

I SIMPÓSIO ESTADUAL DE DIREITO AGRÁRIO, CIÊNCIAS RURAIS E SUSTENTABILIDADE

Contrato de Parceria Rural:

Aspectos gerais e uso como empreendimento privado

Prof. Ms. Albenir Querubini

albenir@gmail.com



Qual a finalidade de um contrato?



- Trazer **segurança jurídica** para as partes contratantes.



Contratos Agrários

- Os contratos agrários são modalidades contratuais de Direito Agrário que possuem como principal característica viabilizar o exercício do uso ou posse temporária da terra.
- O objeto dos contratos agrários é a exploração da atividade agrária (atividade econômica profissional voltada à produção de alimentos e matérias-primas de origem animal ou vegetal, submetida ao ciclo biológico e sujeita aos riscos correlatos – agrariedade).
- Forte dirigismo estatal.

Regulamentação Normativa

- **Estatuto da Terra** (artigos 92 a 96 – Capítulo IV, “Do uso ou da posse temporária da terra”)
 - **Lei nº 4.947/1966** (artigos 13 a 15)
 - **Decreto nº 59.566/1966** (artigos 1º a 50)
- Obs.**: a Lei nº 11.443/2007 deu nova redação aos artigos 95 e 96 do Estatuto da Terra.
- **Código Civil** para os casos omissos do ET (art. 92, § 9º)

- Além da observância obrigatória dos princípios fundamentais do Direito Agrário e normas obrigatórias supracitadas, acrescenta-se a observância dos contratos agrários típicos e atípicos aos “princípios gerais que regem os contratos de Direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto”, desde que não entrem em conflito com os preceitos expressos de Direito Agrário (art. 13 da Lei 4.947/1966).



Uso dos Contratos Agrários

- Acesso à terra aos produtores não-proprietários
- Geração de renda para o proprietário (cuidar vantagens e desvantagens do arrendamento e da parceria rural)
- Recuperação de solos desgastados com novas culturas agrícolas
- **Investimento em novos empreendimentos agrários**
(inclusive, a parceria rural serve para fins de planejamento tributário do IRPJ)
- Outros fins (Ex.: transferência do gado na seca do Nordeste)

Contrato Agrário de Parceria Rural



Disciplina Legal e Características Principais

- **Conceito:** Recentemente a Lei nº 11.443/2007, ao acrescentar o §1º ao art. 96 do Estatuto da Terra, trouxe a seguinte definição de parceria rural:

§ 1º **Parceria rural** é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, **o uso específico** de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extractiva vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, **mediante partilha**, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos:

- I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural;
- II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo;
- III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.





- Na **parceria rural**, a relação existente entre os contratantes é de **natureza societária**, em que o proprietário cede apenas o uso e a parte do gozo sobre o imóvel, sendo que o parceiro-outorgante “**participa dos riscos do negócio, dependendo do sucesso do empreendimento**” (Lutz Coelho).
- Assim se houver quebra de safra na parceria rural, tanto o parceiro-outorgado como o parceiro-outorgante sofrem com as perdas.

- O lucro obtido com os frutos e produtos serão repartidos de acordo com a limitação legal do art. 96, inciso VI, do Estatuto da Terra, mediante apuração de haveres.
(gestão/controle contábil)
- “Na parceria existe uma espécie de **sociedade de resultado pelo risco da colheita**”.
(Wellington Gabriel Zuchetto de Barros)



Quadro 2 – Tipos de parceria rural

Parceria agrícola	Quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com o objetivo de exercer a atividade de produção vegetal. Exemplo: plantio de soja, milho, arroz, cacau etc. A produção vegetal pode ter como finalidade a produção de alimentos para o consumo humano ou animal, vegetais para a extração de medicamentos, vegetais para a fabricação de biocombustíveis etc.
Parceria pecuária	Quando o objeto da cessão forem animais para cria, recria, inverngem ou engorda. Importante destacar que os animais podem ser de pequeno (rãs, coelhos, chinchilas, abelhas), médio (ovinos, suínos e caprinos) ou grande porte (bufalinos, bovinos, equinos).
Parceria agroindustrial	Quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes dele, e/ou maquinaria e implementos, com o objetivo de ser exercida atividade de transformação de produto agrícola, pecuário ou florestal. Exemplo: os contratantes firmam contrato de parceria agroindustrial para a produção de derivados de leite.
Parceria extractiva	Quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes dele, e ou de animais de qualquer espécie, com o objetivo de ser exercida atividade extractiva de produto agrícola, animal ou florestal. Exemplo: extração de lenha de eucalipto, extração de látex da seringueira etc.
Parceria mista	Quando o objeto da cessão abrange mais de uma modalidade de parceria definida anteriormente. Exemplo: os contratantes no mesmo imóvel exploram em parceria atividades de cultivo de soja e milho, integradas à criação de gado leiteiro ou de corte.

Cláusulas Obrigatórias Específicas aos Contratos de Parceria Rural

- O inciso V do artigo 96 do Estatuto da Terra determina que devam constar, obrigatoriamente, dos contratos de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial ou extractiva, cláusulas que disponham sobre as seguintes condições:
 - a) *quota-limite do proprietário na participação dos frutos, segundo a natureza de atividade agropecuária e facilidades oferecidas ao parceiro;*
 - b) *prazos mínimos de duração e os limites de vigência segundo os vários tipos de atividade agrícola;*
 - c) *bases para as renovações convencionadas;*

- d) formas de extinção ou rescisão;*
- e) direitos e obrigações quanto às indenizações por benfeitorias levantadas com consentimento do proprietário e aos danos substanciais causados pelo parceiro, por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias, nos equipamentos, ferramentas e implementos agrícolas a ele cedidos;*
- f) direito e oportunidade de dispor sobre os frutos repartidos.*

Quadro 1 – Prazos mínimos de exploração por tipo de atividade agrária

Prazo mínimo de exploração	Tipo de atividade agrária
Três anos	Exploração de lavoura temporária (arroz, milho, trigo, sorgo, soja, feijão, fumo etc.). Pecuária de pequeno e médio porte (criação de aves, peixes, caprinos, abelhas, coelhos, rãs etc.).
Cinco anos	Exploração de lavoura permanente (uva, frutas cítricas, café, cacau, erva mate etc.). Pecuária de grande porte (equinos, muares, bufalinos, bovinos etc.), para cria, recria e engorda. Extração de matérias-primas de origem animal (por exemplo, produção de lã ovina).
Sete anos	Exploração florestal (assim como o plantio de eucalipto, pinheiros para indústria moveleira, acácia negra etc.).

* 3ª Turma do STJ, **Resp nº 1.336.293** – RS, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 24/05/2016.

Fixação do Preço

Tipo de participação do proprietário (parceiro-outorgante)	Proprietário (valor máximo)	Parceiro-outorgado (valor mínimo)
Quando concorrer apenas com a terra nua.	20% (vinte por cento)	80% (oitenta por cento)
Quando concorrer com a terra preparada.	25% (vinte e cinco por cento)	75% (setenta e cinco por cento)
Quando concorrer com a terra preparada e com a moradia.	30% (trinta por cento)	70% (setenta por cento)
Caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso.	40% (quarenta por cento)	60% (sessenta por cento)
Caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas acima e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e os animais de tração e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto de parceria.	50% (cinquenta por cento)	50% (cinquenta por cento)

<p>Nas zonas de pecuária ultraextensiva, em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido.</p>	<p>75% (setenta e cinco por cento)</p>	<p>25% (vinte e cinco por cento)</p>
<p>Nos casos não previstos acima, a quota adicional do proprietário será fixada com base em porcentagem máxima de 10% (dez por cento) do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro.</p>		

Recomendações aos contratantes

- A segurança jurídica do contrato de parceria rural depende da observância das legislação agrária (dirigismo estatal)
- Controle contábil – todos os lançamentos devem corresponder de forma documental
- Quanto mais detalhado for o instrumento no que se refere à participação dos contratantes, mais segurança proporcionará aos contratante
- Possibilidade de indicação de um fiscal (profissional com vivência agrária).

Muito obrigado!

Bibliografia Básica Indicada

- BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário**. Vol. 1. 8. ed., Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2013.
- CARVALHO, Edson Ferreira de. **Manual didático de Direito Agrário**. 1. ed., Curitiba: Juruá, 2010.
- COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários – uma visão neo-agrarista**. Curitiba: Juruá, 2006.
- FERRETTI, Vilson. **Contratos agrários: aspectos polêmicos**. São Paulo: Saraiva, 2009.
- GONÇALVES, Albenir Itaboraí Querubini; CERESÉR, Cassiano Portella. **Função ambiental da propriedade rural e dos contratos agrários**. 1. ed., São Paulo: LEUD, 2013.
- GONÇALVES, Albenir I. Querubini. **Desenvolvimento de Contratos Agrários – Arrendamentos e Parcerias Rurais** (Livro-texto do Curso EAD). Porto Alegre: I-UMA, 2012.
- GONÇALVES, Albenir I. Q. ; ZIBETTI, Darcy W. Anotações sucintas e comentadas sobre as alterações da legislação dos contratos agrários e a falsa parceria. In: **Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário da UMAU**, 2014, Ribeirão Preto, São Paulo. Desafios do Direito Agrário Contemporâneo. Ribeirão Preto: Altai Edições, 2014. p. 99-116, disponível também em: http://www.union-umau.org/images/pdf_ajout/Acts-XIII_Congress_UMAU_2014.pdf.
- MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta. **Manual de Redação de Contratos Sociais, Estatutos e Acordos de Sócios**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

- OPITZ, Oswaldo; OPITZ, Sílvia C. B. **Contratos no Direito Agrário**. 5. ed., Porto Alegre: Síntese, 2000.
- RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de arrendamento rural: teoria e prática**. 2. ed., Curitiba: Juruá, 2013.
- RIBEIRO; Augusto Garcia. **Manual Prático de Arrendamento e Parceria Rural**. Rio de Janeiro: Editora Globo, 1996.
- TRENTINI, Flávia. Contratos Agrários: Controvérsias sobre Preço e Pagamento no Brasil. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Goiás**, v. 40, n.1, p. 55 – 72, jan. / jun. 2016, disponível em: <<https://revistas.ufg.br/revfd/article/view/38480>>.
- VILELA, Melina Lemos. Contratos agrários. **Revista de Direito Imobiliário**. Ano 35, vol. 73, jul./dez. 2012, pp. 307-358. (Na Plataforma de ensino)

Cases



- A compra e venda de gado vivo para exportação: um exemplo prático da relatividade dos efeitos dos contratos. <http://direitoagrario.com/arquivos/1832>
- Contratos agrários: STJ define que gado bovino caracteriza pecuária de grande porte para fins contratuais. <http://direitoagrario.com/arquivos/1826>
- Contratos agrários: julgado da 3ª Turma do STJ diz que as normas protetivas do contrato de arrendamento rural não se aplicam ao arrendatário empresa rural de grande porte.
<http://direitoagrario.com/arquivos/1675>
- Contratos agrários: É válida notificação extrajudicial no interesse de retomada de imóvel em parceria agrícola. <http://direitoagrario.com/arquivos/131>
- Contrato de arrendamento rural que estabelece pagamento em quantidade de produtos pode ser usado como prova escrita para ajuizamento de ação monitória.
<http://direitoagrario.com/arquivos/919>
- Agropecuarista deverá devolver vantagens obtidas com arrendamento rural ilegal em terras indígenas. <http://direitoagrario.com/arquivos/879>
- Arrendamento Rural: invasão do imóvel pelo MST configura resolução do contrato por motivo de força maior. <http://direitoagrario.com/arquivos/670>