionais internacionais que almejaram, nestas duas últimas décadas, a tentativa de conversão da terra agrícola em um ativo financeiro rentável, tanto no médio, quanto no longo prazo. Como argumentam Clapp e Isakson (2018) os novos instrumentos financeiros e a priorização dos interesses dos acionistas impulsionaram uma "insaciabilidade das finanças" (Chesnais, 2005), exacerbando as desigualdades pré-existentes do sistema alimentar, fragilizando-o e minando sua resiliência socioecológica. Constatamos isso ao identificar que a natureza altamente complexa da ação das imobiliárias agrícolas financeiras (IAFs) em círculos de cooperação por meio de redes transnacionais de investimentos em terras (RTITs), objetos de análise deste artigo, também dificultam a ação coletiva em oposição a essa ação hegemônica (Spadotto; Cogueto, 2019; Spadotto, 2024).

Sendo assim, como contribuição para novas agendas de pesquisas, entendemos que além dos temas mais clássicos dos estudos agrários críticos e geográficos, como grilagem, estrangeirização, desmatamento e uso indiscriminado de agrotóxicos, é possível avançar no esclarecimento dos seguintes pontos: 1) a relação entre o endividamento do Estado, da sociedade civil e das empresas com a matriz de desenvolvimento atrelada a grandes agentes do agronegócio, como as IAFs, apontando a dependência de agentes financeiros bancários e não-bancários atrelados ao agronegócio com o pagamento de juros da dívida pública brasileira; 2) as reações socioespaciais locais ao avanço do agronegócio em áreas de fronteira agrícola, enfatizando duas vertentes, (a) as relações de raça, classe, gênero (i.e. a

32 É importante destacar que o TPP foi peticionado, em novembro de 2019, pela Campanha Nacional em Defesa do Cerrado, uma articulação de 56 movimentos e organizações sociais.

masculinização das populações remanescentes no campo) e geracionais (i.e. o envelhecimento dos povos camponeses), embutidas nas formas como as populações são atingidas e reagem ao processo e (b) como a psicosfera do desenvolvimentismo atravessa essas populações, produzindo novos significados em seu cotidiano, hoje também marcado pelo avanço da tecnosfera das redes digitais (popularmente conhecidas como "redes sociais"); 3) a questão do uso da água potável e de seu acesso, cada vez mais restrito e desigual nessas regiões; e 4) por último, a emergência climática atual torna urgentes pesquisas sobre as formas de mitigação implantadas no território, desde as produzidas por agentes hegemônicos (como usinas solares e eólicas), relacionando-as com mecanismos de apropriação verde de terras (*green grabbing*), comparando as mesmas com formas de mitigação climáticas baseada em ecossistemas (com amparo das comunidades locais), a exemplo das produzidas pelas populações camponesas, como a agroecologia secular dos povos do Cerrado.

Bibliografia

AATR (Associação do Advogados de Trabalhadores Rurais da Bahia); GRAIN (*Genetic Resources Action International)*; RSJDH (Rede Social de Justiça e Direitos Humanos). *INCRA e Poder Judiciário reconhecem fraudes na aquisição de terras no Brasil por fundos de pensão de TIAA-CREF/COSAN e Universidade de Harvard*. São Paulo, SP. 2020.

ADAMS, L. I. L. *Aprovação do Parecer CGU/AGU nº 01/2008-RVJ.* Advocacia Geral da União. Brasília, DF, 19 ago. 2010.

AGUIAR, D.; BONFIM, J.; CORREIA, M. *Na fronteira da (i)legalidade:* desmatamento e grilagem no Matopiba. AATR. Salvador, BA, 2021.

ALENCAR, P. G. *Da posse fictícia ao latifúndio desmedido:* sistemas de administração fundiária, apropriação desigual do território e insurgências decoloniais no Piauí. 2023. Tese de doutorado (Desenvolvimento e Meio Ambiente). Universidade Federal do Piauí, Associação Plena em Rede. 2023.

BOECHAT, C. A. Os Fiagros, o capital fictício e a financeirização recente do agronegócio brasileiro. Revista NERA, v. 27, n. 2, e10025, abr.-jun., 2024.

BONFIM, J.; ASSUMPÇÃO, D.; BORGES, J.; CORREIA, M.; COELHO, S. H. *Legalizando o ilegal:* legislação fundiária e ambiental e a expansão da fronteira agrícola no Matopiba. Salvador: AATR. 2020.

BORRAS JR., S. M.; MILLS, E. N.; SEUFERT, P.; BACKES, S.; FYFE, D.; HERRE, R.; MICHÉLE, L. Transnational land investment web: land grabs, TNCs, and the challenge of global governance. *Globalizations*, [S.l.], v. 17, n. 4, p. 608-628, 2020.

CALMON, D. P. G. Shifting frontiers: the making of Matopiba in Brazil and global redirected land use and control change. *The Journal of Peasant Studies*, [S.l.], v. 49, p. 1-25, 30 nov. 2020.

CAMARGOS, D. Filantropo em São Paulo, empresário é acusado de mortes e roubo de terras no Nordeste. *Repórter Brasil*, [S.l.], 2 set. 2018. Disponível em: https://bit.ly/42eNPmD. Acesso em: 12 set. 2019.

CARDOSO, B. P.; CHAVES, C. E. L.; ARAÚDO, C. S.; CARVALHO, F. S. E.; BONFIM, J. S.; AGUIAR, L. N.; ANDRADE, L. V. B.; SILVA, M. C.; OLIVEIRA, M. S.; GOMES, T. E. D. No rastro de grilagem – Formas jurídicas da grilagem contemporânea: casos típicos de falsificação na Bahia. Salvador: AATR, 2017.

CARVALHO, I. Vilão do desmatamento ilegal, correntão é vendido na internet com dicas para evitar fiscalização. *De Olho nos Ruralistas*, [S.l.], 13 ago. 2018. Disponível em: https://bit.ly/3AEb2Tk. Acesso em: 18 set. 2018.

CHESNAIS, F. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS, F. *Finança mundializada*. São Paulo: Boitempo, 2005. p. 35-67.

CLAPP, J.; ISAKSON, S. R. *Speculative harvests: financialization, food and agriculture*. Halifax: Fernwood, 2018. (Agrarian Change and Peasant Studies: Little Book on Big Issues Series).

CORREIA, M.; BORGES, J. Nota técnica: leis de terras no Piauí e os direitos dos povos e comunidades tradicionais. Salvador, 2020.

COSAN. Fato relevante. São Paulo, 4 nov. 2016.

_____. Formulário de referência ao investidor. São Paulo, 2017. (Versão 8).

_____. Formulário de referência ao investidor. São Paulo, 2018. (Versão 6).

_____. Formulário de referência ao investidor. São Paulo, 2019. (Versão 1).

_____. Formulário de referência ao investidor. São Paulo, 2021. (Versão 6).

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

DIÁRIO OFICIAL EMPRESARIAL. Tellus Brasil Participações S.A. Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de maio. São Paulo, 19 out. 2012.

ELIAS, D. Mitos e nós do agronegócio no Brasil. *GeoUSP Espaço e Tempo*, São Paulo, v. 25, n. 2, p. e-182640, ago. 2021.

FAIRBAIRN, M. Foreignisation, financialisation and land grab regulation. *Journal of Agrarian Change*, [S.l.], v. 15, n. 4, p. 581-591, 2015.

FREDERICO, S.; ALBUQUERQUE, B. H.; ALMEIDA, M. DE C. Fronteira agrícola e green grabbing: apropriação digital de terras nos Cerrados Piauienses. *Revista do Núcleo de Estudos, Pesquisas e Projetos de Reforma Agrária – NERA*, v. 27, n. 4, p. 1–29, 2024. Disponível em: https://doi.org/10.47946/rnera.v27i4.10420.

GARVEY, B.; MENDONÇA, M. L.; TORRES, M.; STEFANO, D.; PITTA, F. Cultivating space for contemporary resistance in Brazil's Amazon and Cerrado. *The Economic and Labour Relations Review*, v. 34, n. 4, p. 825–839, 2023. Disponível em: https://doi.org/10.1017/elr.2023.58.

GERCOG-MPPI. Portaria 002/2016. Ação anulatória de ato jurídico do Ministério Público Estadual do Piauí. Teresina, 22 jun. 2016.

GRAIN; RSJDH. Foreign pension funds and land grabbing in Brazil, [S.l.]. 2015. Disponível em: https://bit.ly/3AGIdpd. Acesso em: 17 ago. 2016.

HEIMERDINGER, M. Cosan (CSAN3) anuncia compra de 47% da Radar por R$ 1,479 Bi. *The Capital Advisor*, [S.l.], 21 set. 2021.

HOFMANN, G. S.; CARDOSO, M. F.; ALVES, R. J. V.; WEBER, E.; BARBOSA, A. A.; TOLEDO, P. M.; PONTUAL, F. B.; SALLES, L. O.; HASENACK, H.; CORDEIRO, J. L. P.; AQUINO, F. E.; OLIVEIRA, L. F. B. The Brazilian Cerrado is becoming hotter and drier. *Global Change Biology*, Oxford, v. 27, n. 17, p. 4060-4073, 1 set. 2021.

LEVESQUE, S. D.; TERZON, G. Global AgInvesting interview with Jose Minaya, senior managing director and head of private markets asset management at TIAA CREF. *Global AgInvesting*, [S.l.], 2015. Disponível em: https://bit.ly/3NsweTP. Acesso em: 12 ago. 2017.

LI, T. M. What is land? Assembling a resource for global investment. *Transactions of the Institute of British Geographers*, [S.l.], v. 39, n. 4, p. 589-602, 2014.

LIMA, D. A. *Terra, trabalho e acumulação: o avanço da soja na região Matopiba*. 2019. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), Campinas, 2019.

MANDL, C.; ADACHI, V. Estrangeiro contorna restrição e investe em terra. *Valor Econômico*, São Paulo, 19 dez. 2017.

MARCONI, M. D. A.; LAKATOS, E. M. *Fundamentos de metodologia científica*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MARENGO, J. A.; JIMENEZ, J. C.; ESPINOZA, J. C.; CUNHA, A. P.; ARAGÃO, L. O. E. Increased climate pressure on the agricultural frontier in the Eastern Amazonia-Cerrado transition zone. *Scientific Reports*, London, v. 12, n. 1, 1 dez. 2022.MARTINS, J. S. *O cativeiro da terra*. São Paulo: Hucitec, 1979 [2010].

MIRANDA, E. Matopiba: delimitação, caracterização, desafios e oportunidades para o desenvolvimento. Grupo de Inteligência Territorial Estratégica (GITE). Brasília: Embrapa, 2015.

MORSCH, C. P. G. *A formação de um novo mercado global de terras no Brasil:* land grabbing e "última fronteira agrícola", Matopiba. 2020. Tese (Doutorado em Ciências Sociais). Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

NASCIMENTO, R. C.; FREDERICO, S. Imobiliárias agrícolas financeirizadas e land grabbing: a atuação de empresas agrícolas controladas pelo capital financeiro no mercado fundiário brasileiro. *GeoUSP*, São Paulo, v. 26, n. 1, p. e-188587, abr. 2022.

OLIVEIRA, A. U. (ed.). *A grilagem de terras na formação territorial brasileira*. São Paulo: FFLCH-USP, 2020. p. 131-178.

OLIVEIRA, G. L. T. Land regularization in Brazil and the global land grab. *Development and Change*, Hoboken, v. 44, n. 2, p. 261-283, 2013.

OUMA, S. Getting in between M and M' or: how farmland further debunks financialization. *Dialogues in Human Geography*, [S.l.], v. 5, n. 2, p. 225-228, 2015.

PACKER, L. A. Financeirização da terra e da natureza. Apresentação à Comissão Pastoral da Terra. *GRAIN*, [S.l.], 13 mar. 2020a.

_____. Regularização fundiária e destruição ambiental: o papel dos fundos de investimentos. Apresentação ao Instituto Tricontinental, [S.l.], 2020b.

PEREIRA, L. I. DATALUTA Estrangeirização da terra: avanços e desafios teóricos metodológicos. *Revista Campo-Território*, Uberlândia, v. 16, n. 42, p. 68-85, 28 out. 2021.

PILON, N. A. L. et al. Quantifying the short-term flowering after fire in some plant communities of a Cerrado grassland. *Plant Ecology and Diversity*, [S.l.], v. 11, n. 3, p. 259-266, 4 maio 2018.

PITTA, F. T.; MENDONÇA, M. L. Os impactos da especulação com terras agrícolas no Brasil. *Le Monde Diplomatique Brasil*, [S.l.], 3 out. 2016. Disponível em: https://bit.ly/41RWxqV. Acesso em: 23 abr. 2023.

PITTA, F. T.; MENDONÇA, M. L.; STEFANO, D. *Desmatamento, grilagem de terras e financeirização:* Impactos da expansão do monocultivo da soja no Brasil. São Paulo: Rede Social de Justiça e Direitos Humanos, 2022.

POMPEIA, C. Uma etnografia do Instituto Pensar Agropecuária. *Mana: Estudos de Antropologia Social*, v. 28, n. 2, 2022.

PRADO JUNIOR, C. *Formação do Brasil contemporâneo: colônia*. São Paulo: Companhia das Letras, 2011.

PRIETO, G. Nacional por usurpação: a grilagem de terras como fundamento da formação territorial brasileira. In: OLIVEIRA, A. U. (ed.). *A grilagem de terras na formação territorial brasileira*. São Paulo: FFLCH-USP, 2020. p. 131-178.

ROMERO, S. TIAA-CREF, U.S. investment giant, accused of land grabs in Brazil. *The New York Times*, New York, 16 nov. 2015. Disponível em: https://nyti.ms/2PGxEc1. Acesso em: 4 jun. 2017.

RSJDH, REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS. A empresa Radar S/A e a especulação com terras no Brasil. São Paulo: Outras Expressões, 2015.

SANTOS, F. L. M.; NOGUEIRA, J.; SOUZA, R. A. F.; FALLEIRO, R. M.; SCHMIDT, I. B.; LIBONATI, R. Prescribed burning reduces large, high-intensity wildfires and emissions in the Brazilian savanna. *Fire*, [S.l.], v. 4, n. 3, 1 Sept. 2021.

SANTOS, M. *Técnica, espaço, tempo:* globalização e meio técnico científico informacional. São Paulo: Edusp, [1994], 2008.

SILVA, P. S.; NOGUEIRA, J.; RODRIGUES, J. A.; SANTOS, F. L. M.; PEREIRA, J. M. C.; DACAMARA, C. C.; DALDEGAN, G. A.; PEREIRA, A. A.; PERES, L. F.; SCHMIDT, I. B.; LIBONATI, R. Putting fire on the map of Brazilian savanna ecoregions. *Journal of Environmental Management*, [S.l.], v. 296, p. 113098, 15 oct. 2021.

SISNATE-INCRA. Despacho SEI nº 349934. Tellus S/A. Aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira equiparada a estrangeira e atualização cadastral. Brasília, 21 maio 2019a.

_____. Processo SEI 54000.000473-2016-10. Assunto: compra de terras por estrangeiros. Interessado: Tellus Brasil Participações. Brasília, 2019b.

SOUZA, Glaycon Vinícius Antunes de Souza; PEREIRA, Mirlei Fachini Vicente. MATOPIBA: a Inteligência Territorial Estratégica (ITE) e a regionalização como ferramenta. Revista NERA, v. 22, n. 47, p. 22-45, 2019. https://doi.org/10.47946/rnera.v0i47.6264

SPADOTTO, B. R.; COGUETO, J. V. Avanço do agronegócio nos cerrados do Piauí: horizontalidades e verticalidades na relação entre o ambientalismo dos pobres e o controle de terras pelo capital financeiro. *Revista NERA*, v. 22, n. 47, p. 202-229, dossiê MATOPIBA, 2019.

SPADOTTO, B. R.; SAWELJEW, Y. M.; FREDERICO, S.; PITTA, F. T. Unpacking the finance-farmland nexus: circles of cooperation and intermediaries in Brazil. *Globalizations*, v. 18, n. 3, p. 461–481, 2021.

SPADOTTO, B. R. *Apropriação global de terras (global land grabbing) e uso corporativo do território: verticalidades e horizontalidades no Matopiba*. Tese de doutorado: Universidade de São Paulo, maio 2023.

_____. Horizontalities and verticalities in Matopiba (Brazil): reactions from below to global corporate agribusiness land grabbing. In: *Land Deal Politics Initiative (LDPI) Working Paper Series: International Conference on Global Land Grabbing*, Bogotá, Colombia, 2024.

TORO RADAR. *O que é debêntures?* [S.l.], 2018. Disponível em: https://bit.ly/2JMuqlT. Acesso em: 23 abr. 2023.

TPP, TRIBUNAL PERMANENTE DOS POVOS EM DEFESA DOS TERRITÓRIOS DO CERRADO. *Parte 3: acusação final; direitos violados, responsabilização e recomendações.* [S.l.], 2022. Disponível em: https://bit.ly/44hEYlP. Acesso em: 25 out. 2022.

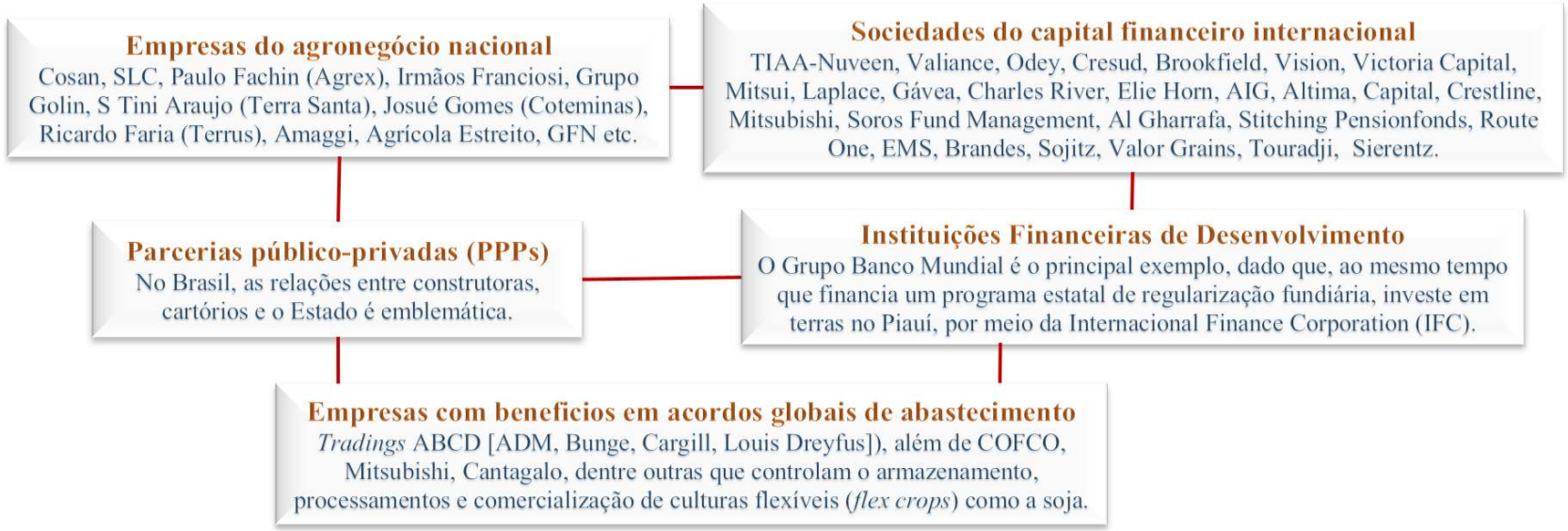
VISSER, O. Running out of farmland? Investment discourses, unstable land values and the sluggishness of asset making. *Agriculture and Human Values*, [S.l.], v. 34, n. 1, p. 185-198, 2017.

ZORZETTO, R. Cerrado ameaçado. *Pesquisa FAPESP*, São Paulo, p. 1-8, nov. 2021.

Agradecimentos

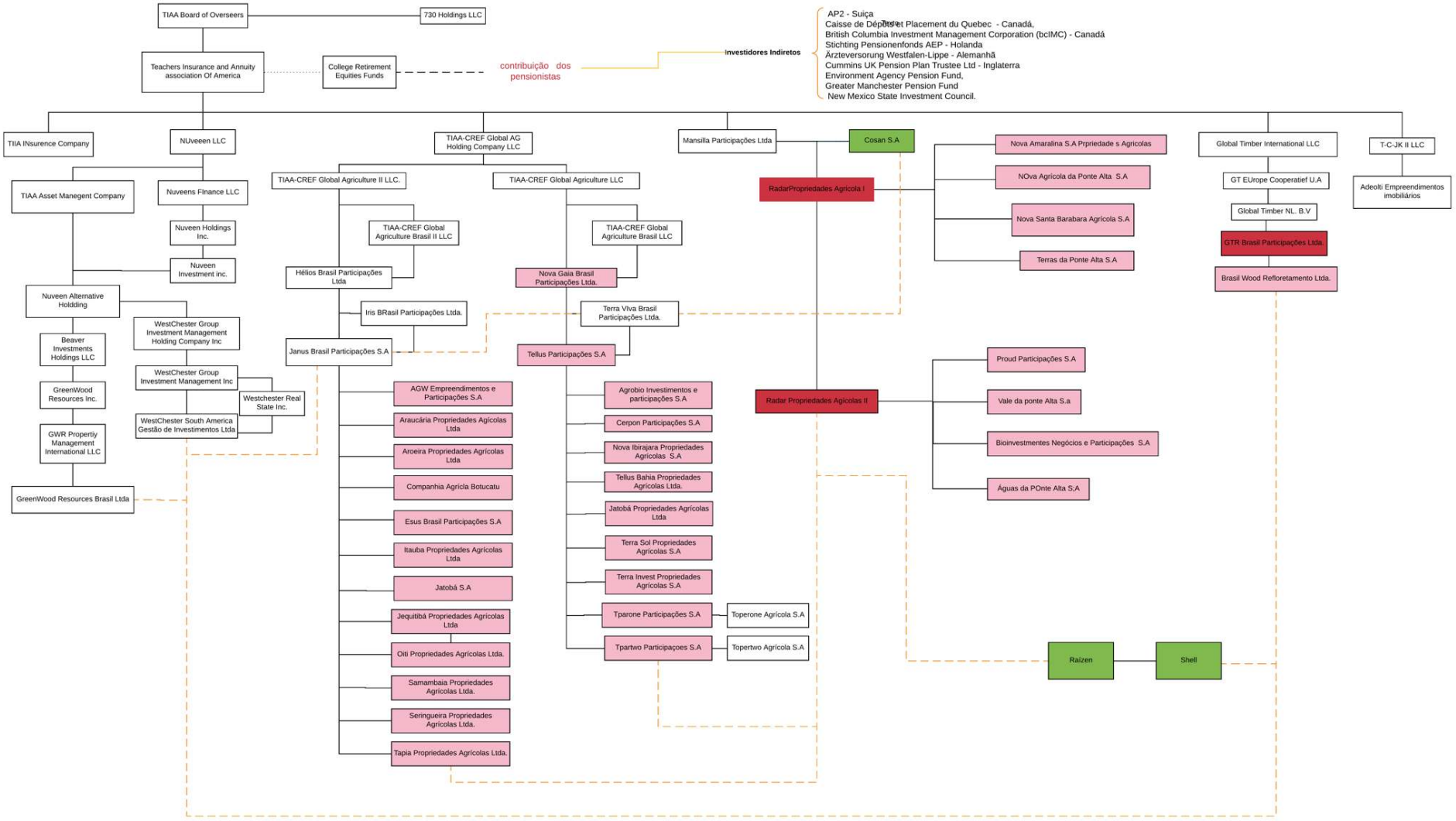
À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo pelo financiamento desta pesquisa, por meio do processo 16/24186-4. À Comissão Pastoral da Terra (CPT) e à Rede Social de Justiça e Direitos Humanos pela colaboração com contatos substanciais para a pesquisa de campo.

Anexo I. Organograma "Matopiba: rede transnacional de investimentos em terras agrícolas (RTIT)"



Elaboração: Morsch (2020). Fonte: Dados do U.S Securities and Exchanges Commission e da Receita Federal do Brasil.

Anexo 2. Organograma "TIAA: cadeia de negócios para compra de terras no Brasil



Elaboração: Morsch (2020). Fonte: Dados do U.S Securities and Exchanges Commission e da Receita Federal do Brasil.

The finance-farmland nexus: cooperation circles in land grabbing in Southwestern Piauí (Matopiba, Brazil)

This article analyzes how the financialization of agribusiness has deepened the advance of the global agro-extractivist frontier in Brazilian territory, specifically in the Matopiba macro-region, in Southwest Piauí. Its objective is to identify the cooperation circles between corporations, intermediaries, and the State that articulate deforestation, land grabbing, and the foreignization of land, with a focus on financial farmland real estate companies (FAREs). Methodologically, it combines fieldwork (2018–2021), interviews with peasants, companies, and public agencies, with documentary analysis. The results indicate that: 1) FAREs organize transnational land investment webs (TLIWs) through subsidiaries and financial intermediaries, circumventing restrictions on foreign acquisition and concealing fraud within property ownership; and 2) the advance of the frontier, driven by land business, generates social and ecological consequences such as the loss of food sovereignty, climate change, river siltation and agrochemical pollution, as well as soil degradation and the proliferation of exotic organisms in the biome.

KEYWORDS: financialization of agribusiness, global land grabbing, territorial resource control, financial agricultural real estate companies (FAREs), transnational land investment web (TLIW).

Los nexos entre las finanzas y las tierras agrícolas: círculos de cooperación en el acaparamiento y extranjerización de tierras en el Sudoeste de Piauí (Matopiba, Brasil)

Este artículo analiza cómo la financiarización del agronegocio ha profundizado el avance de la frontera agroextractivista en el territorio brasileño, específicamente en la macrorregión Matopiba, en el Suroeste de Piauí. Su objetivo es identificar los círculos de cooperación entre corporaciones, intermediarios y el Estado que articulan la deforestación, el acaparamiento de tierras y la extranjerización de la tierra, con énfasis en las inmobiliarias agrícolas financieras (IAFs). Metodológicamente, combina trabajo de campo (2018–2021), entrevistas con campesinos, empresas y organismos públicos, además de análisis documental. Los resultados señalan que: 1) las IAFs organizan redes transnacionales de inversiones en tierras (RTITs) a través de subsidiarias e intermediarios financieros, evadiendo las restricciones a la adquisición extranjera y ocultando fraudes en las cadenas de propiedad; y 2) el avance de la frontera genera consecuencias sociales y ecológicas como la pérdida de soberanía alimentaria, el cambio climático, la sedimentación y contaminación de los ríos, así como el debilitamiento del suelo y la proliferación de organismos exóticos.

PALABRAS CLAVE: financiarización del agronegocio, acaparamiento de tierras, control de recursos territoriales, inmobiliarias agrícolas financieras (IAFs), redes transnacionales de inversiones en tierras (RTITs).

Artigo recebido em novembro de 2024. Aprovado em agosto de 2025.