

O NOVO MOMENTO DO AGRONEGÓCIO E O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA RENOVAÇÃO DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Elaborado dia 26/02/2013

Temos visto, dia após dia, mudanças na estrutura do agronegócio. A profissionalização é uma tendência inevitável.

No passado, o trabalho na terra era realizado por famílias e pequenos produtores. Hoje, diante da sua valorização, a *commodity* agrícola despertou interesse de grandes grupos, invertendo o que podemos chamar de “eixo do poder negocial”.

No caso do setor de açúcar e álcool, que tem a cana-de-açúcar como matéria-prima, no passado, o poder econômico estava nas mãos dos proprietários de terra, que, mediante contrato de parceria ou arrendamento rural, cediam suas propriedades para que famílias e pequenos produtores rurais pudessem trabalhar. Assim, o poder negocial da relação contratual, naquele momento, pertencia, sem dúvida, ao proprietário da terra, tendo em vista que as famílias e pequenos produtores rurais necessitavam da terra para subsistir.

Nessa situação, pelo menos em tese, os proprietários de terra poderiam impor suas condições de negócio e as famílias e os pequenos produtores, sem opção, tinham que aceitar.

Diante deste cenário, preocupado com a situação das famílias e dos pequenos produtores, o Estado procurou equilibrar as forças, elaborando uma norma trazendo garantias extras para quem trabalha a terra.

Foi nesse contexto que o nosso Estatuto da Terra foi elaborado.

É indiscutível que o Estatuto da Terra tem um viés de proteção de quem trabalha a terra. O direito de preferência na renovação do contrato, concedida ao parceiro outorgado ou arrendatário, é um claro exemplo disso.

Por esse instituto, o parceiro outorgado ou arrendatário tem direito de preferência na renovação do contrato, em igualdade de condição com terceiros. Sendo assim, se o parceiro outorgado ou arrendatário apresentar a melhor condição de negócio, tem garantida a possibilidade de renovação de contrato.

Registra-se que, no contexto que o agronegócio tinha no passado, a possibilidade de renovação de contrato era essencial para garantir que famílias inteiras não ficassem desamparadas no encerramento dos contratos.

Ocorre que a situação no campo mudou. Surgiram grandes usinas, parte delas comandadas por grandes grupos econômicos, nacionais e multinacionais.

Com o aumento do preço da terra, se tornou inviável para as usinas a aquisição de grandes propriedades para plantio da cana-de-açúcar. Para contornar esse problema, as usinas utilizam os contratos de parceria e arrendamento rural para obtenção da posse de terras para o plantio da matéria-prima.

Ocorre que, em boa parte dos casos, na relação usina x proprietário de terra, o poder negocial pertence a usina. Em alguns casos, dependendo da quantidade de terra envolvida, existe um equilíbrio de forças. A verdade é que, na atual situação do campo, são poucos os casos em que quem trabalha a terra é o mais “fraco” na negociação.

É possível afirmar, portanto, que houve uma mudança no “eixo do poder negocial”, que antes pertencia exclusivamente aos proprietários de terra.

Dessa forma, não existe mais razão para uma legislação que proteja excessivamente quem trabalha a terra. Tampouco existe a necessidade de uma garantia de renovação dos contratos rurais, instituto que, em muitos casos, tem trazido prejuízos para os proprietários de terra.

Se os contratos agrários fossem respeitados em sua integralidade, o proprietário de terra não teria prejuízo com o direito de preferência de renovação, estabelecido no estatuto da terra.

Todavia, não é essa a realidade que temos visto no campo. Alguns parceiros outorgados e arrendatários não respeitam os contratos firmados, atrasando pagamentos, deixando de colher o produto na época correta, realizando o plantio de forma ineficiente e etc. Isso tem trazido vários prejuízos para os proprietários de terra.

Como os atuais parceiros outorgados e ou arrendatários, em regra, oferecem as melhores condições comerciais para renovação, os proprietários da terra, mesmo insatisfeitos com a contratação, se veem obrigados a renovar os contratos.

Hoje, com crescimento do setor sucroalcooleiro e a instalação de usinas mais próximas umas das outras, o proprietário de terra tem a possibilidade de, se não estiver satisfeito com o contrato firmado com uma usina, negociar sua terra com outra. No entanto, apesar de viável economicamente, o direito de preferência na renovação tem impedido tais mudanças.

Da forma que a norma foi redigida, o critério econômico é importantíssimo para definir a renovação do contrato. Com isso, muitos contratantes fazem loucuras econômicas para não perder a terra. Ocorre que, em algumas situações, as contratantes não conseguem cumprir as loucuras assumidas, trazendo prejuízos para os proprietários de terras.

A situação exposta também traz prejuízos para algumas empresas que trabalham de forma mais sóbria, na medida em que, como os proprietários ficam “impedidos” de negociar suas terras com terceiros, essas empresas ficam impedidas de expandir seus negócios.

Não resta dúvida, portanto, que o Estatuto da Terra precisa ser revisado para se adaptar à atual realidade do agronegócio. Como ocorre em outros setores da economia, a legislação deve permitir uma maior competitividade no campo. A competitividade vai forçar uma maior seriedade nas negociações, trazendo benefícios para todos.

Sabemos, todavia, que uma mudança legislativa nunca é simples, tampouco rápida. Por isso, nós, como operadores do direito, temos trabalhado para encontrar soluções para que o direito de preferência na renovação dos contratos agrários não impeça a realização de negócios melhores.

Nosso poder judiciário já deu algumas respostas favoráveis.

Surgindo alguma dúvida, estamos à disposição para esclarecer.

Atenciosamente,



CLEITON SOUZA
Advogado e Consultor Jurídico

Cleiton Soares de Souza
Advogado e Consultor Jurídico
OAB/SP 232.499
Fone: +55 (11) 3373-7546
Site: www.cssouza.com
End: Av. Paulista, nº 2073, 17º andar
Sl. 1702, conj. Nacional, Edifício Horsa II
São Paulo/SP - CEP: 01311-300

