

## **Contratos Agrários e Crédito Rural em tempos de COVID-19.**

No dia 11 de março de 2020 a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que a Covid-19 era uma pandemia.

Várias têm sido as medidas adotadas pelos países acometidos pelo vírus e, no Brasil não foi diferente, tendo a União, Estados e Municípios adotado medidas semelhantes como o distanciamento social, fechamento de fronteiras, aeroportos, comércio, escolas, etc., alterando, assim, a rotina econômica-comercial do país, bem ainda impactando de forma negativa nos resultados financeiros de toda a cadeia produtiva.

O resultado esperado decorrente dessa paralização econômica, entre outros, é a impossibilidade de adimplemento de contratos.

É sabido que os contratos em geral têm por escopo estabelecer uma regulamentação de interesses e equilibrar as relações pessoais e negociais entre dois ou mais sujeitos de direito, necessitando, para serem válidos, agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei.

Nada obstante haver um regramento específico regulando os contratos agrários típicos (arrendamento e parceria), não se pode esquecer que a eles se aplicam os princípios do direito civil contratual, como (a) a autonomia da vontade (poder de os contratantes disporem livremente sobre o objeto do contrato e com quem lhes convêm); (b) a probidade (contratante realizar e cumprir a avença com honradez e honestidade); (c) a boa-fé (conduta a ser observada pelos contratantes na execução das obrigações de contratar); (d) a força vinculante dos contratos (contrato se torna lei entre as partes, devendo ser cumprido em todos os seus termos); a (e) teoria da imprevisão (possibilidade de revisão com o fim de restabelecer a proporcionalidade das obrigações) e a (f) resolução contratual (em caso fortuito, força maior ou onerosidade excessiva).

Em tempos de pandemia Covid-19, os institutos da teoria da imprevisão, onerosidade excessiva, caso fortuito e força maior ganham repercussão na seara jurídica.

A teoria de imprevisão está insculpida no art. 317 do Código Civil o qual prescreve que *quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.*

Importante dizer que esses fatos imprevisíveis não podem ser considerados como tudo que foge à capacidade de previsão da parte contratante!

Por motivos tidos como imprevisíveis podemos definir como sendo a ocorrência de acontecimentos novos, imprevisíveis pelas partes e a elas não-imputáveis que, refletindo sobre a economia ou na execução do contrato, autorizam a sua resolução ou revisão, para ajustá-lo às circunstâncias supervenientes.

Já a onerosidade excessiva é regida no art. 478 do diploma civil o qual assegura, *nos contratos de execução continuada ou diferida, caso a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato*, podendo, ainda, o devedor optar em modificar equitativamente as condições do contrato.

Por fim, em caso fortuito ou força maior o devedor não responde pelos prejuízos resultantes, se expressamente não se houver por eles responsabilizado, de sorte que o art. 393 do C.C. ressalta que *o caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir*.

De modo simplório, podemos definir o caso fortuito como o evento advindo de ato humano ou causa natural, que não se pode prever e nem evitar, ficando, como exemplo, a pandemia causada pelo Covid-19 até o presente momento, de sorte que o evento de força maior seria decorrente de ato humano ou até mesmo natural que poderia até ser previsto, mas é inevitável e irresistível, como por exemplo, os fenômenos da natureza, tais como tempestades, furacões, raios ou fatos humanos como guerras, revoluções, e outros.

Pois bem, no caso do contrato de **arrendamento rural**, em tese, a pandemia não terá – *a priori* – o condão de impactar nas cláusulas firmadas entre arrendador e arrendatário, já que essa relação jurídica é definida como sendo a avença pela qual uma pessoa se obriga a ceder à outra o uso e gozo de imóvel rural com o objetivo de nele ser exercida atividade rural mediante certa retribuição ou aluguel, o que implica concluir que o arrendamento se trata de “contrato de locação de imóvel rural” no qual o arrendatário está obrigado a pagar pelo uso da terra, independente de sucesso em sua atividade.

Portanto, no tocante ao preço do aluguel, não há justa causa para que o arrendatário, invocando a teoria da imprevisão ou a onerosidade excessiva, pleiteie a revisão do contrato de arrendamento.

Todavia, esta situação pode comportar exceções, com base no princípio da boa-fé contratual objetiva, em situações muito específicas, em que o Magistrado (ao analisar o caso concreto) poderia reduzir proporcionalmente a vantagem obtida por uma das partes contratantes, em decorrência da situação de paralisia sistêmica/estrutural (causada pela pandemia do COVID-19); objetivando justamente restabelecer o equilíbrio contratual entre as partes.

Entretanto, verifica-se que a ingerência judicial nas disposições contratuais se trata de situação extraordinária e excepcionalíssima, devendo o desequilíbrio contratual ser devidamente comprovado no caso concreto, caso contrário se manterá incólume a pactuado entre as partes, em virtude do princípio da força vinculante dos contratos.

Importante destacar que a pandemia que estamos enfrentando é uma epidemia de Coronavírus que é uma família de vírus que causam infecções respiratórias nas pessoas, ou seja, não estamos falando de nenhuma doença em animais, muito menos patologia em lavouras. Nesse norte, também, é que se pode afirmar que o objeto do contrato de arrendamento - *exploração de atividade rural* - não foi afetado pelo Covid-19.

Nesse cenário, no caso de arrendamento, é inaplicável a resolução do contrato por motivo de força maior previsto no art. 29 do Decreto 59.566/65, já que não há como a pandemia de Covid-19 causar a perda total do objeto do contrato.

Pelo contrário, hodiernamente, a desvalorização do Real frente ao dólar tem sido um dos fatores que ensejaram uma maior competitividade das *commodities* agrícolas brasileiras no mercado internacional, impulsionando as exportações.

Não obstante a isso, partindo para o campo da hipótese, em caso de uma queda abrupta nos preços das *commodities* agrícolas em razão de fatos imprevisíveis, ocasionado, assim, uma desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, logicamente que a parte que se sentir prejudicada, no caso, o arrendatário, pode se valer de demanda revisional e assim corrigir essa desproporcionalidade contratual.

O que pode ocorrer no caso de arrendamento, por conta da pandemia, seria um atraso na colheita por conta de problemas de saúde com funcionários (mão-de-obra) e/ou impossibilidade de locação de maquinário, casos esses que, de acordo com o art. 21 do Decreto 59.566/65, poderiam se enquadrar como sendo de retardamento da colheita por motivo de força maior, ficando, assim, o prazo do contrato automaticamente prorrogado até o final da colheita.

O mesmo se pode dizer para os contratos de **parceria**, havendo uma diferença nesse tipo de sinalagma a ser considerada! Isso porque na parceria rural há a partilha, isolada ou cumulativamente,

dos seguintes riscos: I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural; II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites legais e III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.

Logo, em havendo algum prejuízo das partes por conta do Covid-19 nos contratos de parceria, estes prejuízos já serão igualmente suportados por ambos os contratantes (nesta modalidade contratual), o que implica dizer que não se aplica, nesse caso, os institutos da teoria da imprevisão ou onerosidade excessiva, até mesmo da boa-fé objetiva (que como já dito, somente se aplicam em situações extraordinárias).

Por fim, no tocante aos contratos agrários, registra-se o fato de que os arts. 11 e 12 foram suprimidos do PLS nº 1179/2020 - que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19) -, tendo entendido os Senadores que *não convém tratarmos nesta Lei de contratos de arrendamento rural, posto que o ordenamento jurídico e a razoabilidade já são aptas a guiar as partes quanto ao exercício dos direitos de renovação ou de preferência no contrato de arrendamento.*

Outro contrato que, certamente, será afetado pela pandemia é no tocante ao **crédito rural** que é a provisão de recursos financeiros, por instituições do Sistema Nacional de Crédito Rural (SNCR), para aplicação exclusiva nas finalidades e condições fixadas no Manual de Crédito Rural (MCR) do Banco Central do Brasil.

Atento à realidade do setor, o BACEN publicou, em 13/04/20, a Resolução n. 4.801, de 9 de abril de 2020, autorizando, *para produtores rurais, inclusive agricultores familiares cujas atividades tenham sido prejudicadas em decorrência das medidas de distanciamento social adotadas para mitigar os impactos da pandemia provocada pela Covid-19.*

Analisando-se a norma em questão, constata-se que ela autoriza a (1) prorrogação dos pagamentos dos créditos de custeio<sup>1</sup> e investimento<sup>2</sup> pactuados pelos produtores; (2) autoriza a

---

<sup>1</sup> *Admite-se financiar como itens de custeio: (Res 4.226 art 2º; Res 4.489 art 1º; Res 4.580 art 3º; Res 4.666 art 6º)*

*a) agrícola: (Res 4.226 art 2º; Res 4.580 art 3º)*

*I - despesas de soca e ressoca de cana-de-açúcar; abrangendo os tratos culturais, a colheita e os replantios parciais; (Res 4.226 art 2º)*

*II - a aquisição antecipada de insumos, observadas as condições estabelecidas no item 15; (Res 4.580 art 3º)*

*III - aquisição de silos (bags), limitada a 5% (cinco por cento) do valor do custeio; (Res 4.226 art 2º)*

*b) pecuário: (Res 4.226 art 2º; Res 4.489 art 1º)*

*I - aquisição de animais para recria e engorda, quando se tratar de empreendimento conduzido por produtor rural independente; (Res 4.489 art 1º)*

*II - aquisição de insumos, em qualquer época do ano; (Res 4.226 art 2º)*

*c) agrícola e pecuário: despesas de aquisição de insumos para a restauração e recuperação das áreas de reserva legal e das áreas de preservação permanente, inclusive controle de pragas e espécies invasoras, manutenção e condução de regeneração natural de espécies nativas e prevenção de incêndios. (Res 4.666 art 6º)*

contratação de Financiamento para Garantia de Preços ao produtor (FGPP) e (3) cria 02 (duas) linhas especiais de crédito de custeio para produtores enquadrados no PRONAF e PRONAMP.

Nesse norte, por disposição normativa do BACEN, o produtor tem direito a prorrogar o pagamento das parcelas de reembolso dos contratos de concessão de crédito de custeio e investimento, desde que se trate de parcela já vencida ou com vencimento no período de 1º/01/2020 a 14/08/2020.

Ademais, importante destacar que as condições do financiamento originalmente pactuadas entre produtor e instituição financeira permanecem inalteradas.

Apenas a título de informação, ainda que o BACEN não tivesse editado a Resolução 4.801/20, no Capítulo 02, Seção 7, Item 9, do Manual de Crédito Rural do BACEN, prescreve que *“independentemente de consulta ao Banco Central do Brasil, é devida a prorrogação da dívida, aos mesmos encargos financeiros antes pactuados no instrumento de crédito, desde que se comprove incapacidade de pagamento do mutuário, em consequência de: (Circ 1.536) a) dificuldade de comercialização dos produtos; (Circ 1.536) b) frustração de safras, por fatores adversos; (Circ 1.536) c) eventuais ocorrências prejudiciais ao desenvolvimento das explorações. (Circ 1.536)”*.

Em havendo interesse, os produtores rurais podem procurar as suas agências bancárias, seja presencialmente ou por meio dos canais de atendimento remoto, para darem início aos procedimentos de renegociação.

---

<sup>2</sup> 1 - *Classifica-se como crédito de investimento rural o financiamento com predominância de verbas para inversões fixas e semifixas em bens e serviços relacionados com a atividade agropecuária, ainda que o orçamento consigne recursos para custeio. (Res 4.106)*

2 - *São financiáveis os seguintes investimentos fixos: (Res 4.106)*

- a) construção, reforma ou ampliação de benfeitorias e instalações permanentes;*
- b) aquisição de máquinas e equipamentos de provável duração útil superior a 5 (cinco) anos;*
- c) obras de irrigação, açudagem, drenagem;*
- d) florestamento, reflorestamento, desmatamento e destoca;*
- e) formação de lavouras permanentes;*
- f) formação ou recuperação de pastagens;*
- g) eletrificação e telefonia rural;*
- h) proteção, correção e recuperação do solo, inclusive a aquisição, transporte e aplicação dos insumos para estas finalidades.*

3 - *São financiáveis os seguintes investimentos semifixos: (Res 4.106; Res 4.666 art 7º)*

- a) aquisição de animais para reprodução ou cria; (Res 4.666 art 7º)*
- b) b) instalações, máquinas e equipamentos de provável duração útil não superior a 5 (cinco) anos; (Res 4.106)*
- c) c) aquisição de veículos, tratores, colheitadeiras, implementos, embarcações e aeronaves; (Res 4.106)*
- d) d) aquisição de equipamentos empregados na medição de lavouras. (Res 4.106)*

De outro enfoque, resta saber se seria possível ocorrer a revisão de cláusulas ou até mesmo a resolução contratual dos contratos de crédito de custeio e investimento em razão da pandemia COVID-19.

Nesse ponto, temos que ter muita cautela!

Isso porque, como já dito outrora, a pandemia do Covid-19 não tem o condão de por si só atingir os a atividade rural explorada pelos produtores rurais, seja ela pecuária, agrícola, extrativista, etc., devendo eventual desequilíbrio contratual, ensejado por paralisia sistêmica, ser comprovado efetivamente, para que seja possível a readequação contratual, através de intervenção judicial como base na boa-fé objetiva e demais institutos jurídicos aplicáveis à hipótese.

Por fim, o produtor rural deve analisar, particularmente, a sua situação, risco e decidir qual o melhor caminho a seguir, sob pena de adotar medidas até mesmo incabíveis e inapropriadas, cabendo tomar as cautelas antes de pactuar qualquer tipo de renegociação, prorrogação ou acionar o judiciário; devendo buscar uma orientação idônea, para evitar situações inesperadas ou até mesmo prejuízos.

Texto de Aatoria do Advogado Thiago Chianca, membro da Comissão Permanente de Assuntos Agrários e Agronegócio da OAB/MS; com a colaboração do Advogado Antonio Nunes da Cunha Filho, Presidente da Comissão Permanente de Assuntos Agrários e Agronegócio da OAB/MS.