



---

LILLA, HUCK  
OTRANTO, CAMARGO

---

ADVOGADOS

NEWSLETTER – EDIÇÃO ESPECIAL

**AGRONEGÓCIO**

2017

Imóveis rurais e a cadeia dominial	2
Algumas considerações sobre a importância da análise dos títulos dominiais de origem dos imóveis rurais.	
Direito de Superfície: uma alternativa aos contratos de parceria e de arrendamento	3
Em que pese sua pouca utilização, o direito de superfície pode mostrar-se um instrumento eficaz no desenvolvimento de atividades agrícolas que envolvam grande volume de recursos	
Contratos de fornecimento de pastagem	4
Uma nova via para exploração conjunta de propriedades rurais	
Teoria da imprevisão nos contratos de compra e venda de safra futura	5
A jurisprudência recente do Superior Tribunal de Justiça dá indícios de controvérsia quanto à aplicação da teoria da imprevisão neste tipo de contrato agrícola.	
União Federal cria programa de regularização de débitos da Contribuição ao FUNRURAL e reduz as alíquotas dessa contribuição	7
Medida Provisória n.º 793 institui Programa perante a Receita Federal do Brasil e a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional visando a regularização de débitos relativos à contribuição destinada ao FUNRURAL.	
Estado do Mato Grosso altera procedimento de licenciamento ambiental rural	9
As alterações envolvem a instituição do Sistema Mato-Grossense de Cadastro Ambiental Rural e de novos trâmites para a obtenção do licenciamento ambiental rural	

A presente Newsletter destina-se a ser distribuída entre clientes e colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstrata, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência adequada, consideradas as circunstâncias do caso concreto.

## Imóveis rurais e a cadeia dominial

O pujante processo de desenvolvimento na área rural tem atraído olhares cada vez mais atentos para a questão fundiária brasileira em seus mais diversos aspectos.

Em especial, há preocupação por parte dos investidores agrários com a legitimidade dos documentos que comprovam a propriedade do imóvel rural. Afinal, a “solidez” da propriedade rural é elemento essencial para conferir segurança jurídica aos vultosos investimentos que vêm sendo realizados no campo.

E a preocupação é pertinente. Bastante comuns têm sido os casos em que se verifica a constituição de extensa cadeia sucessória formada a partir de títulos de domínio maculados de nulidade ou até mesmo inexistentes.

A resposta legal para tal assunto é pragmática: se houver vício na origem do imóvel rural, a propriedade deve ser retomada pelo Estado. De nada adianta o particular demonstrar o exercício de posse mansa e pacífica por inúmeros anos.

O plenário do Supremo Tribunal Federal já foi levado a discutir os efeitos produzidos pela ocupação de boa-fé ao longo do tempo versus a necessidade de respeitar a estrita legalidade da norma posta.

Na Ação Civil Originária n.º 79, a União Federal pleiteou a anulação de concessões de domínio feitas pelo Estado do Mato Grosso há mais de 59 anos, tendo como fundamento o fato de que tais concessões desrespeitaram os limites constitucionais de área vigentes na ocasião.

No referido julgamento, foi vencedora a tese defendida pelo Relator, Ministro Cezar Peluso, para quem as relações constituídas e estabilizadas sob a aparência de plena regularidade devem prevalecer – em situações específicas – sobre a estrita legalidade, em reverência aos princípios ou subprincípios conexos da segurança jurídica e da proteção da confiança.

É óbvio que o referido caso não pode ser tratado como parâmetro absoluto, mas, sem dúvida, é um chamamento para repensarmos a origem da propriedade rural.

Sobre este tema, publicamos artigo na última Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia da OAB – SP, que pode ser acessada por meio do link: <http://www.esaoabsp.edu.br/revista/edicao12/index.swf>

Thalita Duarte Henriques Pinto  
[thalita.pinto@lhm.com.br](mailto:thalita.pinto@lhm.com.br)  
Paulo Vítor Paula Santos Zampieri  
[paulo.zampieri@lhm.com.br](mailto:paulo.zampieri@lhm.com.br)

## Direito de Superfície: uma alternativa aos contratos de parceria e de arrendamento

O direito de superfície é um instituto relativamente recente e ainda pouco utilizado pelo mercado brasileiro.

Em que pese sua pouca utilização, trata-se de uma estrutura capaz de proteger, com maior segurança jurídica, os interesses e investimentos das partes. Pode, por exemplo, ser utilizado como instrumento alternativo aos contratos de parceria e de arrendamento para desenvolvimento de atividades agrícolas que envolvam significativo volume de recursos.

A instituição do direito de superfície permite o que podemos denominar de “multiplicação” do direito de propriedade: o proprietário pleno do imóvel (concedente) fica proprietário apenas do solo, enquanto ao terceiro (superficiário) é conferido direito real sobre a superfície, para que ele faça os investimentos necessários (construção ou plantação) e explore economicamente tal superfície por um determinado tempo.

Uma grande vantagem do instituto é a maior segurança que confere ao superficiário, a quem se atribui um direito real, objeto de registro em matrícula imobiliária e que pode ser, inclusive, dado em garantia para terceiros ou transferido a terceiros, observadas as condições estabelecidas entre as partes.

Além disso, deve-se destacar a ampla liberdade e flexibilidade dadas às partes para regular os aspectos financeiros envolvidos no negócio, como eventual remuneração devida ao concedente.

Ressalva-se que, por se tratar de um direito real, a instituição e/ou a extinção do direito de superfície pode estar sujeita à tributação, a depender do local onde está situado o imóvel.

Esse instituto também pode ser aplicável para viabilizar a construção de usinas, armazéns e outras unidades operacionais sem a necessidade de imobilização de recursos para aquisição de terrenos.

Dessa forma, considerando o grau de proteção pretendido, o volume de recursos investido e a flexibilidade de suas condições, muitas operações relacionadas ao mercado agrícola podem ser viabilizadas por meio do direito de superfície.

Estela Lemos Monteiro Soares de Camargo

[estela.camargo@lhm.com.br](mailto:estela.camargo@lhm.com.br)

Thalita Duarte Henriques Pinto

[thalita.pinto@lhm.com.br](mailto:thalita.pinto@lhm.com.br)

Amanda Salis Guazzelli

[amanda.guazzelli@lhm.com.br](mailto:amanda.guazzelli@lhm.com.br)

## Contratos de fornecimento de pastagem

Temos verificado a celebração de Contratos de Fornecimento de Pastagem como alternativa aos contratos de Parceria e Arrendamento, largamente utilizados no setor do Agronegócio para exploração conjunta de propriedades rurais.

Essa modalidade contratual permite ao Contratante o acesso à determinada área exclusivamente com o objetivo de consumo de pastagem por determinado rebanho. Cabe, portanto, ao contratado a formação da pastagem, bem como a estruturação da área para o livre trânsito do rebanho, mediante - por exemplo - a instalação de cercas e cochos.

Para garantir a prevalência dessa modalidade contratual e, sobretudo, para evitar a sua requalificação como Arrendamento, é fundamental que sejam observados alguns cuidados, em especial, a ausência de previsão das seguintes cláusulas: (i.) prazo mínimo de 3 anos; (ii.) direito de preferência na aquisição do imóvel; (iii.) direito à indenização de benfeitorias. Além disso, é importante previsão de cláusula de rescisão do contrato na hipótese de perda do pasto por motivo não causado pelo contratante.

Destaca-se que essa modalidade contratual não está amparada pelas garantias do Estatuto da Terra e, por consequência, não apresenta a mesma segurança dos contratos de Parceria e Arrendamento.

Por fim, ressaltamos que os Contratos de Fornecimento de Pastagem ainda não foram analisados pelas autoridades fiscais e, portanto, os seus efeitos tributários ainda não foram validados.

Eduardo de Oliveira Lima

[eduardo.olima@lhm.com.br](mailto:eduardo.olima@lhm.com.br)

João Paulo de Seixas Maia Krepel

[joao.krepel@lhm.com.br](mailto:joao.krepel@lhm.com.br)

Henrique Mellão Cecchi de Oliveira

[henrique.oliveira@lhm.com.br](mailto:henrique.oliveira@lhm.com.br)

## Teoria da imprevisão nos contratos de compra e venda de safra futura

No julgamento do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n.º 698.136/SP, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça retomou a discussão, controversa no âmbito dos Tribunais Estaduais, a respeito da possibilidade de resolução ou revisão dos contratos de compra e venda de safra futura com fundamento em onerosidade excessiva decorrente de fatos supervenientes extraordinários e imprevisíveis, ou seja, por meio da aplicação, para estes contratos, da Teoria da Imprevisão ou “*Cláusula Rebus Sic Stantibus*”, tendo em vista o disposto nos artigos 478 a 480 do Código Civil.

O Recurso Especial foi interposto em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (Apelação n.º 0057621-32.2012.8.26.0002), que havia autorizado a resolução pelo produtor rural de contrato de compra e venda de safra futura de soja em decorrência de período anormal de estiagem verificado no Município de Jaborandi/BA, que afetou a produção agrícola. O Superior Tribunal de Justiça manteve o entendimento do Tribunal de Justiça, no sentido de que o déficit de produção agrícola no percentual de 53% em razão da estiagem extraordinária era suficiente para a “resolução do contrato por onerosidade excessiva e por quebra da base objetiva do contrato”.

A discussão a respeito da possibilidade da aplicação da Teoria da Imprevisão nos contratos de compra e venda de safra futura conclama debates interessantes. Referidos contratos geralmente configuram-se como aleatórios, que são negócios jurídicos nos quais a extensão e onerosidade das obrigações de uma ou mais partes dependem de eventos futuros e imprevisíveis. Nos contratos de compra e venda de safra futura, por exemplo, o preço é, na maioria das vezes, pré-fixado, de modo que a lucratividade do contrato para o produtor rural e para o comprador depende de riscos ponderáveis inerentes à natureza do negócio, como chuvas, pragas, estiagens, variação cambial, custos de produção etc.

É antiga a discussão a respeito da possibilidade de aplicação da Teoria da Imprevisão nos contratos aleatórios. Para as vozes contrárias, a aplicação não seria possível na medida em que a imprevisão, pressuposto de incidência da teoria, é elemento inerente aos contratos aleatórios.<sup>1</sup> Para as vozes favoráveis, mesmo nos contratos aleatórios, podem sobrevir acontecimentos imprevisíveis que extrapolem os riscos ou a extensão dos riscos ponderados pelos contratantes.<sup>2</sup>

O Superior Tribunal de Justiça, como tribunal responsável pela pacificação da jurisprudência, tem analisado esta questão, seja em função dos famosos casos de contratos de compra e venda de safras de soja atingidas pela ferrugem asiática (Recurso Especial 945.166-GO, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, julgamento em 28.02.2012), seja em decorrência dos contratos de compra e venda de safra futura com preço indexado ao dólar (Recurso Especial 936.741, de relatoria do Ministro Antonio Carlos Ferreira, julgamento em 03.11.2011), ou mesmo em hipóteses relacionadas a períodos de seca e estiagem (Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial 834.637, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, julgamento em 10.05.2016).

Nesses casos, a posição do Superior Tribunal de Justiça foi a de afastar a teoria da imprevisão para os casos de contrato de compra e venda de safra futura, pautando-se em dois principais fundamentos: (i.) inaplicabilidade da cláusula rebus sic stantibus nos contratos aleatórios, e (ii.) configuração de chuvas, pragas, estiagens, variação cambial como eventos previsíveis a esse tipo de negócio, já que não foge à habitualidade do produtor rural.

Contudo, o julgamento do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n.º 698.136/SP ainda que não tenha enfrentado diretamente o tema, acabou por admitir que um evento de estiagem anormal possa vir a ser considerado fato imprevisível e extraordinário para o fim de resolução ou revisão dos contratos de compra e venda de safra futura, afastando, dessa forma, também a premissa da inaplicabilidade da teoria para os contratos aleatórios. Conforme se extrai do precedente, a análise da configuração ou não de fato imprevisível poderia ser feita caso a caso pelas instâncias inferiores.

A relevância do tema torna-se ainda mais patente diante da previsão de crescimento na próxima década da produção, consumo doméstico e exportação das principais culturas produzidas no Brasil, como soja e cana-de-açúcar, de acordo com o relatório “*Outlook Fiesp 2026: projeções para o agronegócio brasileiro*”, o que implicará no aumento do número de contratos de compra e venda de objeto futuro no agronegócio.

Luiz Felipe Pereira Gomes Lopes

[luizfelipe.lopes@lhm.com.br](mailto:luizfelipe.lopes@lhm.com.br)

Luis Henrique Silva Bomfim Junior

[luis.bomfim@lhm.com.br](mailto:luis.bomfim@lhm.com.br)

<sup>1</sup> BITTAR FILHO, Carlos Alberto. A Teoria da Imprevisão: Evolução e Contornos Atuais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

<sup>2</sup> BORGES, Nelson. A Teoria da Imprevisão e os Contratos Aleatórios. Revista dos Tribunais, Ano 89, Dez./2000, vol. 782.

## União Federal cria programa de regularização de débitos da Contribuição ao FUNRURAL e reduz as alíquotas dessa contribuição

A União Federal, por meio da Medida Provisória n.º 793, de 31 de julho de 2017, instituiu o Programa de Regularização Tributária Rural (“**PRR**”) perante a Receita Federal do Brasil e à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. Além disso, a partir de janeiro de 2018, a alíquota da Contribuição ao FUNRURAL será de 1,2%, em substituição à atual alíquota de 2%.

No âmbito do PRR, poderão ser liquidados, à vista ou parceladamente, débitos da Contribuição ao FUNRURAL, constituídos ou não, inscritos ou não em Dívida Ativa Federal, vencidos **ATÉ 30 DE ABRIL DE 2017**, e devidos por produtores rurais pessoa física ou adquirentes da produção rural.

Vale destacar que débitos objetos de parcelamentos anteriores rescindidos ou ativos também poderão ser incluídos no PRR.

A inclusão de débitos tributários no PRR garante as seguintes condições de pagamento:

### (A.) PRODUTOR RURAL PESSOA FÍSICA:

Opções de pagamento	Pagamento de no mínimo 4% do valor da dívida, sem reduções, em até quatro parcelas, vencíveis entre setembro e dezembro de 2017.	Pagamento do restante da dívida em até 176 parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a partir de janeiro de 2018, equivalentes a 0,8% da média mensal da receita bruta proveniente da comercialização de sua produção rural no ano anterior ao do vencimento da parcela, com as reduções abaixo descritas.
---------------------	--	---

### ➤ Reduções aplicáveis:

Multa de Mora	Multa de Ofício	Encargos Legais, incluindo honorários advocatícios	Juros de Mora
25%	25%	25%	100%

**(B.) ADQUIRENTE DA PRODUÇÃO RURAL (SUB-ROGADO):**

<b>Opções de pagamento</b>	<b>Pagamento de no mínimo 4% do valor da dívida, sem reduções, em até quatro parcelas, vencíveis entre setembro e dezembro de 2017.</b>	<b>Pagamento do restante da dívida em até 176 parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a partir de janeiro de 2018, com as reduções abaixo descritas.</b>
----------------------------	---	---

➤ **Reduções aplicáveis:**

<b>Multa de Mora</b>	<b>Multa de Ofício</b>	<b>Encargos Legais, incluindo honorários advocatícios</b>	<b>Juros de Mora</b>
<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>

Ainda, caso a dívida do adquirente de produção rural seja igual ou inferior a R\$15.000,000,00 (sem reduções), a liquidação do débito poderá ocorrer de forma semelhante àquela aplicável aos produtores rurais.

Vale destacar que, caso a adesão seja feita por produtor rural pessoa física, cada parcela paga não poderá ser inferior a R\$100,00.

Por outro lado, caso a adesão seja realizada por adquirente de produção rural, o valor mínimo de cada parcela será de R\$1.000,00.

Cabe esclarecer, ainda, que a adesão ao PRR implica **CONFISSÃO IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL** dos débitos incluídos pelo sujeito passivo, bem como expressa renúncia à discussão nas esferas administrativa e judicial e desistência de eventuais defesas e/ou recursos anteriormente apresentados.

Além disso, a MP n.º 793/2017 prevê expressamente a impossibilidade de inclusão dos débitos de FUNRURAL em qualquer modalidade de parcelamento posterior.

Por fim, destacamos que o prazo para adesão ao **PRR** ocorrerá no **PERÍODO DE 31 de JULHO DE 2017 A 29 DE SETEMBRO DE 2017**.

## Estado do Mato Grosso altera procedimento de licenciamento ambiental rural

O novo Código Florestal Brasileiro, editado no ano de 2012, previu a criação do Cadastro Ambiental Rural – CAR, de âmbito nacional e caráter obrigatório, que tem por finalidade o controle e monitoramento das atividades rurais e, especialmente, da observância da legislação ambiental aplicável.

Em razão da criação desse novo cadastro, de âmbito nacional, o Estado do Mato Grosso havia determinado, no ano de 2014, a migração de todo seu sistema de cadastro estadual para a esfera federal (cf. Portaria n.º 441/2014).

Ao que parece, entretanto, a migração para o sistema de cadastro nacional não foi exitosa para o Mato Grosso.

No pedido de suspensão de liminar n.º 0057323-36.2016.4.01.0000, em trâmite perante o Tribunal Regional Federal da 1ª Região, o Estado parece reconhecer a “*prematura adesão*” ao sistema nacional. Segundo relata, o “*Ministério do Meio Ambiente não se incumbiu de entregar todos os módulos do sistema e a SEMA [Secretaria do Meio Ambiente do Mato Grosso] não desenvolveu os novos fluxos e procedimentos para a Licença Ambiental Única*” (sic).

Ou seja, o procedimento de licenciamento rural foi praticamente paralisado a partir da edição da Portaria de 2014, o que motivou, inclusive, no ano de 2015, a criação de

uma Autorização Provisória de Funcionamento - APF, de caráter transitório, para autorizar o funcionamento de imóveis rurais que reúnam determinadas condições.

Também nesse contexto é que, no último dia 26 de maio de 2017, o Estado do Mato Grosso instituiu o Sistema Mato-grossense de Cadastro Ambiental Rural, sistema próprio integrado ao cadastro nacional (cf. Lei Complementar n.º 592/2017, regulamentada pelo Decreto Estadual n.º 1.031, de 02 de junho de 2017).

A mesma Lei Complementar também prevê o procedimento de regularização ambiental da propriedade rural.

Espera-se, com isso, que o Mato Grosso retome efetivamente a análise dos pedidos de licenciamento feitos pelos produtores rurais, bem assim de regularização das propriedades.

Estela Lemos Monteiro Soares de Camargo  
[estela.camargo@lhm.com.br](mailto:estela.camargo@lhm.com.br)

Thalita Duarte Henriques Pinto  
[thalita.pinto@lhm.com.br](mailto:thalita.pinto@lhm.com.br)

Paulo Vitor Paula Santos Zampieri  
[paulo.zampieri@lhm.com.br](mailto:paulo.zampieri@lhm.com.br)

---

# LILLA, HUCK OTRANTO, CAMARGO

---

A D V O G A D O S

## **São Paulo / SP**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1744

6º andar - 01451-910

Tel: 55 11 3038-1000

Fax: 55 11 3038-1100

## **Brasília / DF**

SHS, Quadra 06 – Complexo Brasil  
XXI

Bloco C – Salas 506/507 | 70322-915

Tel: 55 61 3039 8430

Fax: 55 61 3039 8431

[www.lhm.com.br](http://www.lhm.com.br)

