

Limitações jurídicas à modernização do agronegócio

Darcy Teixeira Junior e Eduardo Miguel Serafini Fernandes, respectivamente, sócio e associado de TozziniFreire Advogados

O agronegócio brasileiro tem carregado o Brasil nas costas nos últimos anos. Foi responsável por 37% dos empregos e aproximadamente 39% das exportações. É o maior produtor de café, açúcar e laranja do mundo. Também o maior exportador de carne bovina e aves, e segundo maior produtor mundial de soja. Tudo isso usando não mais do que 8% do território nacional, sendo capaz de fazer a sua produção crescer mais de 176% (em 20 anos) com aumento da área plantada em apenas 37%.

Daquele cenário antigo onde a atividade agropecuária podia ser facilmente executada por qualquer um, caminhamos para um negócio cada vez mais complexo. Planejamento estratégico, eficiência e tecnologia são palavras cada dia mais presentes no setor. Empresas profissionalizadas, com governança moderna e práticas sustentáveis ganham mais espaço e nos mostram que o futuro é promissor. Mas, também, desafiador.

Algumas legislações que regem o setor remontam a um período em que essa atividade era completamente diferente (o Estatuto da Terra é de 1964).

Um exemplo disso é o contrato de arrendamento rural, instrumento essencial para o desenvolvimento do setor agropecuário.

Esse tipo contratual foi moldado pelo artigo 95 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), com o objetivo de assegurar aos particulares, no âmbito do direito agrário, princípios e regras próprias, não se confundindo, portanto, com outras formas de contratação. De acordo com o artigo 3º do Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, que regulamenta o Estatuto da Terra, trata-se de *“contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei”*.

Na época da promulgação dessa norma, a preocupação primordial era a função social da terra. Apesar de ter conferido certas liberdades aos contratantes, a lei não dispensou determinadas características à avença, ainda que celebrada informalmente, por meio de contrato tácito ou verbal. Este é o caso, por exemplo, do artigo 13 do Decreto 59.566/66, em que fica estabelecida a obrigatoriedade de cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários; a proibição de renunciar direitos e

vantagens previstos em leis ou regulamentos; a observância de prazos mínimos de duração contratual, a depender do tipo de atividade a ser desenvolvida; a fixação do valor correspondente ao arrendamento em quantia certa, em dinheiro ou em frutos ou produtos; e o estabelecimento de bases para renovações convencionadas entre as partes, dentre outras.

A respeito desta última – as bases para as renovações convencionadas entre as partes – o inciso IV do artigo 13 do referido decreto exige que se observe o disposto no artigo 95, IV, do Estatuto da Terra, garantindo ao arrendatário “*preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes*”. Caso não seja enviada tal notificação, o contrato fica automaticamente renovado, a não ser que o arrendador, nos 30 (trinta) dias subsequentes ao decurso do prazo, manifeste sua desistência do arrendamento ou formule nova proposta. Também é aplicável o inciso V do mesmo artigo 95, dispondo que o proprietário da terra, por meio de notificação extrajudicial, no prazo de 6 (seis) meses do vencimento do contrato, pode declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por descendente seu. Nesta hipótese, prevalecem os direitos do proprietário em detrimento daqueles previstos no inciso anterior.

Recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.227.085/AL) confirma esse entendimento e deixa claro que, por força de lei, essas regras devem se impor em relação à autonomia da vontade. Ou seja, não há nestes temas nenhum espaço para as partes contratantes entabularem tratativas que mais se adequem aos seus planos.

Regras como essas podem ser incompatíveis com os planejamentos estratégicos das modernas empresas do agronegócio, assim como podem criar custos e despesas indesejáveis. Mas não resta outra alternativa que não seja respeitá-las.

Por essa razão, cabe aos dirigentes das empresas do setor contarem sempre com assessores jurídicos no momento de montarem seus planos, organizarem a estratégia etc. Da mesma forma, cabe aos assessores jurídicos estarem sempre atentos às regras em questão e, no momento adequado, construírem soluções jurídicas sólidas, seguras e, na medida do possível, inovadoras.