A IMPORTÂNCIA DA CORRETA UTILIZAÇÃO DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

ANDRÉ RICARDO PASSOS DE SOUZA*

Voltamos mais um pouco no tempo, mais especificamente para os idos da década de 1960, para discutir alguns pontos de atenção para o gestor de negócios no campo. Objetivamos, assim, auxiliá-lo na correta utilização de ferramentas contratuais derivadas de um "marco regulatório estrutural" fundamental para o agronegócio, o Estatuto da Terra.

SERÁ QUE, no dia a dia da sua "lida" na gestão dos negócios no campo, o gestor avalia corretamente qual contrato pode utilizar para realizar parcerias e/ou ceder a terceiros a utilização de propriedades rurais na produção agropecuária? Em que situações podemos (ou devemos) utilizar, por exemplo, um contrato de arrendamento rural ou de parceria agrícola? Como e quando podemos (ou devemos) utilizar um determinado contrato como ferramenta para garantir a segurança jurídica e a eficiência dos negócios no campo para aquele proprietário (pessoa física – PF – ou pessoa jurídica – PJ) que entrega a sua propriedade para a exploração agropecuária de um terceiro?

Tal discussão remete-nos ao nosso Estatuto da Terra, editado por meio da Lei nº 4.504 no início da década de 1960. Os chamados "contratos agrários", basicamente os mais utilizados para respaldar e formalizar os negócios no campo, concentram-se em duas figuras contratuais tipificadas – previstas – na legislação em questão: a parceria agrícola e o arrendamento rural. Tanto o produtor rural PF como a PJ podem utilizar tais ferramentas contratuais na gestão de seus negócios.

A utilização desses tipos de contrato precisa respeitar circunstâncias específicas, pois pode impactar os custos de produção, fiscais e de gestão dos negócios no campo.

O contrato de parceria agrícola é o único que se assemelha ao contrato de sociedade e, portanto, permite a partilha de riscos de produção entre o proprietário da terra e o parceiro que recebe a terra. Tem a vantagem de gerar renda da produção rural – renda tributável pelo livro-caixa do produtor rural PF ou renda da atividade agropecuária para o produtor rural PJ –, o que minimiza os custos fiscais para quem recebe essa renda de parceria. Ao mesmo tempo, facilita-se a gestão contábil-fiscal de quem recebe a renda da parceria.

Por outro lado, a legislação garante, no arrendamento rural, o direito de preferência na aquisição da propriedade rural ao arrendatário caso o arrendante venha a colocá-la no mercado para venda. Gera-se, assim, uma maior segurança jurídica para quem utiliza a terra e realiza investimentos com utilização da terra no longo prazo. O raciocínio referente ao direito de preferência também existe em relação ao contrato de cessão de direito de superfície, o qual não está previsto no Estatuto da Terra, mas sim no Código Civil.

TABELA 1 – QUADRO COMPARATIVO DE TIPOS DE CONTRATO E SEUS EFEITOS JURÍDICOS

TIPO DE CONTRATO	Objeto	Direito de preferência na aquisição da propriedade rural	Prazo de vigência do contrato
Arrendamento rural	Cessão onerosa (espécie de aluguel) de imóveis rurais com a finalidade de exploração de atividade rural	Sim	Mínimo de três anos
Parceria agrícola	Cessão onerosa (partilha de resultados) de imóveis rurais com a finalidade de exploração de atividade rural	Não	Não definido
Cessão de direito de superfície	Cessão gratuita ou onerosa para utilização do solo em construções ou plantações, em terrenos urbanos ou rurais	Sim	Máximo de trinta anos

Fonte: elaboração pelo autor

A escolha do tipo de contrato pode impactar os custos de produção, fiscais e de gestão dos negócios no campo.

Em relação a prazos, podemos dizer que tanto o arrendamento quanto a cessão onerosa de direito de superfície tendem a uma maior longevidade em relação à parceria, pela própria segurança jurídica na exploração da terra no tempo que tais contratos visam respaldar.

A Tabela 1 apresenta o resumo de algumas características e efeitos jurídicos específicos de cada uma das modalidades de contratação.

Já os custos fiscais de cada uma dessas modalidades de contrato são distintos e, portanto, devem ser examinados separadamente pelo gestor para determinar como e quando utilizar cada uma delas.

Como exemplo, imagine que R$ 1.000.000,00 sejam o resultado auferido neste ano pelo proprietário da terra que a entrega a um terceiro (arrendante, parceiro outorgante ou cessionário de direito de superfície). Na Tabela 2, são apresentados os custos fiscais para o produtor rural (PF ou PJ) que cede a área para esse terceiro operar.

Assim, se o gestor se encontra na posição de outorgante da terra – posição de quem cede a terra a terceiros para exploração –, conforme demonstrado na Tabela 2, a melhor opção nas simulações, tanto para o produtor PF, quanto para a PJ, seria o contrato de parceria agrícola (cenários II e IV).

É importante destacar, ainda, que uma alteração realizada em 2007 no Estatuto da Terra (Lei nº 11.443) permite a antecipação de pagamentos na parceria agrícola, o que pode fazer com que esta goze de, além das vantagens fiscais demonstradas, maiores previsibilidade e segurança de fluxo financeiro para os parceiros (principalmente o dono da terra que a cede em parceria para exploração). Isso traz a parceria para um contexto de segurança jurídica muito similar ao do arrendamento, porém com vantagens fiscais significativas.

Por fim, de forma prática, os itens que devem ser avaliados pelo gestor na hora de planejar a cessão da terra são:

- **Quando utilizar** – na cessão da terra à exploração por um terceiro;
- **Como definir** – por meio do sopesamento de custos, riscos e benefícios de cada modalidade, prazos de vigência e demais questões previstas na legislação de regência para cada tipo de contrato;
- **Qual contrato jurídico utilizar** – devem serem considerados, tanto por quem cede a terra, quanto por quem a recebe, o custo fiscal, as peculiaridades do negócio, a partilha de riscos, a outorga de opção de renovação ou o direito de preferência etc.

Concluindo, podemos inferir da análise dos dados apresentados que os custos fiscais tendem a favorecer a parceria agrícola em detrimento dos demais tipos de contrato aplicáveis aos negócios envolvendo a cessão da terra para exploração. O certo é que o produtor e o gestor no campo observem os fatores citados para determinar com exatidão a melhor forma de contratar numa situação dessas. ■

TABELA 2 – APURAÇÃO FISCAL DO RESULTADO TRIBUTÁVEL DOS PRODUTORES RURAIS (PF E PJ) QUE ENTREGAM ÁREAS PARA EXPLORAÇÃO POR TERCEIROS

Para o produtor que opera pelo Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou pelo Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), o contrato de parceria agrícola apresenta os menores custos fiscais.

RUBRICA DO LIVRO-CAIXA	Valor (R$)
(A) Receita do proprietário da terra	1.000.000,00
(B) Despesa/custo	ZERO
(C) RESULTADO (A - B)	**1.000.000,00**

Apuração fiscal segundo regime tributário	
Produtor rural PF	**Custos fiscais (R$)**
Cenário I: opção pelo Lucro Real = C x 27,5% Obrigatório nas operações de arrendamento e cessão de uso remunerada	**275.000,00** (1.000.000,00 x 27,5%)
Cenário II: opção pelo Lucro Presumido = A x 5,5% Possível apenas nas operações de parceria agrícola	**55.000,00** (1.000.000,00 x 5,5%)
Empresa agropecuária (PJ)	**Custos fiscais (R$)**
Cenário III: opção pelo PJ Contábil (Lucro Real) = C x 43,25%*	**432.500,00** (1.000.000,00 x 43,25%)
Cenário IV: opção pelo Lucro Presumido = A x 6,73%** Apuração permitida nas operações de parceria agrícola	**67.300,00** (1.000.000,00 x 6,73%)
Cenário V: opção pelo Lucro Presumido = A x 14,53%*** Apuração permitida nas operações de arrendamento e cessão de uso remunerada	**145.300,00** (1.000.000,00 x 14,53%)

*43,25% = 25,00% de IR + 9,00% de CSLL + 1,65% de PIS + 7,60% de COFINS;
**6,73% = 2,00% de IR + 1,08% de CSLL + 0,65% de PIS + 3,00% de COFINS;
***14,53% = 8,00% de IR + 2,88% de CSLL + 0,65% de PIS + 3,00% de COFINS
Nota: os cálculos não consideram os valores de INSS do produtor rural (o chamado Fundo de Assistência ao Trabalhador Rural – FUNRURAL) que são devidos nos contratos de parceria rural pelo parceiro outorgante; além disso, não consideram eventuais isenções, diferimento e/ou não incidência de PIS/COFINS em algumas atividades agropecuárias, mas se baseiam nas alíquotas nominais previstas na legislação
Fonte: elaboração pelo autor

*Professor da Fundação Getulio Vargas (FGV) e sócio-fundador do Passos e Sticca Advogados Associados (PSAA)