

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, extrativa 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/controlado 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

<p>Parceria agrícola</p>	<p>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.</p>
<p>Parceria pecuária</p>	<p>Quando o objeto da cessão forem animais para cria, recria, invernagem 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).</p>
<p>Parceria agroindustrial</p>	<p>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.</p>
<p>Parceria extrativa</p>	<p>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 extrativa de produto agrícola, animal ou florestal. Exemplo: extração de lenha de eucalipto, extração de látex da seringueira etc.</p>
<p>Parceria mista</p>	<p>Quando o objeto da cessão abranger 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.</p>

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 extrativa, 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	<p>Exploração de lavoura temporária (arroz, milho, trigo, sorgo, soja, feijão, fumo etc.).</p> <p>Pecuária de pequeno e médio porte (criação de aves, peixes, caprinos, abelhas, coelhos, rãs etc.).</p>
Cinco anos	<p>Exploração de lavoura permanente (uva, frutas cítricas, café, cacau, erva mate etc.).</p> <p>Pecuária de grande porte (equinos, muares, bufalinos, bovinos etc.), para cria, recria e engorda.</p> <p>Extração de matérias-primas de origem animal (por exemplo, produção de lã ovina).</p>
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)

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.

75% (setenta e cinco por cento)

25% (vinte e cinco por cento)

Nos casos não previstos acima, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de 10% (dez por cento) do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro.

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.
- FERRETTO, 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)

- **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>
- **Agropecuária 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>