



OLÍMPIA DE PAULA
ADVOCACIA & CONSULTORIA

Newsletter de 2022



Quebra de Safra? Dicas para não ter o Seguro Rural negado pela seguradora:

O ideal é que, antes de contratar o seguro rural, um advogado especialista te ajude a escolher a melhor apólice, analisando todas as cláusulas e condições do contrato de seguro, que costuma ser longo e complexo.

Caso haja a quebra de safra (total ou parcial), providencie, o mais rápido possível, o laudo técnico que comprove a frustração e quantifique as perdas ocorridas.

Além do laudo, é importante fazer fotos e vídeos da lavoura, juntar notícias que saíram nos portais sobre a situação climática da região, verificar se o município decretou situação de emergência, entre outros documentos comprobatórios.

Antes do início da colheita, o Produtor Rural, por meio do seu advogado, deve notificar a seguradora e, se possível, aguardar autorização para iniciar a colheita.

Quando ocorrer a vistoria da seguradora, é importante que o Produtor esteja acompanhado do seu assistente técnico na lavoura e tome muito cuidado ao assinar o Termo de Vistoria - ler atentamente e, se houver discordância, justificar as razões e requerer nova vistoria por outro profissional.

Sempre guardar todos os documentos que comprovem os gastos naquela lavoura segurada.

Esses comprovantes serão necessários caso o Produtor, diante da demora da seguradora e por questão de urgência, seja obrigado a realizar a colheita antes da vistoria para evitar prejuízos ainda maiores.

Você sabia que o prazo para o banco executar sua dívida rural é de apenas 3 anos?

Essa semana, conseguimos EXTINGUIR um processo de quase R\$ 500.000,00 pela PRESCRIÇÃO.

Isso mesmo, a obrigação foi EXTINTA e o Produtor Rural não precisou pagar absolutamente NADA, por conta da demora/inércia do Banco Exequente.

Nesse caso, foi decretada a PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE, já que o Exequente ajuizou a ação dentro do prazo, mas não deu o devido andamento ao processo (deixou o processo parado por mais de 3 anos).

Já dizia o famoso brocardo: “O direito não socorre aos que dormem”.

Então, busque sempre o auxílio de um advogado especializado que entenda especificamente de Crédito Rural, pois as regras são diferentes.



**“O DIREITO NÃO
SOCORRE AOS
QUE DORMEM”.**



Sabe o que fazer se o Banco atrasar para liberar o seu Crédito Rural?

Se você já forneceu toda a documentação necessária, mas a liberação do seu empréstimo está atrasada por culpa do banco, é possível buscar uma Indenização por Perdas e Danos.

Afinal, sabemos que a produção rural tem data certa para iniciar e a demora pode causar grandes prejuízos, prejudicando todas as etapas.

Fique sempre atento e busque o auxílio de um advogado especializado na área de crédito rural para te auxiliar.



Conhece os prazos mínimos dos contratos de Arrendamento e Parceria?

3 ANOS: Nos arrendamentos e parceria em que ocorra atividade de exploração de LAVOURA TEMPORÁRIA ou de PECUÁRIA DE PEQUENO PORTE; ou em todos os casos de parceria;

5 ANOS: Nos casos de arrendamento ou parceria em que ocorra atividade de exploração de LAVOURA PERMANENTE ou de PECUÁRIA DE GRANDE PORTE para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

7 ANOS: Nos casos em que ocorra atividade de EXPLORAÇÃO FLORESTAL;

ATENÇÃO: Presume-se contratado pelo prazo mínimo de três anos, arrendamento ou a parceria por tempo indeterminado.

Participação de Lucros e Resultados (PLR) na Safra. Entenda como funciona:

·PLR: é uma espécie de remuneração aos colaboradores, cujo valor é baseado no resultado obtido ao final, por exemplo ao final de uma safra.

·A participação por resultado implica no alcance de objetivos específicos, como exemplo, a produção de sacas por hectare.

·Independentemente da atividade exercida pelo trabalhador rural, a PLR poderá ser negociada entre as partes, seja pela meta de produção por hectare ao final de cada safra ou anual, seja pelo desempenho ou meta atingida pelo empregado quando do preparo da terra, adubação, plantio, aplicação de inseticidas ou colheita.

Existem 3 regras a serem seguidas:

- Ligado diretamente a produtividade, qualidade ou lucratividade da empresa.
- Pagamento igualitário, sem discriminação por produtividade, por exemplo.
- Deve ser pago em valor único.

·O PLR não possui natureza salarial, e, portanto, não integra a remuneração do empregado. Por isso, não incide nas verbas trabalhistas e previdenciárias.

·É uma bonificação, ofertada pelo produtor rural, para que sejam mantidos ou alavancados os lucros e resultados do empreendimento.

·É importante destacar que optar pelo pagamento de Participação nos Resultados está se tornando um negócio muito rentável por conta dos benefícios fiscais concedidos, já que não vai incidir sobre o pagamento os encargos sociais. Além disso, o montante total pago pode ser deduzido do Imposto de Renda das empresas no ano da sua constituição.

CUIDADO, pagar participação aos colaboradores, sem realizar o procedimento correto do PLR, é muito arriscado para o empregador, pois corre o risco de ser obrigado a pagar os reflexos trabalhistas sobre esses valores, caso o funcionário entre com ação trabalhista.

Por esses motivos, ao optar por realizar o pagamento do PLR é necessário buscar apoio jurídico especializado, para que o advogado realize um acordo coletivo instaurando o PLR em seu negócio rural.



Comprei uma fazenda, mas o antigo proprietário não passou a escritura. O que fazer?

Ainda existe no agronegócio os chamados "contratos de gaveta", que são os contratos de compra e venda não levados a registro no cartório.

Esses "contratos de gaveta" geram enorme insegurança jurídica, já que, pela lei só É DONO QUEM REGISTRA.

Mas, calma! Se você está nessa situação, saiba que é possível exigir a escritura definitiva do imóvel, por meio de uma ação judicial de adjudicação compulsória.

Nesse caso, o comprador deve fazer prova do pagamento das suas obrigações e juntar o contrato perante o juízo. Estando tudo certo, o Juiz emitirá a carta de adjudicação, que substituirá a lavratura da escritura definitiva.

ATENÇÃO: Se o contrato de compra e venda não foi registrado em cartório, ainda assim tenho esse direito?

SIM - A Súmula 239 do STJ diz que "o direito a adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis".

PORÉM, os efeitos desse contrato não registrado se limitam às partes (não atinge terceiros). Isso significa que o contrato não registrado não afasta a constituição de penhora sobre o imóvel por conta de dívida do vendedor, por exemplo.

Logo, o MELHOR CAMINHO é registrar o contrato para que fique imune aos interesses de terceiros, credores do vendedor.

Compensa fazer holding familiar no agro?

Para responder com certeza, é preciso analisar caso a caso. Porém, no ramo do agronegócio, a holding costuma ser economicamente viável. Isso porque, propriedades rurais adquiridas há anos tiveram uma enorme valorização. E, umas das grandes possibilidades da holding é recolher o tributo (ITCMD) com base no valor histórico (valor de aquisição).

Além disso, a tendência é que tal imposto suba, já que no estado de SP existem dois projetos de lei visando esse aumento. Portanto, organizar a sucessão é uma providência inteligente, que pode gerar economia tributária e evitar desgastes familiares que ocorrem após o falecimento do patriarca ou da matriarca.



Você já conhece a lei de renegociação de FCO?

Em 11/06/2021, foi publicada a Lei 14.166, que trata sobre RENEGOCIAÇÃO EXTRAORDINÁRIA de débitos de FCO, FNE e FNO.

Assim, Produtores Rurais e empresas que possuem dívidas ativas e antigas poderão ter condições de quitar esses débitos. Isso porque, muitos daqueles que acessaram esses recursos, fizeram a contratação com encargos bem mais altos do que os atuais e condições mais rigorosas.

O objetivo da lei é oportunizar que os geradores de emprego e renda consigam pagar tais dívidas e seguir na atividade produtiva.

A lei possibilita descontos de até 90% e parcelamentos.

Já é possível encontrar precedentes em que juízes suspendem o processo de execução em curso, para que o Banco faça a análise do pedido de renegociação do Executado, com base na citada Lei.

Casei com separação total de bens, meu marido/esposa não herda nada?

ATENÇÃO: Separação em vida é uma coisa (divórcio) e sucessão (falecimento) é outra. As regras são DIFERENTES.

No caso da separação em vida, a partilha vai respeitar o regime de casamento adotado pelo casal.

Em caso de falecimento, mesmo no regime de separação total de bens, a(o) viúva(o) vai herdar juntamente com os descendentes.

Não havendo descendentes (filhos, netos ou bisnetos), o cônjuge sobrevivente concorre com os ascendentes (avós, bisavós, trisavós, etc).

Nesta hipótese de concorrência, todo patrimônio deixado pela pessoa falecida será partilhado entre o cônjuge e os ascendentes.

Assim, "o cônjuge, qualquer que seja o regime de bens adotado pelo casal, é herdeiro necessário" (art. 1.845, Código Civil).

Daí porque é tão importante realizar um **PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO** e utilizar-se de instrumentos jurídicos, como o testamento, para evitar surpresas e desgastes no futuro.



Sabia que na circulação de cavalos de raça o imposto pode ser pago uma única vez?

Regra válida para cavalos registrados e com mais de 3 anos.

Isso mesmo. Na saída para fora do Estado, por exemplo, basta pagar o imposto uma vez e depois transitar livremente com seu animal.

Observações:

- Se tiver a nota de compra do cavalo, a base de cálculo do imposto será o valor da operação;
- Quando inexistir esse valor, o imposto será calculado de acordo com a pauta;
- O imposto será pago através de guia de recolhimentos especiais, na qual constarão todos os elementos para a identificação do animal;
- O animal, em seu transporte, deverá estar sempre acompanhado da guia de recolhimento do imposto e do certificado de registro (pode ser cópia autenticada), sendo admitida a substituição do certificado pelo cartão ou passaporte de identificação fornecido pelo "Stud Book";
- Na saída de animal com idade superior a 3 anos para fora do Estado, para cobertura ou para participação em provas ou para treinamento, e cujo imposto ainda não tenha sido pago, fica suspenso o recolhimento do imposto, desde que emitida a Nota Fiscal respectiva e que o retorno do animal ocorra dentro do prazo de 60 dias, prorrogável, uma única vez, por período igual ou menor, a critério da repartição fiscal a que estiver vinculado o remetente.

Perdi minha lavoura! Qual o prazo para receber o pagamento do Seguro Rural?

O prazo para recebimento indenização está limitado a no máximo 30 dias, contados a partir do cumprimento de todas as exigências por parte do Segurado, de acordo com a norma em vigor e observado o que dispuser nas condições contratuais do seguro contratado.

A seguradora não pagou minha indenização, qual o prazo para acioná-la judicialmente?
O prazo é de 1 ano a partir da negativa da seguradora.



Casei com comunhão parcial de bens e quero mudar o regime de casamento, é possível?

Sim, mas você vai precisar de um advogado e de autorização do juiz.

De acordo com o artigo 1639 do Código Civil Brasileiro, a modificação do regime de bens depende dos seguintes requisitos:

- I.pedido formulado por ambos os cônjuges;
- II.autorização judicial;
- III.indicação de motivo relevante;
- IV.inexistência de prejuízo de terceiros e dos próprios cônjuges.

Dicas para evitar o Endividamento Rural:

- I.Não se desespere e busque uma assessoria jurídica ou financeira especializada;
- II.Não espere seu financiamento vencer para comunicar o banco que não vai conseguir pagar;
- III.Produza bons laudos de quebra de safra e de capacidade de pagamento;
- IV.Saiba que a lei permite que você prorrogue sua dívida em caso de quebra de safra, dificuldade de comercialização, entre outras situações;
- V.Tenha em mente que, em alguns casos, é possível uma excelente renegociação, com liberação ou substituição de garantias, longo prazo para pagamento, o que pode trazer o fôlego necessário ao produtor rural e a organização do fluxo de caixa;
- VI.Ter um bom Seguro Rural também pode te ajudar bastante;
- VII.Em casos mais extremos e de recusa da Instituição Financeira, existem várias medidas judiciais que podem ser utilizadas para garantir seus direitos.

Vai comprar seu primeiro imóvel?

Você sabia que pode ter desconto ou até isenção do ITBI na compra do primeiro imóvel? Isso mesmo.

O ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - é um tributo municipal e cada prefeitura estabelece o valor e as regras (de 2% até 3% do valor do imóvel).

No caso do primeiro imóvel, você pode ter um bom desconto se a aquisição ocorrer através do Sistema Financeiro de Habitação.

Ainda, é possível um desconto de 50% da taxa do cartório de registro da escritura.

Isso não está incluído nos valores de referência do ITBI e deve ser sempre solicitado nos cartórios para uma melhor economia, informando, claramente, que este é o seu primeiro imóvel.

STJ decide: A base de cálculo do ITBI deve ser calculada com base no valor declarado pelo contribuinte.

E qual o impacto dessa decisão na prática?

No agronegócio, em uma compra e venda de imóvel rural, a antiga dúvida se o ITBI é calculado sobre o valor de pauta do município ou pelo valor da escritura, agora tem o entendimento dos Ministros do STJ de que o imposto deve ser definido pelo valor da transação declarada.

No caso de imóveis urbanos, a base de cálculo do ITBI é desvinculada do IPTU.

Se o Fisco não concordar, ele pode questionar por meio de processo administrativo.

O julgamento deve ser replicado por tribunais de todo o Brasil.

Crédito Rural: Renegociação e Linha Emergencial de Crédito.

Atenção: No dia 8 de março de 2022, foi publicada a Resolução n. 4987 do CMN, que dispõe sobre quem tem direito a renegociar ou contratar operação de crédito rural emergencial.

Foram beneficiados os municípios localizados na área de atuação da SUDENE - Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste Estados do Maranhão, Piauí, Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas, Sergipe, Bahia, e, parcialmente, os estados de Minas Gerais e Espírito Santo.

OBS: O município deve ter decretado estado de emergência ou de calamidade pública.

Os valores que recebi de crédito rural podem ser penhorados?

Segundo decidiu o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, em 28/03/2022, os valores obtidos a título de financiamento rural, destinados a aquisição de bezerros, por serem comprovadamente utilizados na atividade laboral do devedor, são impenhoráveis nos termos do que disciplina o artigo 833, IV e V, do CPC.



Nova decisão do STJ: a definição do regime de bens em UNIÃO ESTÁVEL por escritura pública NÃO RETROAGE.

Isso significa que a escolha do regime de bens em uma união estável só produz efeitos dali para frente, ou seja, cláusulas que estabelecem a retroatividade são inválidas.

Dessa forma, se você já vivia em união estável em período anterior ao contrato, deve vigorar o regime da comunhão parcial de bens.



Produtor Rural: Atenção para a compra antecipada de insumos.



Após a monstruosa alta no preço do fertilizante cloreto de potássio, algumas empresas não estão honrando o valor fixado nos pedidos antecipados, alegando que precisam repassar o aumento ao Produtor Rural.

Porém, o valor da compra antecipada deve prevalecer por força contratual e cobranças adicionais são consideradas abusivas e ilegais.



Por isso, é preciso que o Produtor Rural tenha atenção quanto às compras antecipadas, a fim de garantir que os insumos adquiridos sejam entregues nos mesmos preços e prazos estipulados.

Impenhorabilidade da Pequena Propriedade Rural



O Tribunal de Justiça do Estado de SP decidiu que:

O reconhecimento da impenhorabilidade de imóvel rural depende da satisfação cumulativa dos seguintes requisitos:

- área de até 4 módulos fiscais;
- ser trabalhada pelo próprio titular da terra;
- servir de sustento ao produtor rural e sua família



Contrato de Arrendamento Rural: atenção para essas informações.

Direito de Preferência na renovação ao arrendatário é assegurada a preferência na renovação do contrato de arrendamento rural, desde que preencha as mesmas condições ofertadas por terceiros.

Caso você seja o proprietário da terra e não queira renovar o contrato, fique muito atento ao prazo de notificação - 6 meses antes do término.

Atenção: se perder o prazo da notificação, o contrato pode ser renovado nos mesmos termos e pelo mesmo prazo inicial.

Arrendamento Rural: Como funciona o Direito de Preferência na aquisição da propriedade?

O proprietário que queira vender o imóvel arrendado, deve levar ao conhecimento do arrendatário a proposta recebida, dando oportunidade de que ele exerça seu direito de preferência na aquisição.

Como fazer isso?

O arrendador deve enviar uma notificação ao arrendatário, que poderá manifestar sua recusa ou, nos 30 dias subsequentes, exercer seu direito de preferência nas mesmas condições ofertadas por terceiros - nesse caso, a venda deve ser realizada ao arrendatário.

E se a fazenda for vendida sem respeitar o direito de preferência do arrendatário? Ele poderá depositar o preço em juízo e tomar para si o imóvel, desde que faça isso no prazo de 6 meses a partir do registro da venda.

Esse pedido é feito através de uma ação própria, onde se pode pedir, inclusive, a manutenção da posse do imóvel até final solução da demanda.

Compra e Venda Futura de Soja

Em 18/04/22, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás decidiu que nos contratos de compra e venda de soja, deve ser considerada válida a multa contratual estipulada de acordo com o código civil e pactuada livremente pelas partes.

No entanto, os Desembargadores entenderam que a multa moratória e a multa compensatória não podem ser cumuladas se ambas decorrerem do não cumprimento da obrigação de entrega de grãos por parte do Produtor Rural na data combinada.

Portanto, determinou-se somente a aplicação da multa compensatória, por se tratar de descumprimento total do contrato, sendo que a incidência também da multa moratória importaria em verdadeiro bis in idem.



Quem tem prioridade de recebimento: quem arrendou a propriedade ou quem tem uma CPR?

Atenção Produtor Rural: Muitos arrendadores acreditam que possuem **PRIORIDADE** no recebimento das rendas, nos casos de inadimplência do arrendatário.

Porém, a prioridade vai ser de quem registrou o penhor primeiro - geralmente, o credor da CPR (Penhor de 1º Grau).

Você teve perda de safra e o banco deixou de acionar o seguro?

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no último dia 5/4/22, decidiu que: "no caso de perda de safra (total ou parcial) comprovada pelo produtor rural, e sendo responsabilidade do banco credor o acionamento do seguro, após a realização do laudo pelo devedor, não há como considerar existente a dívida, na medida em que esta pode e deve ser coberta pelo próprio seguro"

Com essa fundamentação, foi EXTINTO um processo de execução ajuizado pelo banco contra o produtor rural.

Seguro Agrícola negado pela seguradora: utilização de outra variedade de semente de soja. Isso pode?

Recentemente, o TJSP entendeu que: "É ilegítima a recusa ao pagamento da indenização com fundamento na utilização de semente diversa da estabelecida no Zoneamento Agrícola, se essa não for a causa determinante para a perda do plantio".

Logo, segundo o Tribunal de Justiça, se a quebra de safra ocorreu por motivos climáticos, a indenização é devida, independentemente da semente utilizada.

Veja a negociação que fechamos essa semana:
Trata-se de uma dívida de crédito rural contraída no ano de 2003, com garantia hipotecária (fazenda da família).

O valor atual do débito era de R\$ 508.257,55. A renegociação foi fechada pelo valor de: R\$ 125.000,00 Ou seja, um desconto de: R\$ 383.257,55 assim, o processo judicial será extinto, será liberada a hipoteca da fazenda e retirada a restrição do nome do produtor rural, trazendo a tranquilidade de volta para essa família.

Casos como esse merecem ser compartilhados.

Meu Crédito Rural virou cheque especial, e agora?

Muitas vezes, o Produtor Rural acaba sendo convencido pela Instituição Financeira a tomar crédito pessoal, contratar cédula de crédito bancário, ou ainda, contrato de abertura de crédito, com a finalidade de pagar o financiamento rural em dia.

Ocorre que, dessa forma, haverá o desvirtuamento do crédito rural, com a chamada operação mata-mata.

Então, se o Produtor Rural estiver nessa situação, ele deve procurar o seu advogado e fazer prova da destinação dos recursos, pois se foram utilizados tais valores na atividade agrícola, é possível garantir os benefícios das leis do crédito rural.

Arrendamento Rural X Responsabilidade Trabalhista

No último dia 5/5/22, o Tribunal de Justiça do Mato Grosso decidiu que "no contrato de arrendamento rural, não há responsabilidade trabalhista do arrendador".

Portanto, restando provada a existência de contrato de arrendamento entre as partes, não há que se falar em responsabilidade do arrendador/arrendante por eventuais débitos trabalhistas contraídos pelo arrendatário.

ATENÇÃO: Essa regra, muitas vezes, não se aplica aos contratos de parceria agrícola.



Seguro Rural: Negativa da Seguradora por tipo de solo inadequado.

A seguradora pode negar o pagamento da indenização do seguro rural alegando que "o tipo de solo é inadequado para o plantio"?

Muitos produtores rurais precisaram acionar o seguro por conta de altos índices de quebra de safra. E a consequência disso foi o aumento das negativas de indenizações. Quando o argumento da seguradora é "tipo de solo inadequado", deve-se analisar três situações:

- (1) o questionário de risco preenchido pelo produtor;
- (2) a apólice do seguro contratado e
- (3) o ZARC da região.

Em tese, a seguradora somente pode negar se o produtor foi expressamente questionado sobre esse fato e se sua resposta não foi verdadeira.

Logo, após uma análise jurídica bem feita, tal situação pode ser revertida.

Penhora de imóvel rural. Redução da área.

A execução deve ser realizada pelo modo menos gravoso ao executado, quando houver mais de uma forma de satisfazer o direito do exequente.

Admite-se a possibilidade de escolha do bem a penhorar pelo executado.

Permite-se redução da penhora após a avaliação judicial do bem constricto, em observância ao princípio da menor onerosidade ou do menor sacrifício do devedor, posto que ele visa preservar o equilíbrio sócio/econômico entre as partes.

O contrato de arrendamento precisa ser registrado em cartório?

Não precisa. A lei não faz essa exigência, mas, em alguns casos, é importante para o arrendatário ter esse registro.

Lembrando que o registro torna público o contrato e traz maior segurança jurídica.

Impenhorabilidade de numerário destinado ao adimplemento de contrato para custeio agrícola.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul julgou que:

É impenhorável o numerário que tenha como origem venda de produto agrícola, que seja para o adimplemento de cédula crédito bancário, visando o sustento familiar.

Portanto, com base no princípio da dignidade humana, quando a família depende do financiamento, resta impenhorável quantia.

Desde que, seja comprovado que seria utilizado para o sustento da família do devedor.

Crédito Rural: Recursos Livres - limitação de juros à taxa de 12% ao ano.

No dia 27/05, foi publicada decisão do STJ que analisou o limite da taxa de juros remuneratórios em crédito rural com recursos livres.

As taxas de juros remuneratórios devem obedecer ao limite fixado pelo CMN, mesmo nos casos de livre pactuação entre as partes, para evitar a fixação de taxas abusivas por parte das instituições financeiras e impedir alterações constantes.

Logo, em se tratando de cédula de crédito rural, independentemente da origem dos recursos, deve ser adotado o limite de juros de 12% previsto no Decreto n. 22.626/1933.



Prazo para entrega do ITR 2022.

A Secretaria da Receita Federal do Brasil divulgou, no último dia 36, as regras para a entrega da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR).

O prazo para o envio será de 15 de agosto a 30 de setembro.

Devem declarar o ITR os produtores, pessoas físicas ou jurídicas, titulares de domínio útil ou possuidoras de qualquer título de imóvel rural.

inclusive a usufrutuária, exceto imune ou isento.

Os contribuintes também devem ficar atentos para o preenchimento do Ato Declaratório Ambiental (ADA), que é obrigatório para informar ao Ibama as áreas ambientalmente preservadas na propriedade para excluí-las da área total do imóvel para fins de cálculo do imposto.

Outro ponto ao qual os proprietários devem estar atentos é em relação ao Valor de Terra Nua (VTN) 2022 publicado pelo site da Receita Federal pelos municípios conveniados.

Se os valores não observarem os requisitos determinados pela Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019, deve ser feita denúncia por meio do sindicato rural ou da Federação da agricultura e pecuária do Estado junto à Delegacia Regional da Receita.

É importante também o produtor rural elaborar seu próprio laudo técnico para determinação do VTN da propriedade, que serve de parâmetro para o cálculo do ITR.

Arrendamento Rural - Contrato Verbal. Prazo Mínimo.

No contrato de arrendamento rural e parceria agrícola, mesmo que se trate de contrato verbal, são obrigatórias as cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados.

Visando a conservação dos recursos naturais, é obrigatória a observância de prazo mínimo de 3 (três) anos, nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria.



Compra e venda de máquina agrícola. Vício do produto.

No dia 06/07, foi publicada decisão do TJSP, que analisou um caso de compra de um trator com defeitos.

O tribunal entendeu pela comprovação de que o trator não estava nas condições afirmadas na oferta e não podia ser utilizado sem a realização de reparos de valor considerável.

Com isso, obrigou o réu a arcar com o custo do reparo do veículo e além disso, suportar também o custo da locação de outro trator, no período imediatamente posterior à manifestação dos vícios.

Meu seguro rural foi reduzido, e agora?

Tem sido muito comum a redução da indenização sob a justificativa de falha de stand, ervas daninhas, pragas, etc.

Ocorre que, muitas vezes, essas situações foram ocasionadas, justamente, pela seca (risco coberto).

Logo, essas questões podem ser demonstradas e combatidas por um bom laudo pericial particular e também discutidas na via judicial. Procure um advogado para te ajudar.

Contrato de arrendamento para Energia Solar. Como funciona?

Se você tem uma área rural disponível, ceder parte da fazenda para a instalação de placas solares pode ser uma boa opção de renda.

Fala-se muito em contrato de arrendamento, mas, nesse caso, é mais comum a realização de contratos cíveis, como o de locação ou aqueles que concedem o direito de superfície.

O direito de superfície é uma concessão atribuída pelo proprietário a outra pessoa para a utilização do espaço por determinado período.

No caso do contrato de superfície, diferentemente do arrendamento, quando encerrado o contrato, a benfeitoria realizada passa a ser parte da propriedade, se as partes não convencionarem de forma contrária.

Existem muitas diferenças entre o contrato de arrendamento e o de superfície. Por isso, fique muito atento aos detalhes e conte com o auxílio de um advogado qualificado.

Incêndio em Propriedade Rural. Responsabilidade Civil.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo decidiu que:

É objetiva (independe de prova) a responsabilidade pelos danos advindos de incêndio causado durante o exercício de atividade empresarial, cujos riscos são inerentes.

No caso, a perícia técnica apontou o nexo de causalidade entre o incêndio e a atividade da empresa ré, existindo outras provas coligidas durante o inquérito policial que atribuem à ré a queima de palha de cana-de-açúcar, dando início aos vários focos de incêndio.

Foram fixados danos materiais e morais, considerando o extremo sentimento de frustração causado pelo incêndio, que devastou a longa plantaçao de seringueira do autor, potencializado pela postura intransigente da empresa ré, que se negou, a colaborar com a vítima.

A Carta de Anuência pode trazer algum prejuízo para o proprietário da terra?

Normalmente, não há risco em fornecer uma carta de anuência ao arrendatário.

O que deve ser observado pelo arrendador é que a anuência autorize apenas que seja dada em garantia a produção do arrendatário durante o período do contrato.

Por isso que, se o arrendamento não é sobre a totalidade da propriedade, é importante ter um mapa como parte integrante do contrato a fim de separar a área do arrendador e arrendatário.

Minha pequena propriedade rural pode ser penhorada e leiloadada?

A pequena propriedade rural, ou seja, aquela com até 4 módulos fiscais, se trabalhada pela família, **NÃO PODE** ser penhorada, mesmo de oferecida em garantia hipotecária.

Mas, **ATENÇÃO**: Esse reconhecimento não é automático.

Portanto, se houver a penhora da pequena propriedade, cabe ao advogado do produtor rural alegar e demonstrar a impenhorabilidade.

É importante que o produtor, por meio do seu advogado, faça esse pedido de maneira bem delimitada e fundamentada, garantindo, assim, seu direito.



Precisa registrar a CPR no Cartório de Registro de Imóveis?

De acordo com a Lei n. 8.929/94, a Cédula de Produto Rural, para ter eficácia contra terceiros, deve ser registrada no Cartório de Registro de imóveis do domicílio do emitente.

Caso não tenha promovido a inscrição da CPR no Cartório de Registro de Imóveis competente, tampouco a averbação do penhor de primeiro grau no cartório de localização dos bens, descabe falar de impenhorabilidade do produto a ela relacionado.

Holding Rural: Alternativa para evitar conflitos familiares, estratégia sucessória e tributária.

A holding nada mais é do que uma empresa criada para administrar os bens da família. A holding possibilita maior organização do patrimônio familiar, assim como economia tributária na grande maioria dos casos.

Na atividade rural, a holding compensa?

Depende. Para responder essa pergunta precisamos avaliar o caso concreto. Mas, tem crescido cada vez mais o número de produtores rurais que constituem empresas.

As principais vantagens em relação à pessoa física são:

- redução da carga tributária no imposto de renda e benefícios fiscais;
- preservação do patrimônio familiar;
- otimização do planejamento sucessório;
- maior capacidade de negociação na compra de insumos agrícolas e maquinários;
- facilita o acesso ao crédito rural.

Portanto, se forem adotadas as estratégias jurídicas corretas, a holding pode ser uma excelente ferramenta de gestão, planejamento e economia para o produtor rural.

Seguro de Vida - Cédula Rural - Venda Casada

O Tribunal de Justiça do Estado de SP decidiu, no último dia 6/9/2022, que é indevida a cobrança de seguro de vida produtor rural a título de encargos securitários da Cédula Rural inadimplida, caso o banco não comprove a adesão por parte do contratante.

Dessa forma, o banco é quem tem que comprovar que houve a contratação do seguro pelo produtor rural. Se não provar, não pode cobrar.

É importante lembrar que não é rara a prática da venda casada nessas situações. Isto é, o produtor rural acaba contratando seguro de vida sem necessidade quando busca crédito rural ou, ainda, é surpreendido com o desconto mensal no seu extrato.

A prática da venda casada é ilícita e pode ser denunciada pelo site do Ministério da Agricultura.



Comprei uma fazenda que tem um contrato de arrendamento vigente, e agora?

De acordo com o Estatuto da Terra, a alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel, não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

Ou seja, o novo proprietário deve respeitar o contrato de arrendamento, conforme Decisão do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul de 01/09/2022.

Cédula de Produto Rural - Entenda um pouco desse título tão importante para o agro.

A CPR, criada há mais de duas décadas, é um título de crédito do mercado privado e veio com o objetivo de simplificar os empréstimos aos produtores rurais e também é muito utilizada por investidores.

A CPR viabiliza a produção e a comercialização dos produtos rurais por meio da antecipação do crédito. Tanto o produtor rural (pessoa física ou jurídica), suas associações e cooperativas, podem emitir a CPR.

Ela pode ser contratada antes da fase de plantio (promessa de entrega futura da produção) ou após a colheita (para permitir mais prazo para a venda do produto).

CPR física entra na Recuperação Judicial?

Em decisão recente, o Tribunal de Justiça do Mato Grosso reconheceu que o crédito da CPR não se sujeita aos efeitos da Recuperação Judicial.

A decisão representa importante sinalização aos agentes econômicos, vez que reconheceu tal crédito como "extraconcursal", ou seja, prossegue-se com a execução da dívida.

Segundo o juiz que proferiu a decisão: "não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial as "commodities" no caso em análise, o algodão, pois não consistem em bem de capital essencial ao processo produtivo do empresário (...)".

Observe-se que muitos tribunais estaduais já obstaram a execução de CPRs por parte dos credores, por entender que determinados ativos devem ser considerados essenciais à atividade do devedor.

A decisão do TJMT parece contribuir para fortalecer o setor agro, vez que impede relativizações generalizadas de garantias e traz segurança jurídica.

Penhora e arrematação de imóvel rural objeto de contrato de arrendamento.

A teor do disposto no §5º do art. 92 da Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra), "A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante". No entanto, o art. 26, VIII, do Decreto nº 59.566/1966, que regulamenta o Estatuto da Terra, dispõe que o arrendamento se extingue pela "perda do imóvel rural".

Cabe aqui fazer uma breve distinção entre alienação e perda do imóvel. Na primeira hipótese, o proprietário transmite, de livre e espontânea vontade, a propriedade do bem. E, conseqüentemente, também a sua posse. Ao adquirente do imóvel. Nesse caso, aplica-se sem dúvida o disposto no §5º do art. 92 da Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra), devendo adquirente do imóvel se sub-rogar nos direitos e obrigações do alienante, inclusive o contrato de arrendamento.

Já a perda do imóvel se dá independentemente da vontade do proprietário, geralmente em decorrência de uma constrição judicial resultante de uma dívida contraída pelo dono do bem, como é o caso da penhora e subsequente arrematação na execução trabalhista.

No caso dos autos, ainda que se possa defender a possibilidade da continuação do contrato de arrendamento mesmo após a penhora do bem arrendado, e antes da sua arrematação, o fato é que este já foi arrematado.

Assim sendo, materializou-se a hipótese de perda do bem pelo proprietário, o que implica a extinção do contrato de arrematação, a teor do já citado art. 26, VIII, do Decreto nº 59.566/1966.

Destarte, a obrigação assumida pelo arrendador e o arrendatário deve, se for o caso, se resolver em perdas e danos.

STJ: União Estável não produz efeitos a terceiros sem registro público.

O caso era o seguinte: tratava-se de um contrato particular de união estável, com separação total de bens, que foi registrado no cartório depois que uma decisão judicial determinou a penhora de eletrodomésticos da mulher do executado.

Ela alegou que, antes de comprar tais itens, já existia o contrato de união estável com separação de bens do casal.

Segundo o processo, esse contrato foi celebrado 4 anos antes do deferimento da penhora, mas o registro público foi realizado somente 1 mês antes da efetivação da constrição.

Segundo a Ministra Relatora, O contrato particular é válido e vincula as partes, independente do registro, sendo suficiente para definir questões internas da união estável.

Porém, não é eficaz em relação a terceiros, especialmente, credores.

Portanto, mesmo que a lei não exija o registro público do contrato, é importante fazê-lo.

Condomínio rural × hipoteca

É possível dar em garantia uma fazenda em condomínio?

É muito comum que um imóvel rural seja objeto de herança e possua vários proprietários. É o chamado condomínio. Esse condomínio pode ser "pro indiviso", quando não há demarcação física e todos exercem a posse em conjunto; Ou, "pro diviso" onde há separação dos quinhões de cada um.

Para oferecer o imóvel em garantia, no caso do condomínio "pro indiviso", o condômino precisará da concordância dos demais.

Por outro lado, em se tratando de condomínio "pro diviso" o coproprietário tem a faculdade legal de oferecer sua parte na propriedade em garantia sem a necessidade da anuência dos outros, hipotecando somente o quinhão que lhe cabe.



Inventory Report

O inventariante pode firmar contrato de arrendamento?

Durante o inventário, pode o inventariante administrar a herança, praticando atos de conservação e atos que tenham por objeto os bens do inventário, desde que não exorbitem os limites OU inviabilize a partilha dos bens.

Contudo, no dia 14/10/22 foi publicada decisão do TJES entendendo que o inventariante que, em nome do espólio, celebra contrato de arrendamento rural e de parceria agrícola por prazos iguais ou superiores a quinze anos, prazos muito superiores aos previstos em lei para esses contratos e para a tramitação normal do inventário, extrapola os limites legais e contraria os interesses dos herdeiros, ainda que não haja má-fé, pois pode frustrar a partilha e o efetivo exercício do direito de propriedade.

Logo, entende-se que inventariante pode arrendar a área objeto de herança se o contrato não tiver uma vigência longa (superior ao limite do Estatuto da Terra).

Inventário - Depósito dos frutos obtidos da exploração do imóvel rural.

Ação de inventário. Depósito judicial dos frutos obtidos com a exploração agrícola do imóvel rural. Os herdeiros em posse dos bens da herança, cônjuge sobrevivente e o inventariante são obrigados a trazer ao acervo os frutos que perceberam.

Deposito em juízo que se mostra mais prudente. Manutenção da decisão a quo. Recurso conhecido e improvido. Por unanimidade. (TJSE; AI 202200810524; AC. 35689/2022; Segunda Câmara Cível).

Bloqueio de estradas e prorrogação de financiamento rural

Você sabia que a dificuldade de comercialização da sua safra é um dos motivos que garantem o seu direito de prorrogação do seu financiamento rural?

Pois bem. Para isso, é importante procurar um advogado especialista e formular tal pedido junto ao banco. É necessário comprovar o prejuízo sofrido e demonstrar a capacidade de pagamento de acordo com o novo prazo.

Lembre-se que o Manual do Crédito Rural protege o produtor rural em casos de frustração de safra, problemas de mercado ou qualquer outro motivo que prejudique o desenvolvimento da atividade.



Contratos Agrários - Cláusula de Renúncia-Benfeitorias.

Você sabia que nos contratos agrários NÃO pode constar cláusula de renúncia ao direito de indenização por benfeitorias.

Logo, conforme a jurisprudência, "é proibida a cláusula de renúncia à indenização pelas BENFEITORIAS NECESSÁRIAS E ÚTEIS, sendo NULA qualquer disposição em sentido contrário"

Contrato de Entressafra Agrícola - Cultura de rotação nos canaviais

Vejam que interessante essa inovação em contratos agrários:

O contrato de entressafra agrícola, também chamado de contrato de plantio entressafra, versa sobre a cessão da posse ou uso de imóvel rural para a exploração agrícola de cultura temporária durante o intervalo de outras culturas.

Esse contrato vem para suprir a necessidade do setor canavieiro de uma modalidade contratual que permitisse a cessão do uso ou posse da terra para plantio de cultura de ciclo curto por terceiros no período da entressafra da cana de açúcar.

Isso porque, havia um grande entrave jurídico sobre qual contrato utilizar, já que os contratos de arrendamento e parceria devem observar o prazo mínimo de 3 anos para lavoura temporária o que não é interessante para as usinas ou produtores de cana de açúcar, que precisam da devolução da área logo após a colheita das leguminosas.

Portanto, esse contrato supre uma necessidade antiga do setor da cana, trazendo novas oportunidades de negócios e segurança jurídica para os contratantes.

Georreferenciamento de Imóvel Rural - Preciso fazer?

Antigamente, o mapeamento das áreas rurais era bastante precário. Hoje, é bem importante que o seu imóvel rural seja georreferenciado.

Isso porque, além das questões burocráticas, vai ocorrer a (1) valorização da sua propriedade, (2) acesso a financiamentos, (3) possibilidade de benefícios governamentais, (4) mais mobilidade no campo, (5) maior controle da lavoura, (6) melhora na gestão do negócio, (7) ajuda na elaboração de mapas, além da SEGURANÇA JURÍDICA em tempos de invasões de terras.

Vejamos os prazos obrigatórios para o georreferenciamento:

- Propriedades acima de 100 has: já devem ter sido georreferenciadas;
- Propriedades entre 25 e 100 has: até 20/11/23;
- Áreas menores que 25 has: até 20/11/25;

Dicas para evitar a DESAPROPRIAÇÃO do seu imóvel rural e se proteger de INVASÕES:

- Registre a escritura pública em cartório;
- Faça o georreferenciamento;
- Regularize questões ambientais;
- Não acumule dívidas tributárias, trabalhistas ou ambientais;
- Mantenha atualizado o VTN (valor da terra nua) junto ao cadastro municipal);
- Mantenha atualizado seu saldo de animais junto a Defesa Agropecuária;

Seguro Rural: A seguradora não responde se vai pagar minha indenização, o que fazer?

Se a colheita já terminou há meses e ainda não houve o retorno da seguradora, é interessante que ela seja notificada e constituída em mora, de modo que o produtor rural possa garantir seu direito.

E importante que a notificação seja redigida por um advogado especialista na área e de sua confiança.



Cerca de divisa de fazenda: de quem é a responsabilidade de construir?

O Código Civil, em seu artigo 1297, estabelece que as despesas com a construção e manutenção das cercas devem ser divididas entre os vizinhos.

Porém, o parágrafo terceiro do mesmo artigo, esclarece que:

- Se for o caso de construção de tapumes especiais para impedir passagem de animais de pequeno porte (exemplo: carneiros), as despesas da cerca podem ser exigidas do proprietário criador desses animais.

E no caso da pecuária, como fica?

Vamos lá, se você é pecuarista e seu vizinho planta soja, você é obrigado a arcar com os custos da cerca sozinho?

CERCA DE DIVISA: Sou pecuarista e meu vizinho agricultor - quem deve arcar com os custos da cerca?

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do REsp n. 238.559/MS, decidiu que:

- São comuns os tapumes que impedem a passagem de animais de grande porte, como o gado vacum, cavalari e mular, sendo obrigados a concorrer para sua construção e conservação os proprietários dos imóveis confinantes, ainda que algum deles não se destine a atividade pecuária, mas a reflorestamento.

- Apenas na obrigação de cercar imóveis com a construção de tapumes especiais - estes considerados para deter aves domésticas e animais como cabritos, porcos e carneiros, em seus limites -, é que seria indevida a meação do valor gasto com os reparos neles realizados.

Logo, s.m.j., é possível concluir que no caso em análise, onde um vizinho cria gado e o outro produz soja, a responsabilidade pela construção da cerca da divisa deve ser partilhada entre ambos.




OLÍMPIA DE PAULA

ADVOCACIA & CONSULTORIA

olimpia@olimpiadepaulaadvocacia.com.br

www.olimpiadepaulaadvocacia.com.br

 [adv.olimpiadepaula](https://www.instagram.com/adv.olimpiadepaula)

 (18) 9.8158-8363



Newsletter de 2022