

Registro em carteira, parceria rural e arrendamento: particularidades e riscos

André Luiz Bonito
Diretor
Martins Fontes Consultoria Empresarial

Workshop Seringueira em Tanabi
25 de abril de 2009

Contrato agrário

- É o instrumento através do qual o homem rural, dedicado à terra – **mas sem terra** –, pode cultivá-la diretamente, nela desenvolvendo sua empresa por meio de arrendamento e parceria.

Arrendamento rural

- No arrendamento rural, a terra é cedida a terceiro, mediante retribuição certa em **dinheiro**, sendo a contraprestação invariável, suportando o arrendatário, exclusivamente os riscos dos empreendimentos e amalhando com **exclusividade os frutos**.

PREÇO DO ARRENDAMENTO

- Estatuto da terra – estabelece o pagamento somente em quantia certa em dinheiro.

Decreto 59.566/66 (Regulamenta o Estatuto da Terra).

Art. 18 – O preço do arrendamento só pode ser ajustado em **quantia fixa de dinheiro**, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em **dinheiro ou em quantidade de frutos** cujo preço corrente no mercado local nunca inferior ao preço mínimo oficial, **equivalha ao do aluguel**, à época da liquidação.

Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro.

FALSA PARCERIA

- Muito comum, no meio rural, é a celebração de contrato de parceria, em que o proprietário cede a terceiro o uso do imóvel, mediante certa retribuição em produto, ficando ao **encargo deste todos os ônus e riscos da produção**

Conseqüências

Ocorre a reversão da parceria em arrendamento, autorizando a lei, por não possuir preço fixo estipulado no contrato, o pagamento do produto pelas taxas mínimas.

Estatuto da terra

- Art. 92 (...)

§ 7º Qualquer simulação ou fraude do proprietário nos contratos de arrendamento ou de parceria, em que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas, dará ao arrendatário ou ao parceiro o direito de pagar pelas **taxas mínimas vigentes na região** para cada tipo de contrato.

FALSA PARCERIA REVERTIDA EM CONTRATO DE TRABALHO

- Proprietário cede a terra a outrem que nela ingressa **exclusivamente com seu trabalho**, mediante pagamento em produtos e frutos colhidos.
- Este contrato é considerado como simples **locação de serviços, caracterizando-se um efetivo contrato de trabalho.**

Estatuto da Terra:

§ 4º Os contratos que prevejam o pagamento do trabalhador, parte em dinheiro e parte em percentual na lavoura cultivada ou em gado tratado, são considerados simples locação de serviço, regulada pela legislação trabalhista, sempre que a direção dos trabalhos seja de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário, locatário do serviço a quem cabe todo o risco.

Parceria rural

- Na parceria rural em qualquer das suas modalidades, ao contrário do arrendamento rural, a renda pelo uso do imóvel é variável, suportando ambos os contratantes **os riscos do empreendimento e dividindo entre si os frutos e lucros**

Comercialização da produção

O parceiro tem autonomia para comercialização dos seus frutos.

É proibida a comercialização exclusiva pelo parceiro proprietário.

Dependência econômica / Nota Fiscal

Direção dos trabalhos

- O parceiro proprietário não pode exigir e direcionar os trabalhos do parceiro, este possui autonomia para organizar-se quanto a administração do seu trabalho.

Realização de outros trabalhos

RISCOS DO EMPREENDIMETNO

- Os riscos do empreendimento deve ser suportado por ambas as partes, não podendo ser assumida exclusivamente pelo proprietário.

Estatuto da terra

Art. 96. VII – O proprietário poderá sempre cobrar do parceiro, pelo preço de custo, o valor de fertilizantes e inseticidas fornecidos no percentual que corresponder à participação deste, em qualquer das modalidades previstas nas alíneas do inciso VI do caput deste artigo.

- O contrato de **arrendamento** assemelha-se a **locação** e a **parceria**, ao contrato de **sociedade**

Registro em Carteira

- Breve histórico

Autonomia do proprietário

Problema Social

“A ocasião faz o ladrão” (Ações Trabalhistas)

Composição da Remuneração

- Elaboração do custo do seringal
- Salário fixo (piso salarial da categoria)
- Prêmio Produtividade (kg produzidos)
- Férias (Salário fixo + Média produtividade)
- 13º Salário

Entre safra

- Acordo Coletivo
- Banco de horas

Custo total 30%

- Salário 12 meses
- 13º Salário acrescido dos reflexos
- Férias + 1/3 acrescidas dos reflexos
- FGTS
- INSS
- Provisões
- Honorários

Só o registro basta!

- Exames médicos admissionais
- Elaboração de programas de Segurança do Trabalho
- Rastreabilidade dos vínculos empregatícios

FUJA DAS FRAUDES

- PLR
- HORA EXTRA



Martins Fontes

Consultoria



Empresarial

André Luis Bonito

Telefones: (17) 9612-8781 – 9193-8658

e-mail: al-bonito@uol.com.br – andrebonito@martinsfontesconsultoria.com.br

www.martinsfontesconsultoria.com.br