



Encontro
da Rede **10**^o
de Estudos Rurais

**“Terra, Fome e Poder:
Desafios para o rural contemporâneo”.**

27 a 31 de Agosto de 2023, UFSCar, São Carlos – SP

O FIAGRO E A FINANCEIRIZAÇÃO DE TERRAS: DO INVESTIDOR INDIVIDUAL ÀS COTAS DO LATIFÚNDIO

Bruna Bronoski¹
Rodolfo Lobato²

GT 06 - Elites e classes dominantes do campo: estudos sobre poder e dominação no “andar de cima” do mundo rural brasileiro

RESUMO

A história do Brasil é marcada por incentivos e investimentos públicos que reeditam a lógica da “tomada de terras”. A partir da valorização das *commodities* e da onda de crises econômicas, alimentares e ambientais globais no início do século XXI, o setor agrícola passa por uma transição de fonte de financiamento, de exclusivamente estatal para também privada, em que o mercado de capitais e os meios digitais são atores cruciais para observar o fenômeno de concentração de terras no país. Este artigo observa o movimento coletivo em larga escala de financeirização da terra por meio do Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas Agroindustriais, o Fiagro. É objetivo descrever a inserção massiva de pessoas físicas que aplicam recursos no agronegócio. A coleta e análise de entrevistas com investidores individuais apontam os primeiros resultados de uma pesquisa em curso, que sugere novos formatos de posse e propriedade da terra no país.

Palavras-chave: Fiagro, Financeirização, Terras, Investidores Individuais, Agronegócio

1 Universidade Federal do Paraná (UFPR), brunabronoski@ufpr.br.

2 Universidade Federal do Paraná (UFPR), rodolfolobato@ufpr.br.

INTRODUÇÃO

A partir da transformação da terra em mercadoria, as elites agrárias se forjam no Brasil na intersecção de variados regimes sociopolíticos, localização espacial e contextos históricos. O longo percurso, estreado pelos colonizadores europeus, chegou ao modelo do único e tradicional proprietário privado de terra, sujeito que não representa mais o ponto final às formas de possuir e dominar os limites fundiários.

O avanço do sistema de mercado financeiro sobre o “ativo terra” apresenta formatos ainda mais recentes da propriedade da terra, que vão além do “único senhor” ou “possuinte”. No Brasil, o Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) é um investimento de renda variável que está disponível a investidores individuais desde 2021. Pelo Fiagro, o mercado financeiro oferece “cotas” de ativos agrícolas, entre eles a terra, que são acessíveis não só a empresas de grande porte e transnacionais, mas também a indivíduos de baixo poder aquisitivo. Todo dono de cotas do fundo contribui financeiramente para viabilizar o mercado agrícola, da produção à compra ou arrendamento de imóveis rurais. Este movimento só é possível pela abordagem simultânea da individualidade e coletividade de transações financeiras.

O objetivo deste trabalho é descrever esta forma recente de investimento em terras no Brasil, a partir da compra individual de cotas do Fiagro-Imobiliário, com a pretensão de reinterpretar o processo de colonização e despossessão de territórios rurais à luz das novas forças do mercado financeiro, organizadas *online*.

Através do método de amostragem “bola de neve”, em que a base dos dados primários vai sendo reunida sem o critério probabilístico, mas por meio de uma cadeia de referência (VINUTO, 2014), foram realizadas três entrevistas com investidores individuais, uma de forma presencial, uma por videochamada e a terceira por telefone, entre os meses de fevereiro e junho de 2023. Simultaneamente, reunimos informações recentes de operação do Fiagro, a fim de compreender o andamento deste

produto de financiamento do agronegócio³ que focaliza, pela primeira vez no país, a compra de terras.

Os investimentos em fundos imobiliários e, mais especificamente, em fundos imobiliários que financiam o agronegócio, formam um complexo sistema digital e financeiro, de difícil entendimento holístico para todos os atores envolvidos na sua prática. Do ponto de vista metodológico, usamos a teoria Ator-Rede e o conceito de “caixa-preta” de Bruno Latour (LATOURE, 2000, 2012) para abordar o objeto de pesquisa. A teoria Ator-Rede (Actor-Network Theory - ANT) sugere a descrição de diferentes processos e atores para tecer uma rede analítica de um determinado fenômeno. A partir do acompanhamento de ações e decisões de sujeitos, como o investidor e o influenciador digital, descreveremos parte do complexo sistema que conduz ao movimento de investimentos para a tomada de terras no Brasil.

Numa perspectiva figurativa e visual, aplicando o conceito de caixa-preta de Latour (2000), o sistema opera como se fosse uma caixa fechada, cujas laterais são transpassadas por uma corda. Numa ponta da corda, do lado de fora, está o indivíduo que toma a decisão de reservar uma parte de seus rendimentos financeiros pessoais para emprestá-los ao setor do agronegócio. Na outra ponta, no lado oposto e também “de fora” da caixa, está o proprietário de terra ou produtor rural cujo capital não é suficiente para mobilizar as forças produtivas por si só. Estimulado pelo contexto de mercado, que incentiva a tomada de recursos privados sob juros, o dono da terra se transforma de tomador de recursos, ou seja, contrai empréstimos viabilizados por milhares de desconhecidos a partir da confiança de ambos no sistema.

Finalmente, no interior da caixa fechada, existe um sistema operado e mantido por diferentes atores, como gestores, administradores e securitizadoras do fundo, além de regras da economia de mercado, regulações concernentes ao fundo, lobby político e do setor agroindustrial

3 Ver instruções da Comissão de Valores Imobiliários em <<https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst356.html>>, <<https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst472.html>> e <<https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst578.html>>.

que não estão acessíveis às pontas do lado de fora.

Consideramos a mobilização de milhares de pessoas, que possuem ou não laços diretos com o campo, a produção rural ou o mercado de terras, como peça-chave para fazer rodar a engrenagem dos produtos de financiamento rural no mercado de capitais. Dito isto, concentramos o esforço deste artigo no ator “investidor individual”, que apresenta diferentes perfis de motivação para seus aportes no agronegócio e que formou uma grande massa de novos investidores nos anos recentes.

Pela facilidade de acesso aos meios digitais e bombardeado por informações do mercado financeiro na mídia e nas redes sociais, o investidor comum parte de uma decisão individual de adentrar à caixa fechada. Sozinho, seus rendimentos não viabilizariam o funcionamento do sistema. Em coletivo, porém, os investidores reúnem valores que podem, segundo a hipótese que utilizamos neste trabalho, alterar a forma de uso da terra no Brasil, com consequências econômicas, sociais e ambientais.

A seguir, dividimos este artigo em dois tópicos para discutir o fenômeno citado, sendo eles i) o cenário dos investidores individuais no mercado financeiro brasileiro e o ; ii) a criação do Fiagro e a percepção sobre os produtos financeiros do agronegócio e consequente compra deles pelos investidores individuais. Por fim, são apresentadas considerações finais sobre a rede entre atores analisada.

INVESTIDORES INDIVIDUAIS

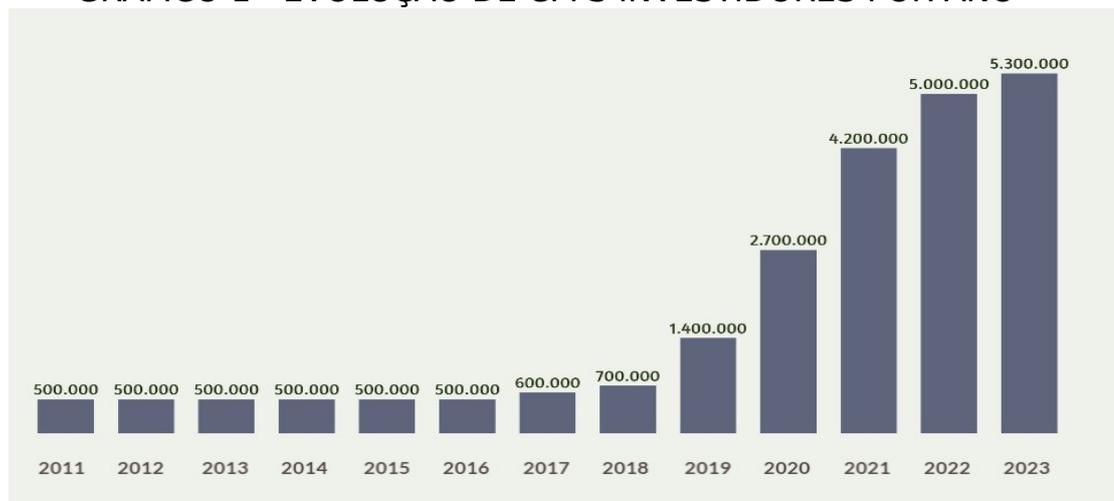
Utilizando a metáfora da caixa-preta (LATOUR, 2000), este trabalho abordará os atores que ingressam num mecanismo financeiro complexo para se aproveitarem dos rendimentos que lhes são prometidos pelos juros compostos, mecanismos de empréstimo e dívida, e pelas oscilações de mercado. No caso específico, nos rendimentos a partir da renda da terra.

A entrada dos investidores individuais no mercado de capitais apresenta ritmo acelerado e crescente no Brasil. Contados pelo Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), que pode apresentar um mesmo CPF para mais de uma conta em instituição financeira ou corretora de valores, os

indivíduos únicos somam 4,2 milhões de investidores em produtos de renda variável; 11,1 milhões em renda fixa; 3,1 milhões em ações na bolsa; e 1,5 milhões de investidores em fundos imobiliários, além de outros produtos listados no mercado de capitais (B3, 2023).

Os CPFs únicos com aportes aplicados na Bolsa de Valores do Brasil (B3) eram cerca de 700 mil em 2018, número que cresceu sete vezes nos quatro anos seguintes, chegando aos 5,3 milhões de investidores individuais em março de 2023. Neste ano, os valores aplicados por indivíduos chegaram aos 459 bilhões de reais em produtos de renda variável sob custódia da bolsa de valores, como ações na bolsa e fundos de investimentos, e outros 1,6 bilhão de reais em produtos de renda fixa, como títulos do governo brasileiro e outros produtos cuja taxa de juros é firmada no momento da negociação (B3: A BOLSA DO BRASIL, 2022).

GRÁFICO 1 - EVOLUÇÃO DE CPFs INVESTIDORES POR ANO



FONTE: B3 (2023), elaboração dos autores

Na divisão de CPFs por grupo de investimentos de 2022, o primeiro que aparece no relatório é o do agronegócio, uma vez que são os que apresentam maior crescimento em um ano. Neste setor estão listados três produtos financeiros, sendo eles o Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), a Letra de Crédito do Agronegócio (LCA) e o Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA). O aumento no número de pessoas físicas que negociaram estes produtos foi de 95% entre 2021 e 2022, saindo de 834 mil para 1,6 milhão de investidores

individuais (B3: A BOLSA DO BRASIL, 2022). Em números absolutos, o incremento de investidores foi de 793 mil em um ano, montante superior ao número de CPFs totais em 2018, como já descrito acima.

Assim como é possível listar distinções entre os diferentes perfis de “donos de terras”, entre latifundiários, líderes patronais rurais ou empresários do agronegócio, também ocorre uma variação de perfis de pessoas físicas que assumem o posto de “investidor individual”.

Uma classificação comum às corretoras de valores apresenta as primeiras variações dos tipos de investidores, como i) o investidor conservador, que possui informações básicas do mercado financeiro e aplica parte da renda em títulos de baixo risco e de renda fixa; ii) o investidor moderado, que possui conhecimentos medianos sobre possibilidades de aplicações e aceita correr riscos médios, como investir em produtos de renda variável; e iii) o investidor arrojado que, não necessariamente é profissional, mas tem conhecimentos sobre como opera o mercado de valores e aceita correr altos riscos em busca de maiores rentabilidades, a exemplo das aplicações na bolsa de valores.

Os três perfis conhecidos no mercado ainda podem ser combinados com outras variações binárias, percebidas no trabalho de campo, como o iv) investidor de origem urbana e rural, v) o investidor constante, formalmente empregado ou autônomo com rendimentos excedentes ao custo de vida; e o descontinuado, que aplica recursos quando possui excedentes de renda; vi) o investidor com vistas a rendimentos de curto a médio prazo, com objetivos desde a compra de um bem passivo, como um carro ou uma viagem, até o longo prazo, como a complementação privada da aposentadoria futura, entre outros.

As combinações das variações apresentam muitas possibilidades de perfis, mas todos se assemelham pela condição primária, a individualidade. Da lista de perfis de investidores da Comissão de Valores Imobiliários (CVM), o investidor aqui observado não se enquadra nas categorias profissional, qualificado, institucional (Pessoa Jurídica) e não residente (estrangeiro), mas no tipo individual (Pessoa Física e residente no país), responsável por inversões de baixos valores, inferiores a 10

reais, até valores mais expressivos, sem limite de teto.

Neste trabalho, os investidores individuais prospectados em campo apresentam diferentes perfis. O Investidor 1 tem 40 anos e sua escolaridade é o ensino superior completo. A Investidora 2 tem 29 anos e ensino superior incompleto. O Investidor 3 tem 38 anos e concluiu um ensino técnico. Suas atividades profissionais, desempenhadas na área urbana, não têm conexão direta com a operação de investimentos no mercado financeiro. Todos se consideram leigos ou estudantes do mundo dos investimentos.

O Investidor 1 aplica valores no mercado financeiro há cinco anos, tendo começado a investir em ações na bolsa de valores com operações de *swing trade*, em que o investidor acompanha a valorização de ações e faz transações de compra e venda no momento em que considera vantajoso para aumentar seus dividendos. Ele se considera um investidor do tipo arrojado. Além de investir no agronegócio, também faz aplicações em outros setores no mercado financeiro.

Eu comprei uma ação que estava barata. (...) Hoje eu faço as aplicações mensais, o retorno que eu recebo eu reinvesto, hoje o meu foco já mudou, tem quase um ano. Tem uns 18 meses que eu comecei a estudar mais sobre isso, tentando entender melhor como funciona tudo (entrevista com Investidor 1 em 15 de fevereiro de 2023).

A Investidora 2 recebeu uma quantia em dinheiro de uma herança de família há oito anos, no valor de cinco mil reais, fato que o levou a procurar formas de investimento que apresentassem rendimentos maiores que a poupança. Decidiu aplicar o montante num investimento quando conversou com o gerente de seu banco, em busca de indicações sobre produtos seguros e de retorno garantido. Descobriu a possibilidade de investir em Letras de Crédito Imobiliário (LCIs):

Sentada ali na frente do gerente, eu perguntei: o que que você me orienta a investir? E ele me propôs o LCI e me falou que era interessante porque eu não pagaria imposto de renda sobre ele (entrevista com Investidora 2 em 24 de maio de 2023).

Nota-se que o fenômeno expansivo e aparente nas divulgações oficiais da bolsa de valores brasileira de inserção de pessoas físicas no mercado de capitais ocorre por uma assimilação do mercado financeiro

em aspectos da vida comum, enquanto indivíduos e sociedade. A população, majoritariamente urbana, está envolvida pelo sistema financeiro ao usar tecnologias como o cartão de crédito, ao acessar ofertas de empréstimos por bancos (DOS SANTOS et al., 2022) e outros mecanismos de transações com dinheiro não mais em espécie, mas digital.

Este também é o caso do Investidor 3, que deixou de ter a carteira assinada em 2018 e passou a trabalhar de forma autônoma. Ele afirma que, uma vez sem benefícios trabalhistas, pensou em formas de guardar dinheiro.

Eu gosto mais do banco digital, sabe? Por causa da praticidade, que não tem que ir em corretora, ter que ir em agência para resolver pepino, sabe? E também eles dão muito benefício nas questões de *cashback*, essas coisas. Eu foco nesses bancos e é um meio mecanismo que eu tô fazendo para guardar dinheiro (entrevista com Investidor 3 em 7 de junho de 2023).

Soma-se à familiaridade com os meios digitais, popularizados pelo acesso à internet e ao *smartphone*, algumas reformas políticas propostas pelo governo de Michel Temer (PMDB, 2016-2018) e aprovadas no poder Legislativo. Duas delas são a Reforma da Previdência (Emenda Constitucional 103/2019) e a Lei do Teto de Gastos (Emenda Constitucional 95/2016), que retiram direitos previdenciários e reduzem investimentos públicos em setores básicos sociais, como a saúde e a educação.

Tais medidas têm impacto na tomada de decisões financeiras individuais, pois reduzem a confiança da população no Estado como provedor de bem-estar social, transferindo a confiança dos indivíduos para o mercado. Este, por sua vez, reforça promessas de bem-estar presente, a partir do consumo de produtos e familiares. A rentabilidade oferecida pelo mercado de capitais, portanto, torna-se chamariz para inversões individuais.

É justamente o motivo pelo qual eu comecei também a investir, a descrença de que eu vou poder me aposentar um dia. Ou de que a minha aposentadoria vai ser o suficiente para eu subsistir. E acho que é isso mesmo, né? E assim, eu ainda sonho com a possibilidade de um dia eu poder viver de renda. Talvez não “viver de renda”, mas ter um complemento à minha renda que me

permita trabalhar menos (entrevista com Investidora 2 em 24 de maio de 2023).

O INSS [Instituto Nacional de Seguro Social] está quebrado. Eu tive a primeira experiência com o meu pai, meu pai sofreu para se aposentar. (...) Nisso, eu já me senti inseguro, porque o meu pai tinha tudo comprovando e tudo o mais, e era dinheiro dele, entendeu? (entrevista com Investidor 3 em 7 de junho de 2023).

Com a entrada de novos investidores no mercado financeiro, como vimos acima, ocorre também o acréscimo de aportes ao setor do agronegócio. O ano de 2021 fechou a posição total de aplicações no agronegócio em 230,1 bilhões de reais, tendo saltado para 411 bilhões em dezembro de 2022. Os valores apresentam aumento superior expressivo em comparação aos outros dois setores da economia analisados pela B3, como o imobiliário e o ETF de criptoativos (*Exchange Traded Fund*) (B3: A BOLSA DO BRASIL, 2022). Para o agronegócio, o crescimento dos valores aplicados entre 2021 e 2022 foi de 79%, contra 46% para o setor imobiliário e, na direção oposta, contra uma queda de 48% para os fundos de índice de criptoativos no período.

Na sequência, descrevemos brevemente como se constitui o Fiagro no mercado de valores e as percepções dos investidores individuais sobre os produtos de financiamento do agronegócio.

DE DONO DE TERRAS PARA DONO DE COTAS

No começo da década de 1990, foi sancionada no Brasil a lei federal nº 8.668/93, que instituiu e definiu o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário, conhecidos pela sigla FII. O produto permite que instituições financeiras emitam fundos a partir de ativos imóveis, como prédios, galpões e lajes, e vendam suas cotas para investidores. Estes, por sua vez, obtêm rendimentos a partir da compra e venda ou aluguel dos bens geridos pelo fundo. Ou seja, os fundos de investimento imobiliário operam pela comunhão, também chamada de “condomínio”, de centenas a milhares de cotistas que aplicam recursos no produto e recebem seus rendimentos mensais.

A lei federal nº 14.130/21 modifica a lei dos FIIs e cria o Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas Agroindustriais, o Fiagro. Este

produto se insere na mesma lógica de condomínio de cotistas, em que os investidores esperam rendimentos com imóveis, neste caso com terras e outros ativos do setor do agronegócio. As diferenças dos ativos investidos são responsáveis pela divisão dos três tipos de Fiagro.

Regulamentado pela Instrução CVM 356⁴, os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (Fiagro-FIDC) são direitos e títulos representativos de crédito, como dos setores comercial e industrial do agronegócio. Já o Fundo de Investimento em Participações (Fiagro-FIP), com descrição na Instrução CVM 472, possui participações em sociedade na cadeia do agro. Finalmente, o Fundo de Investimento Imobiliário (Fiagro-FII) é regulado pela Instrução CVM 578 e aloca os recursos em ativos imobiliários, ou seja, em imóveis rurais, ou ainda em direitos creditórios imobiliários de imóveis rurais.

Em pouco mais de dois anos de operação, uma vez regulado em março de 2021, o novo produto apresenta expressivos valores de aplicação. Segundo o Ministério da Agricultura e Pecuária (MAPA), os Fiagros possuem 12,2 bilhões de reais alocados na bolsa de valores brasileira a partir de investimentos em 57 diferentes fundos (MINISTÉRIO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA, 2023). O potencial de crescimento também pode ser estimado a partir das estatísticas comparativas no período de um ano, já que, em março de 2022, eram 3 bilhões de reais alocados no fundo. Houve um aumento, portanto, de 307% no período.

De cada 10 Fiagros, oito estão alocados em Fiagro-FII, ou seja, em imóveis rurais. Os fiagros imobiliários respondem por 80% das aplicações em março de 2023, enquanto os Fiagro-FIDC detêm 19% e os Fiagro-FIP, 1% (MINISTÉRIO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA, 2023). Ou seja, em dois anos do aniversário do novo produto do agronegócio, os arrendamentos e compra e venda de imóveis rurais se destacam entre as operações.

Com certa experiência no mercado financeiro, o Investidor 1 explica que os FII são os produtos de sua preferência atual, no momento da entrevista.

Ah, hoje o meu foco é fundo imobiliário. Fundo imobiliário é o quê?

4 O termo “agronegócio” é utilizado neste trabalho conforme definição trazida em Beatriz Heredia (HEREDIA; PALMEIRA; LEITE, 2010) e Débora Lerrer (LERRER, 2020).

O prédio onde eu trabalho, que é um prédio bem no centro de Curitiba, por exemplo, é de um fundo imobiliário. Então o banco para o qual eu trabalho paga o aluguel das salas e esse aluguel que vai para o fundo, que é o dono do prédio (...). Ele [o fundo] recebe os aluguéis e distribui parte desse aluguel para os cotistas, né? (entrevista com Investidor 1 em 15 de fevereiro de 2023).

Sendo cotista de fundos imobiliários, o Investidor 1 vê vantagens nestes produtos, como o Fiagro, em relação às ações na bolsa, mesmo ambos sendo de renda variável, ou seja, que apresentam riscos. Ele os compara considerando a periodicidade de pagamento do primeiro como uma vantagem.

É mensal, né? É o negócio em que você vê todo dia, todo mês pingando na sua conta, é um troço que te anima a continuar, sabe? É diferente das ações. As ações pagadoras de dividendos pagam uma vez a cada três [meses], a cada seis, uma vez por ano. Então você perde um pouco assim do negócio, de sentir na mão o retorno, né? E vou te falar que isso foi o que fez eu continuar o investimento [em FII] (entrevista com Investidor 1 em 15 de fevereiro de 2023).

Por 28 anos, o mercado de capitais no Brasil operava os Fundos de Investimento Imobiliários com foco em imóveis urbanos, como o exemplo trazido pelo Investidor 1, cujo caso específico se refere a prédios de uso comercial. Em 2021, o mercado também passa a operar com uma nova modalidade de fundos de investimento imobiliário, desta vez com regulação própria para imóveis rurais.

Os milhares de investidores individuais que apostam nestes Fiagros não têm garantia pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC) nacional, tampouco do pagamento pelos tomadores do fundo. Mesmo assim, nota-se, a partir do crescimento expressivo em dois anos, que o setor do agronegócio tem a confiança dos investidores individuais.

É que o Fiagro tá começando, né? Eles não têm um histórico grande, é um risco grande. (...) Os [FII] de infra e os Fiagro, por ser recente, é um risco maior. (...) Mas eu me sinto mais seguro porque, querendo ou não, o agro é o que comanda o PIB, praticamente. Tanto que agora, recentemente, o PIB subiu mais que o esperado por causa do agro, né? (entrevista com Investidor 3 em 7 de junho de 2023).

O mercado do agronegócio é responsável hoje por 30% do PIB do Brasil, então é algo assim, vai ter muita gente querendo crescer, querendo investir. É algo que você vê que tem retorno. Porque durante a pandemia praticamente o que sustentou a economia do Brasil em relação ao PIB foi o agronegócio, né? (entrevista com Investidor 1 em 15 de fevereiro de 2023).

Além da confiança no setor, o Investidor 1 justifica sua escolha por investir em imóveis rurais pela tangibilidade destes ativos. Os “ativos alternativos reais”, como as terras e produtos agrícolas, as florestas plantadas e os recursos naturais, considerados “físicos”, diferem-se dos “ativos tradicionais”, como os títulos de renda fixa ou variável negociados no mercado de capitais, que não apresentam lastros “físicos” ou “reais” diretos.

A alocação em ativos alternativos reais se tornou prioritária para investidores institucionais, como instituições financeiras, empresas e sociedades na virada do século XXI. Estes atores redirecionaram seus aportes para investimentos com lastros físicos de forma a prevenir futuros prejuízos financeiros nos ativos de papel, depois da experiência que tiveram no começo dos anos 2000 com a alta dos preços das matérias-primas, fenômeno conhecido como *boom* das *commodities*, e as crises alimentar, energética, ambiental e financeira, que culminou na quebra da bolsa de valores americana em 2008 (DOS SANTOS et al., 2022). A opção por investimentos mais seguros e palpáveis dos investidores institucionais também é percebida individualmente:

Meu primeiro Fiagro que eu investi foi esse de fazenda, porque é algo mais palpável. Você tem a garantia física ali. Se o cara não pagar, a fazenda é minha, entre aspas. (...) Eu tiro o cara de lá e boto outro ali que queira arrendar. É mais simples você imaginar isso. Eu estudei um pouco mais para entrar nesses fundos de papel, como é (sic) chamado no mercado. Porque essa forma aí de fazer os financiamentos, é só papel, você não vê as garantias necessariamente físicas, né? (entrevista com Investidor 1).

O Investidor I acredita que possui o “poder” de deter a terra alienada ao fundo em caso de inadimplência do tomador de recursos, isto é, do produtor rural, do proprietário de cooperativas agrícolas ou do imóvel rural. De fato, o regulamento do Fiagro é punitivo ao tomador que não cumpre o contrato. Em caso de arrendamento, o § 2º do artigo 4º da Lei do Fiagro prevê desocupação do arrendatário por meio de decisão judicial no término da safra plantada na área. Em caso de alienação fiduciária do imóvel, em que a própria terra é dada em garantia ao fundo de investimento pela tomada de recursos financeiros, o proprietário está sujeito à execução do imóvel.

No entanto, em caso de inadimplemento, o imóvel não se torna bem do cotista, mas sim do fundo, que concentra as decisões de mantê-lo, arrendá-lo ou revendê-lo no gestor responsável. Num universo de dezenas de cotistas, como é o caso do FZDA11, primeiro Fiagro-FII com ativos em terras agrícolas, os 105 donos de cotas não possuem poder individual de decisão sobre o ativo do fundo, alocado em uma única fazenda no município de Balsas (MA), estando estes sujeitos às decisões da gestora responsável ou do consenso coletivo entre todos os cotistas, votado em assembleia conforme regulamento.

A Investidora 2 não investe em Fiagros, mas participa do financiamento privado agroindustrial por aplicar dinheiro em Letras de Crédito do Agronegócio. Afirma, porém, que os Fiagros são uma possibilidade.

Como no Banco do Brasil ou na Petrobras, eu me sinto um pouco dona, tipo, ah, isso é um pouquinho meu. E acho que até por isso eu comprei as ações, para me sentir parte daquilo. Apesar de que é dinheiro dos fundos e eu não faço parte de nada, né? Sim. É uma lógica diferente na minha cabeça (...). Eu acho que [no caso dos Fiagros] me sentiria um pouco dona da terra. Não da terra toda, né? Não sei, acho que por justamente dizer que eu investi dinheiro aqui, então eu faço parte disso (entrevista com Investidora 2 em 24 de maio de 2023).

A observação possível a partir dos dois investidores individuais é a substituição dos “donos de terras” pelos “donos de cotas”, não apenas na percepção dos investidores sobre sua atuação nos fundos onde aportam valores, mas também do mercado financeiro organizado *online*. Isto se dá porque, uma vez seduzidos os investidores para que realizem aplicações em fundos imobiliários do agronegócio, os próprios fundos são viabilizados. Ao serem capitalizados – por milhares de aportes individuais –, os fundos têm poder de compra superior a outros sujeitos proprietários de terras rurais.

A reunião de recursos financeiros através de produtos como o Fiagro distribui os riscos entre dezenas e até milhares de cotistas, além de dividir a administração do ativo entre vários operadores financeiros, como a instituição gestora, a administradora e a auditora dos fundos de investimento. Cada uma, respetivamente especializada nos processos de

gestão imobiliária, na análise de regulamentos e produção de boletins informativos aos cotistas, e na auditoria e monitoramento do funcionamento do fundo, responsabiliza-se e domina uma parte determinada da estrutura, desonerando a figura de um único comprador de terra, ou de alguns poucos sócios.

Numa das ponta da corda, os investidores adentram a caixa aos milhares, promovendo a reunião de capital expressivo, que se apresenta competitivo ao mercado de terras em relação a outros perfis de compradores ou tomadores de imóveis rurais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ainda que o Fiagro tenha pouco mais de dois anos de existência e um curto histórico de operações, a descrição das ações de atores inseridos neste negócio financeiro digital aponta para fenômenos ainda maiores, como o de crescimento exponencial de pessoas físicas no mercado de capitais e a forte presença das cadeias produtivas do agronegócio nesta ferramenta de financeirização.

Observa-se que os investidores individuais são mobilizados por um discurso de confiança no setor do agronegócio no país, que é propagado por operadores de fundos até produtores de conteúdo financeiro na internet. Combinados, estes discursos são capazes de produzir investidores em diferentes grupos sociais e etários, os quais aportam valores a partir do crédito que atribuem ao setor. A possibilidade de investir em imóveis rurais lhes confere o status de “participação numa instituição próspera e segura, o agronegócio”.

A combinação entre popularização digital, sistemas de mercado financeiro e financiamento do setor agroindustrial traz à tona implicações de ordem político-econômica, uma vez que uma massa de indivíduos possui a potência de agir sobre o direcionamento de recursos para um setor específico da economia. O saldo em custódia de bancos e instituições financeiras em produtos do mercado financeiro voltados para o agronegócio ultrapassa os valores totais anuais de subsídios públicos para o setor, o que configura uma nova fonte de financiamento, e que

ainda não parou de crescer.

A partir destas observações, esta pesquisa aponta para questões ainda em aberto. Será que o crescimento exponencial em número de investidores individuais no agronegócio poderá acirrar um descolamento do financiamento privado em relação ao subsídio público para o setor? Se sim, quais as consequências sociais, ambientais e fundiárias em o estado perder espaço e poder no financiamento do setor? Haverá, por meio do crescimento de investidores individuais em Fiagro, um desequilíbrio ainda maior no uso e propriedade da terra no país, favorecendo sua concentração ou democratização? Esperamos, por meio da socialização desta pesquisa e a continuidade da observação analítica sobre investidores individuais no mercado financeiro, visualizar caminhos futuros para abertura do que estamos chamando de caixa-preta.

REFERÊNCIAS

B3. Perfil Pessoas Físicas. Disponível em:

<https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/perfil-pessoas-fisicas/perfil-pessoa-fisica/>.

Acesso em: 21 jun. 2023.

B3: A BOLSA DO BRASIL. Uma análise da evolução dos investidores na B3.

[s.l: s.n.]. Disponível em:

<https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/perfil-pessoas-fisicas/perfil-pessoa-fisica/>.

Acesso em: 17 maio. 2023.

DOS SANTOS, A. B. et al. **Financeirização da Agricultura e da Terra no Brasil: dinâmicas em curso e disputas em jogo.** Rio de Janeiro: Fundação Heirich Böll, 2022.

HEREDIA, B.; PALMEIRA, M.; LEITE, S. P. Sociedade e economia do “agronegócio” no Brasil. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, v. 25, n. 74, p. 159-196, out. 2010.

LATOUR, B. **Ciência em Ação: como seguir cientistas e engenheiros sociedade afora.** São Paulo: UNESP, 2000.

LATOUR, B. **Reagregando o social: Uma introdução à Teoria Ator-Rede.** Salvador: Edufba, 2012.

LERRER, D. F. Revista Agroanalysis: a trajetória da afirmação do agronegócio e de consagração de seus agentes. **Contemporânea - revista de sociologia da UFSCar**, v. 10, n. 1, p. 273-304, 2020.

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA. **Boletim do Agro: Finanças Privadas.** Brasília: [s.n.].

VINUTO, J. A amostragem em bola de neve na pesquisa qualitativa. **Temáticas**, v. 22, n. 44, p. 203-220, 30 dez. 2014.