

Gerência da Terra

- Um Processo de Transição -

Eduardo Ercolani Saldanha, Geógrafo

Departamento de Engenharia Civil
Universidade Federal de Santa Catarina
Curso de Pós-Graduação em Cadastro Técnico Multifinalitário
Rd. SC-404 n.5300 Lagoa da Conceição
88034-002 Florianópolis SC

✉ ecv3ees@ecv.ufsc.br

Conteúdo	
	1. Introdução
	2. Histórico
	3. Desenvolvimento
	3.1 Escritórios de Terra
	3.2 Restituição
	3.3 Consolidação
	3.3.1 Atos de compensação
	3.3.2 Privatização
	3.4 Proteção Ambiental
	4. Conclusão
	5. Referências Bibliográficas

Resumo : A transição de um regime socialista em alguns países da Europa Central e Oriental, exigiu mudanças significativas no processo de gerência da terra. Assim, um novo processo de consolidação da terra através de atos de compensação e privatização, busca-se a delegação da responsabilidade de uso da terra.

Palavras chave : Gerência da terra, transição

Abstract : The transition of a socialist regimen in some countries of the Central and Eastern Europe, demanded significant changes in the process of management of the land. This new process of consolidation about the land will be through compensation acts and privatization process, it searches delegation of the responsibility of use of the land.

Keywords : Land management, transistion

1. Introdução

A transição de um regime socialista de economia fechada para um regime democrático de economia de mercado em alguns países da Europa Central e Oriental, exigiu mudanças significativas no processo de gerência da terra. Países como Hungria, República Tcheca, Eslováquia, Slovenia e Lactavia, tiveram que reestruturar políticas sócio-econômicas de gerenciamento da terra, a fim de proporcionar uma sustentabilidade econômica e ambiental durante o processo de transição.

Durante mais de quarenta anos, a gerência de terra ficou sob a tutela de um regime socialista, onde as regras gerais de uso do solo feriram princípios básicos de sustentabilidade agrícola e ambiental, desconsiderando-se soluções de produção, tais como tipos de cultivo, acessibilidade, irrigação e drenagem.

É difícil se pensar em um novo processo de consolidação da terra sem rachar grandes blocos anteriormente criados, bem como, retornar a terra a antigos proprietários originais, seja pela falta de acesso ou da terra sob edifícios, linhas de transmissão, cemitérios, áreas militares, etc... Além disso, se a terra retornar aos proprietários originais, nas posições originais ou se os grandes blocos existentes forem simplesmente subdivididos, provavelmente resultará em um ineficiente uso da terra, bem como da infra-estrutura existente. Assim atos de compensação e privatização, parecem o caminho mais simples e concreto na delegação da responsabilidade de uso da terra à famílias individuais, em vez de à um Estado incerto.

2. Histórico

Até a década de 40, a gerência da terra na maioria dos países da Europa Central e Europa Oriental estava baseado em latifúndios de propriedade da aristocracia e da Igreja. Nestas trabalhavam um grande número de produtores rurais, os quais recebiam um salário muito baixo, que não lhes permitia nem mesmo o acesso ao que eles próprios produziam.

Após a Segunda Guerra Mundial em 1945, iniciou-se um grande processo de nacionalização nestes países. Na esfera agrícola, as terras dos proprietários individuais, as terras dos inimigos e as terras dos ditos traidores (oposição), foram confiscadas através de leis ditatoriais. Deste modo, antigos latifúndios e seus agricultores foram incorporados a cooperativas agrícolas socialistas, sob controle centralizado do Estado.

Neste novo sistema administrativo, o Estado era o único proprietário da terra, sendo que a gerência do solo foi organizada de modo à

suprir as necessidades das autoridades e de instituições do Estado. Assim, o direito da posse dos indivíduos foi suprimida e a terra dividida em grandes blocos, criando-se Fazendas Cooperativas do Estado e as Florestas do Estado. Este processo de "coletivação" sem respeitar as características físico-ambientais de cada região, exigiu soluções complexas para sistemas de produção, tais como estradas, sistema de drenagem e irrigação.

Este processo de gerência da terra, desestruturou o sistema de cadastro e registro, que passou a incorporar pacotes originais de terra à registros dos grandes blocos, os quais não foram representados em mapas. Mudanças político-econômicas ocorridas no final da década de 80, causadas principalmente pelo colapso do sistema de economia fechada (socialismo), trouxeram à tona a necessidade de um programa de restauração da posse da terra, através de processos de consolidação e restituição dos lotes.

A restituição, quando possível, tem sido o processo mais natural e simples, pois a terra retorna aos seus antigos proprietários ou a seus sucessores. Mas devido a impossibilidade de rachar os grandes blocos de terras e alterar completamente estruturas de produção preexistentes, 80% dos casos vem passando por um processo de consolidação da terra, infelizmente mais complexo, demorado e caro.

3. Desenvolvimento

3.1 Escritórios de Terra

Para dar início ao processo de descentralização das terras do Estado foram criados, na Hungria, Escritórios de Terra, gerenciados diretamente pelo Ministério da Agricultura. Estes Escritórios de Terra tem como principal objetivo a coordenação da gerência territorial, a qual esta sendo realizada em diferentes escalas e em etapas, como segue:

Em um primeiro momento, foi realizado um estudo das potencialidades de uso da terra, verificando-se sua aptidão de uso para agricultura, pecuária, desenvolvimento urbano, reserva estratégica, preservação ambiental, etc...

Em seqüência, foram desenvolvidos projetos de descentralização da terra através da simples restituição ou por processos de consolidação da posse.

3.2 Restituição

Neste processo de descentralização da terra é dada prioridade a questão da restituição das terras incorporadas pelo Estado na década de 40. Assim, mediante a apresentação de documentação exigida, os antigos proprietários ou seus sucessores, podem solicitar a reintegração de posse. Estes mesmos proprietários, poderão a partir deste momento fazer uso-fruto da terra ou alugar a mesma aos usuários atuais, antigos membros das fazendas cooperativas.

Até o final de 1995, cerca de 80% das restituições haviam sido concluídas, tendo sido retornados mais de 1 milhão de hectares aos antigos proprietários. Adicionalmente, restitui-se ainda em 254 mil hectares a Igreja.

A conclusão do processo de restituição é condição preliminar ao início da segunda etapa do processo de descentralização, a consolidação da terra.

3.3 Consolidação

A consolidação da terra é realizada através de processos de compensação e privatização das terras previamente classificadas pelos Escritórios da Terra. Adequam-se ao processo de consolidação as terras que apresentaram aptidão à práticas agrícolas.

3.3.1 Atos de compensação

Em muitos casos é impossível retornar aos pacotes originais de terra, seja pela ausência de acesso, pela existência de edificações, pela ocorrência de linhas de comunicação, cemitérios etc... Nestes casos os proprietários originais serão realocados em outra posição espacial.

Segundo o projeto de compensação, as diferenças nos lotes trocados não deve exceder em 3% no preço, 20% na distância original e 10% na área. É necessário mencionar ainda que a consolidação de terra restringe-se unicamente a áreas rurais.

Estima-se que até o final do ano 2000, o processo de compensação de terras terá criado mais de 2 milhões de novos pacotes e realizado a consolidação de cerca de 5 milhões de hectares de terra. O custo do desenvolvimento dos processos consolidação de terras serão pagos pelo Estado.

3.3.2 Privatização

Certamente o mais demorado, caro e interessante processo de consolidação da terra é o da privatização:

A partir dos Escritórios da Terra é feito um credenciamento dos produtores rurais interessados em desenvolver as atividades previamente estabelecidas através dos estudos de aptidão. O processo de privatização só terá início depois que o agricultor pretendente alcançar as metas mínimas de produção pré-estabelecidas pelos Escritórios da Terra ou a condição de subsistência, de acordo com a região geográfica. Isto deve ocorrer durante o período de estágio provatório, que se desenvolve por até 3 anos. Durante este estágio, o agricultor, é considerado como um proprietário temporário da terra, recebendo subsídios para dar início a produção.

Alcançado o sucesso nas metas pré-estabelecidas, o proprietário temporário terá um prazo de carência de até 15 anos para adquirir a posse da terra. Vale ressaltar, que durante o período de financiamento, o mesmo não pagará impostos referentes a propriedade. Mas se durante o período de estágio provatório o produtor rural não alcançadas as metas mínimas de produção, o mesmo será realocado nas frentes cooperativas, também consideradas no projeto de consolidação da terra.

As terras privatizadas não poderão ser vendidas por um período de 3 anos, sendo que o maior lote não poderá ultrapassar aos 300 hectares.

O Estado e a Igreja, também permanecerão com terras cultiváveis, as quais terão o direito de alugar ou simplesmente ceder as cooperativas.

Espera-se que ao final dos processos de restituição e consolidação da terra, 80% das terras agricultáveis estejam sobre propriedades privadas e 20% em propriedades do Estado.

Áreas de preservação ambiental e localidades estratégicas, também permanecerão sob controle do Estado.

3.4 Proteção Ambiental

A questão meio ambiente foi negligenciada durante o socialismo, tanto no que concerne a legislação como a nível prático. Em consequência das últimas décadas havia uma grande necessidade de emitir novas leis regulamentares no processo de gerência da terra. Assim quando no processo de consolidação da terra nos países do centro e leste Europeu, estará implícito o exame da proteção ambiental em vistas a futura participação na União Européia.

4. Conclusão

A gerência de terra e o espaço geográfico nos países da Europa Central e Oriental no sec.XX, foram influenciados diretamente pelo desenvolvimento da política. Diversas reformas extremamente extensivas a respeito do espaço rural, comprometeram estruturas agrícolas de gerenciamento da terra.

A adoção de processos de restituição e consolidação da terra, ao que parece, foi uma boa solução sócio-econômica adotada pela Hungria. Esta "socialização" do espaço, permite que qualquer cidadão disposto a trabalhar tenha acesso a terra. Além disso, nesta reforma, foram considerados aspectos de aptidão de uso do solo, excenciais em qualquer tipo de gerenciamento agrário.

A transição do cultivar clássico para uma agricultura de mercado, poderá demorar muitos anos, exigindo muito trabalho e dinheiro. Neste processo de reestruturação de uso da terra, o cadastro técnico e o registro de imóveis, são potentes ferramentas de informação, quanto a utilização do espaço. A partir destes, poderão ser desenvolvidas políticas de investimento e taxação adequadas sobre as novas propriedades.

Acredito ainda, que no Brasil, a exemplo da Hungria, deva-se reavaliar o papel sócio-econômico da terra, dando-se prioridade à programas de desenvolvimento das pequenas e médias propriedades, restringindo-se desta forma a formação de latifúndios e o êxodo rural. Verifica-se também, a necessidade de uma ampla reforma agrária nas terras pouco utilizadas.

5. Referências Bibliográficas

DZUR, G. *Land manegementin Slovakia; legal frameworks and manegement challenges in the public and private sectors.* Geijos, Slovakia, 1996.[online] Disponível na Internet via WWW. URL: <http://fig7.org.uk.bud96.bud968.html>. Capturado em 1º de agosto de 1999.

MUNRO, P. *Frameworks for land manegement.* Faure, UK, 1996.[online] Disponível na Internet via WWW. URL: <http://fig7.org.uk.bud96.bud962.html>. Capturado em 1º de agosto de 1999.

OSSKO, A. *Development of the land manegement framework in Hungary.* Budapeste, Hungary, 1996.[online] Disponível na Internet via WWW. URL: <http://fig7.org.uk.bud96.bud964.html>. Capturado em 1º de agosto de 1999.

PESL, I. *The private sector and land manegement; a perspective from the Czech Republic .Praga, Czech Republic, 1996.[online]* Disponível na Internet via WWW. URL: <http://fig7.org.uk.bud96.bud9610.html>. Capturado em 1º de agosto de 1999.

REZEK, J. and RENER, R.: *Land manegementin Slovenia; legal frameworks and manegement challenges in the public and private sectors.* Slovenia, 1996.[online] Disponível na Internet via WWW. URL: <http://fig7.org.uk.bud96.bud967.html>. Capturado em 1º de agosto de 1999.