

O preço da insegurança jurídica

Especialista calcula que maior agilidade na execução das dívidas e garantias reduziria custos dos financiamentos entre 8 e 10 pontos

Texto **Luiz Antonio Cintra**

A insegurança jurídica associada à propriedade das terras empurra muitos produtores para o crédito comercial, aquele oferecido pelas empresas da cadeia do agronegócio, principalmente fabricantes e revendas de insumos. Isso porque muitas vezes os bancos não conseguem enquadrar em sua política de riscos as garantias oferecidas pelo setor agropecuário. Se não houvesse esse entrave, o montante de crédito bancário aumentaria e o custo desses empréstimos cairia consideravelmente.

O diagnóstico e a conclusão acima foram apresentados por Felipe Prince, economista-sócio da consultoria Agrosecurity, durante o seminário *Desenvolvimento econômico e governança fundiária*, organizado em setembro pelo Núcleo de Economia Agrícola e Ambiental (NEA) do Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp).

Na safra 2015/2016, as empresas têm cobrado entre 23% e 27% ao ano de juros, estima Prince. O crédito bancário subsidiado, por sua vez, está em 8,75% ao ano, enquanto o livre custa por volta de 18%. "Quanto maior o risco, maior o custo do crédito. Por isso seria importante melhorar os mecanismos de escrituração, registro e regularização de terras, o que permitiria a redução no cus-



A melhoria nos mecanismos de escrituração, registro e regularização de terras também reduziria custos"

FELIPE PRINCE, ECONOMISTA-SÓCIO DA AGROSECURITY

to dos financiamentos em 2 a 3 pontos percentuais ao ano", diz o consultor. "Se, além disso, houvesse maior agilidade para a execução das dívidas e garantias, o impacto seria ainda maior, de 8 a 10 pontos ao ano."

Os bancos controlados por capital estrangeiro enfrentam um problema a mais na hora de executar uma garantia fundiária, relacionado à legislação sobre a posse de terras por estrangeiros no país. Desde 2010, parecer da Advocacia-Geral da União (AGU) revalidou as restrições impostas por lei de 1971. A propriedade de estrangeiros não pode ultrapas-

sar 25% da área de um município nem ser superior a 100 módulos rurais, ou 7.000 hectares.

"Depois de muita discussão, os cartórios concluíram, em 2011, que a restrição se aplicava também aos bancos", diz Alexandre Castelano, da área de risco de crédito do Santander. No caso de inadimplência, em algum momento os imóveis rurais dados como garantia tornam-se propriedade dos bancos. "O trâmite normal é levar as propriedades a leilão, mas surgem poucos interessados, dada a insegurança jurídica", diz.

No caso de retomada de um imóvel, o Banco Central abre a possibilidade de o banco ficar com a propriedade por um período de no máximo três anos, quando deve ser leiloada. "Aguardamos uma legislação que confira um tratamento igualitário entre os bancos de capital brasileiro e estrangeiro, com o total controle e regulação das terras, para que as garantias funcionem melhor", diz Castelano.

Segundo o economista Bastiaan Reydon, coordenador do NEA e professor do IE/Unicamp, o momento de crise torna ainda mais urgente enfrentar a questão, que se confunde com a história da ocupação do território nacional. "É evidente que existe uma relação direta entre a insegurança fundiária e o desenvolvimento econômico, particularmente no caso do agronegócio", diz o economista.