

INOVAÇÕES NO AGRONEGÓCIO: QUAIS AS NOVIDADES DO FIAGRO EM RELAÇÃO AOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS TRADICIONAIS?

INNOVATIONS IN AGRIBUSINESS:
WHAT IS NEW AT FIAGRO IN
RELATION TO TRADITIONAL REAL
ESTATE INVESTMENT FUNDS?

Leandro Kreitlow*

Muriel Amaral Jacob**

*Mestrando em Direito do
Agronegócio e Desenvolvimento
(Universidade de Rio
Verde - UniRV)
Email: leandrokreitlow@gmail.com
ORCID: [https://orcid.
org/0009-0002-7547-5652](https://orcid.org/0009-0002-7547-5652)

** Doutora em Direito (Pontifícia
Universidade Católica - PUC/SP)
Mestre em Direito (Centro
Universitário Eurípides de
Marília - UNIVEM)
Email: murieljacob@hotmail.com
ORCID: [https://orcid.
org/0000-0002-3937-8161](https://orcid.org/0000-0002-3937-8161)

COMO CITAR: KREITLOW, Leandro; JACOB, Muriel Amaral. Inovações no agronegócio: quais as novidades do fiagro em relação aos fundos de investimentos imobiliários tradicionais?. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 28, n. 3, p. 80-94, nov. 2024. DOI: 10.5433/2178-8189.2024v28n3p80-94. ISSN: 2178-8189.

Resumo: O tema do presente artigo está relacionado aos fundos de investimento tradicionais, bem como aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – Fiagro, tendo por delimitação do tema a questão das inovações trazidas pelo Fiagro no que tange ao mercado de capitais e ao agronegócio. O problema da pesquisa se constitui em averiguar se essas inovações do Fiagro poderiam ensejar tanto novas oportunidades como também novos riscos operacionais. Justifica-se a pesquisa em razão da segurança jurídica inerente ao mercado de capitais e aos investidores. Ademais, o tema é de relevância ao agronegócio no que tange ao financiamento do setor através do crédito não subsidiado pelo governo federal. O objetivo geral consiste em verificar se a Lei do Fiagro inovou dentro dos parâmetros legais. Como objetivos específicos, procura-se demonstrar as denominações, as normas de regência, a abrangência, a distribuição de dividendos e a incidência de Imposto de Renda. A hipótese se refere à possibilidade de se instituir uma nova espécie do gênero fundos de investimento. Concluiu-se que o Fiagro trouxe inovações interessantes ao agronegócio e ao mercado de capitais.

Palavras-chave: fundos de Investimento; Fiagro; Inovações.

Abstract: The theme of this article is related to traditional investment funds, as well as investment funds in agro-industrial production chains – Fiagro, with the theme being delimited by the issue of innovations brought by Fiagro in relation to the capital market and agribusiness. The research problem consists of verifying whether these innovations of Fiagro could give rise to both new opportunities and new operational risks. The research is justified due to the legal certainty inherent to the capital market and to investors. Furthermore, the topic is relevant to agribusiness with regard to the financing of the sector through credit not subsidized by the federal government. The general objective is to verify whether the Fiagro Law innovated within the legal parameters. As specific objectives, the aim is to demonstrate the names, the governing rules, the scope, the distribution of dividends and the incidence of Income Tax. The hypothesis refers to the possibility of establishing a new type of investment fund. It was concluded that Fiagro brought interesting innovations to agribusiness and the capital market.

Keywords: investment Funds; Fiagro; Innovations.

INTRODUÇÃO

Inicialmente, irá se observar de que modo a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) regula os fundos de investimento, sejam os fundos de investimento tradicionais, bem como os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – Fiagro.

Procurar-se-á relacionar o tema do presente artigo com as inovações trazidas pelo Fiagro no que tange ao mercado de capitais e ao agronegócio, delimitando-se o tema com um recorte de estudo sobre os fundos de investimento tradicionais em relação às mudanças trazidas pela Lei do Fiagro.

O problema da pesquisa irá se constituir em verificar se as inovações trazidas pelo Fiagro poderiam ensejar tanto novas oportunidades como também novos riscos operacionais, situações que poderão desafiar a CVM no que tange à normatização definitiva deste fundo de investimento em particular.

Procurar-se-á investigar se as diferenças e novidades propostas pela Lei do Fiagro e pela Resolução CVM 39 estariam alicerçadas pelo ordenamento jurídico, além da questão da segurança jurídica inerente ao mercado de capitais e aos investidores. Ademais, o tema é de relevância ao agronegócio no que tange ao financiamento do setor através crédito não subsidiado pelo governo federal.

O objetivo geral consiste em verificar se a Lei do Fiagro inovou dentro dos parâmetros legais. Como objetivos específicos, irá se demonstrar as denominações, as normas de regência, a abrangência, a distribuição de dividendos e a incidência de Imposto de Renda, tanto nos Fundos de Investimentos (FI's) quanto nos Fiagro's.

Questionar-se-á, ainda, no que tange ao arrendamento rural, se a Lei do Fiagro não revogou tacitamente o prazo mínimo elencado no Estatuto da Terra.

No que diz respeito à metodologia, recorrer-se-á à pesquisas bibliográficas de obras doutrinárias e artigos impressos e eletrônicos, além da legislação e jurisprudência inerentes ao tema, utilizando-se do método dedutivo.

1 DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS

Imaginado-se uma linha no tempo e, consoante Barreto Filho (1956, p. 63), os “investment trusts” (fundos de investimento) eclodiram na Inglaterra e nos Estados Unidos, em virtude de algumas especificidades, tais como relações políticas e morais, mas também em razão da existência do denominado “trust”¹.

Saliente-se que os “trusts”, de acordo com Salomão Neto (1996, p. 11), possuem origem anglo-saxônica, oriundos do sistema feudal e da Idade Média, cuja característica era a coexistência de mais de um direito real sobre um mesmo bem.

1 O *trust* pode ser entendido como um direito obrigacional, patrimônio autônomo ou desdobramento da propriedade, conforme Barret Filho, p. 70 e Salomão Neto, p. 58.

Ainda conforme a dicção de Salomão Neto (1996, p. 99), em razão da dificuldade de se reconhecer a personalidade jurídica de associações, as quais sofriam vários tipos de abusos e somente eram reconhecidas por carta real ou ato do Parlamento, passou-se a se usar do instituto do “trust”, senão vejamos:

Várias pessoas físicas interessadas em se associar comercialmente transferiam os bens que afetariam a atividade comercial a um *trustee*. O *trustee*, nos termos do documento instituidor do *trust*, ficava obrigado a gerir os bens com vistas ao desempenho da atividade almejada, para o que contava com a ajuda de administradores do empreendimento, e a distribuir os seus frutos aos sócios.

No Brasil, a criação dos fundos de investimento coletivos se deu, “a priori”, fazendo-se uso das estruturas societárias. Assim, os primeiro fundos eram organizados sob a forma de sociedades de investimentos e sociedades em conta de participação, e teriam surgido na década de 1940 (Ferreira, 1963, p. 14).

Contudo, um primeiro tratamento normativo das sociedades de investimento, no ordenamento jurídico pátrio, deu-se na era Getúlio Vargas, com a edição do Decreto-lei nº 7.583, de 25 de maio de 1945, o qual dispôs sobre sociedades de crédito, financiamento ou investimento (registre-se que este Decreto-lei ainda é vigente).

Em 1957, foi constituído aquele que pode ser considerado o verdadeiro primeiro fundo de investimento do Brasil, denominado Crescinco, o qual era administrado pela Companhia de Empreendimento e Administração IBEC, subsidiária da americana International Basic Economy Corporation, baseada em Nova Iorque (Pavia *apud* Carvalho, 2014, p. 32).

Em 1958, editou-se a Lei nº 3.470, a qual determinava que os fundos constituídos sob a forma de condomínio e administrados por sociedades de investimento não seriam considerados pessoas jurídicas para fins de imposto sobre a renda (Pavia, 2014, p. 33).

Ainda conforme Pavia (2014, p. 33), por meio da edição da Portaria nº 309 do Ministério da Fazenda, em 30 de novembro de 1959, enfim se regulamentaram as sociedades de crédito, financiamento e investimento, definido-lhes as características gerais e o funcionamento, a competência e as atribuições.

Importa mencionar que o setor de fundos de investimento, sob uma perspectiva histórica de sua institucionalização, passou por muitas reformulações desde a publicação da Lei nº 4.728/1965.

Neste viés, a seção IX da Lei do Mercado de Capitais (Lei nº 4.728/1965), a qual trata dos fundos de investimento, determinou que seria autorizado pelo Banco Central do Brasil o funcionamento das sociedades de investimento que tivesse por objeto “a administração de fundos em condomínio ou de terceiros, para aplicação nos termos do inciso anterior” (Brasil, 1965).

Contudo, em 14 de abril de 1970, por meio da Resolução nº 145 do Conselho Monetário Nacional, instituiu-se a figura do fundo de investimento, constituído sob a forma de condomínio

aberto, cuja administração deveria ser exercida por instituição financeira, por meio de mandato, outorgado pelos condôminos (Pavia, 2014, p. 36-37).

Félix Ruiz Alonso (1971, p. 65) assim descreveu as estruturas dos fundos de investimento à época:

A atividade de investimentos no Brasil, na atualidade, pode se realizar através de três formas jurídicas diferentes, a saber: sociedades de investimentos de capital fixo; sociedades de investimentos de capital autorizado e mediante fundos de investimento.

Saliente-se que outro avanço relevante no que se refere à regulamentação do setor foi a Resolução nº 1.779 da CMN, de 10 de julho de 1990, a qual determinou a obrigatoriedade de registro de títulos que compunham a carteira dos fundos no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic) e no Sistema de Registro e de Liquidação Financeira de Títulos (Cetip), “in verbis”:

As instituições financeiras e demais sociedades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil somente poderão admitir em suas respectivas carteiras, e naquelas relativas aos fundos por elas administrados, títulos públicos e privados devidamente registrados, conforme o caso, no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic) ou no Sistema de Registro e de Liquidação Financeira de Títulos (Cetip), ou em qualquer outro sistema de custódia e de liquidação que venha a ser autorizado pelo Banco Central (BCB, 1990).

Registre-se, outrossim, que a partir da Lei nº 10.303/2001, que alterou a Lei nº 6.385/1976, a Comissão de Valores Mobiliários passou a regular todos os fundos de investimento.

Por fim, hodiernamente, a principal regulação de fundos de investimento no Brasil é a Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, no intuito de tornar mais claro para os investidores quais são os riscos e custos que eles podem incorrer ao investir em um fundo (Brasil, 2022).

Analisemos, doravante, o Fiagro.

2 DO FIAGRO

Inicialmente, nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, bem como o art. 4º da Resolução nº 175 da CVM, os fundos de investimento são a comunhão de recursos, constituídos na forma de condomínio especial e voltados à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos (Brasil, 2002).

Entretanto, esses fundos ganharam uma nova dimensão com a publicação da Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, a qual instituiu o Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro (Brasil, 2021a).

O Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro muito se assemelha aos Fundos de Investimento Imobiliários em sua forma, tanto é que, não sem razão, a lei

inseriu os Fiagro's dentro da Lei nº 8.668/1993, a qual regulamenta os Fundos de Investimento Imobiliários (Brasil, 1993).

Assim, em suma, o Fiagro é um agrupamento de investidores que se propõe a investir no agronegócio brasileiro. No que se refere às modalidades de Fiagro, verifica-se que o art. 2º da Resolução nº 39 da CVM, a qual dispõe, de forma temporária e em caráter experimental, sobre o registro do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, instituiu três categorias, quais sejam, o Fiagro Direitos Creditórios, o Fiagro Imobiliário e o Fiagro Participações (Brasil, 2021).

O Fiagro Direitos Creditórios (Fiagro - FIDC) consiste em fundos de investimento voltados para a agroindústria que apliquem em direitos creditórios, constituído nos termos da Instrução nº 356 da CVM. O enfoque nesse grupo é fornecer crédito a preços acessíveis que correspondam com os valores específicos para o agronegócio (Brasil, 2001).

O Fiagro Imobiliário (Fiagro - FII) corresponde a fundos com ativos imobiliários, constituídos nos termos da Instrução nº 472 da CVM. Nesse grupo de ativos, o objetivo é financiar o investimento em terras agrícolas (Brasil, 2008).

O Fiagro Participações (Fiagro - FIP) compreende os fundos de investimento em participações em sociedade, constituídos nos termos da Instrução nº 578 da CVM. Nesse último grupo, encontram-se os ativos que representam a compra para a participação em empresas do setor agrícola (Brasil, 2016).

No que tange à sua constituição, o funcionamento do Fiagro depende de prévio registro na CVM, o qual será automaticamente concedido mediante o protocolo de alguns documentos e informações (Brasil, 2016).

Neste íterim, em uma análise preliminar, no que se refere aos benefícios advindos com o Fiagro a alguns de seus "stakeholders", depreende-se que há previsão de algumas vantagens ao fluxo de investimentos à atividade agroindustrial e, portanto, trata-se de um mecanismo de investimento coletivo no agronegócio, pelo qual é dado acesso aos poupadores em geral a oportunidade de adquirir recebíveis, títulos de dívida, imóveis e participação societária no setor.

No que tange à regulamentação do Fiagro, verifica-se que com a publicação da Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, instituiu-se o Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Brasil, 2021a).

Atualmente é a Resolução nº 39 da CVM que dispõe, de forma temporária e em caráter experimental, sobre o registro do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Brasil, 2021b).

Contudo, no âmbito da Comissão de Valores Mobiliários, utiliza-se a Resolução nº 175 da CVM, de disposição geral aplicável a todos os Fundos de Investimento, o que traz maior segurança jurídica quanto à definição de classes dentro do fundo, responsabilidade patrimonial dos cotistas e responsabilidade de terceiros prestadores de serviço.

Importa mencionar que especificamente em relação ao Fiagro ainda não foi criada, até hoje, nenhuma Resolução ou Instrução permanente pela Comissão de Valores Mobiliários que normatiza o ato de constituição, como será a administração do fundo, informações quanto ao número de cotas a serem distribuídas e demais referências adicionais que sejam pertinentes aos investidores do mercado de capitais.

Assim, carecendo de regras específicas que lhe garantam aplicabilidade prática, o Fiagro emprestou disposições de Fundos de Investimento já conhecidos e experimentados pelo mercado.

Em relação à temática da Comissão de Valores Mobiliários, local onde se operacionaliza o Fiagro, salienta Ramos (2020, p. 397) que, no que tange à sua instituição normativa, “em 1976 a Lei 6.385 criou a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), inspirada na securities and Exchange Commission do direito norte-americano”.

E, nos termos do art. 5º da Lei 6.385/1976, é instituída a CVM, entidade autárquica em regime especial, com personalidade jurídica e patrimônio próprios, dotada de autoridade administrativa independente, ausência de subordinação hierárquica e autonomia financeira e orçamentária (Brasil, 1976).

Neste viés, no Boletim CVM Agronegócio, de dezembro de 2023, relata-se que o crescimento observado para os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais foi de 103% (cento e três por cento), com o patrimônio líquido saltando de R\$ 10,5 bilhões de reais em dezembro de 2022 para R\$ 21,3 bilhões de reais em dezembro de 2023, o que sugere uma certa euforia, da parte dos investidores, com o Fiagro².

Neste ponto, infere-se que Sanches (2022, p. 55) possui razão ao afirmar que:

Através do FIAGRO as pessoas físicas poderão realizar o sonho de investir na cadeia agroindustrial, se atrelando ao segmento mais potente da nossa economia, bem como o mundo rural poderá acessar de forma rápida, desburocratizada e facilitada os recursos desses investidores, criando um círculo extremamente virtuoso para crescimento do país, nos mesmos moldes que já existe na construção civil, por meio dos Fundos Imobiliários (...).

Desta forma, é importante salientar que o mercado do agronegócio está em plena expansão e, no caso do Fiagro, pode ensejar tanto novas oportunidades como também novos riscos operacionais, situações que irão desafiar a CVM no que tange à normatização definitiva deste fundo de investimento em particular.

2 COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Boletim CVM Agronegócio. B3, 2023. 5ª ed. de dez/2023. São Paulo: 2023, 24p. Disponível em: Boletim CVM Agronegócio: Edição 05/2023 — Comissão de Valores Mobiliários (www.gov.br). Acesso em 29 de julho de 2024.

3 DAS INOVAÇÕES DO FIAGRO EM RELAÇÃO AOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

Insta destacar que está inserido na realidade do agronegócio um novo instrumento de captação/oferta de recursos financeiros para investimentos, o qual possui algumas especificidades, isto é, em sua análise se deve levar em conta o fato de haver algumas diferenças importantes entre os tradicionais fundos de investimento imobiliário e o Fiagro.

Segundo Buranello (2024, p. 215), “passamos a ter no Fiagro um veículo de investimento coletivo no agronegócio, pelo qual é dado acesso aos poupadores em geral (...), atuando como um mecanismo de democratização do investimento financeiro no campo”.

E o autor continua a explicação, delimitando os benefícios ao produtor rural, bem como aos investidores, nos seguintes termos (Buranello, 2024, p. 216):

[...] Para o investidor, democratiza o acesso ao investimento em fazendas, dívidas de produtores, títulos de securitização e participação societária no capital de negócios em crescimento, efetivando a governança e a segurança jurídica. Para o produtor rural, diversifica as fontes de obtenção de recursos para investimentos na atividade agropecuária, democratizando o acesso ao dinheiro do mercado de capitais sem necessidade de intermediação de bancos tradicionais.

Neste viés, no que diz respeito à nomenclatura, os fundos de investimento são comumente chamados de FI's, enquanto os fundos de investimento na cadeia produtiva agroindustrial são denominados de Fiagros's.

Em relação às normas de regência, os FI's são regulados pela Lei nº 8.668/1993, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008; lado outro, os Fiagros's foram instituídos pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021 e são temporariamente regidos pela Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021.

Quanto à abrangência, os FI's abarcam os imóveis de um modo geral, enquanto que os Fiagros's se referem especialmente aos imóveis rurais. No que tange à distribuição de dividendos, os FI's são obrigados a distribuir 95% (noventa e cinco por cento) dos dividendos ao longo de um semestre; por outro lado; os Fiagros's não possuem esta obrigação legal.

Sobre esse assunto, assim narra Sanches (2022, p. 106-107):

[Os] FIAGRO's não estão obrigados a distribuir o mínimo de 95% do resultado caixa auferido no semestre, diferentemente do que acontece nos Fundos Imobiliários. Todavia, bom que se diga, a maioria absoluta dos FIAGRO's estão prevendo em regulamento que essa distribuição ocorra, e ainda de modo idêntico ao que se tornou *práxis* nos FII's: rendimentos mensais.

No que se refere à incidência do Imposto de Renda, no Fiagro, quando houver integralização do imóvel rural, há diferimento do IR; de outro modo, nos FI's, haverá incidência do IR.

Nas palavras de Sanches (2022, p. 106):

Os FIAGRO's permitem a integralização de imóveis no Fundo, sem a necessidade de pagar imposto de renda quando do momento do oferecimento do ativo, postergando essa tributação apenas para o momento da alienação de cotas, desde que o imóvel rural seja previamente avaliado por empresa especializada.

Buranello (2024, p. 237), ao mencionar as demandas por maior investimento no agronegócio, faz um apontamento sobre a questão da tributação diferenciada do Fiagro:

(...) o regime tributário do Fiagro salta aos olhos dos investidores, uma vez que a legislação, visando garantir maior uso do instrumento, optou por concentrar a tributação dos rendimentos e ganhos no nível dos cotistas, em regra, esses não serão tributados em sua carteira de rendimentos (não incidência do Imposto de Renda).

Outra diferença apontada por Takoi (2023, p. 282) é que “o FII só pode ser constituído sob a forma de condomínio fechado e o FIAGRO pode ser aberto ou fechado”. Quanto à sua constituição, há uma limitação nos FI's de participação no máximo em 25% (vinte e cinco por cento) de um incorporador/construtor; nos Fiagros's, não existe essa limitação de participação.

Salienta, nesse sentido, Sanches (2022, p. 107):

Outra diferença, essa mais sutil, mas também relevante, é a inexistência de limitação de participação de um único cotista com participação superior a 25% no Fundo, como acontece com os FII's (recentemente, o investidor de Fundos Imobiliários acompanhou uma problemática nesse sentido quanto ao FII ABCP11).

Outra inovação da Lei do Fiagro está no prazo mínimo de arrendamento, o qual consoante a alínea “b” do inciso XI do art. 95 do Estatuto da Terra c/c a alínea “a” do inciso II do art. 13 do Decreto nº 59.566/66, possui o prazo de 3 (três) anos nos casos em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária³.

3 Art. 95. **Quanto ao arrendamento rural**, observar-se-ão os seguintes princípios:

[...]

XI - na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, **constarão dos contratos de arrendamento**:

[...]

b) **prazos mínimos de arrendamento** e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas;

[...]

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber:

[...]

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da alínea “ b “, do inciso XI, do art. 95 e da alínea “ b “, do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:

- 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;

- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal; (**grifos nossos**)

Por outro lado, na Lei nº 14.130/2021, a Lei do Fiagro, a qual alterou a Lei nº 8.668/1993, têm-se que o prazo mínimo de arrendamento do imóvel rural é estabelecido de 6 (seis) meses e o máximo de 1 (um) ano⁴.

Depreende-se, das supramencionadas legislações, que há uma discrepância na exigência de no mínimo seis meses e no máximo um ano para a desocupação pelo arrendatário descumpridor de sua obrigação no contrato de Fiagro, em contraponto ao Estatuto da Terra - Lei nº 4.504/1964, com prazo mínimo de três anos para exploração de atividade temporária (Sanches, 2022, p. 107-108).

Nesse cenário, Takoi (2023, p. 280-281) assim se pronunciou sobre o assunto:

Os FIAGRO poderão arrendar ou alienar os imóveis rurais que venham a adquirir, sendo que no caso de arrendamento de imóvel rural prevalecerão as condições livremente pactuadas no respectivo contrato, ressalvado que, na falta de pagamento dos valores devidos pelo arrendatário, eventual determinação judicial de desocupação coincidirá com o término da safra que esteja plantada na época do inadimplemento, quando aplicável, respeitado o prazo mínimo de 6 (seis) meses e máximo de 1 (um) ano.

No que tangencia o Estatuto da Terra, o prazo mínimo do contrato poderia ser compreendido como uma norma de caráter cogente e imperativo e, desta forma, não poderia ser alterado pela livre vontade das partes. De acordo com o entendimento de Borges (1983, p. 127), denota-se que:

O prazo mínimo é estabelecido principalmente para evitar o mau uso da terra. Quem toma a terra, em arrendamento ou parceria, por um ano só, querará tirar todo proveito imediato. e muitos não se importarão de fazer uso predatório, porque a terra arruinada, amanhã, não estará mais em suas mãos. se o usuário da terra, porém, a tem por tempo mais alongado, com possibilidade legal de renovar o contrato, é evidente que pensará no proveito imediato e no proveito mediato, e, assim, despovoará a terra de pragas, hoje, para tê-la despovoada da mesma praga no futuro, em seu benefício. Conservará sua fertilidade hoje, para tê-la fértil amanhã.

No entanto, importa mencionar que há jurisprudência pátria no sentido de se afastar o comando legal, prevalecendo o que foi livremente pactuado entre as partes no que se refere ao prazo mínimo do arrendamento rural, senão vejamos:

ESTATUTO DA TERRA - CONTRATOS AGRÍCOLAS - PRAZO MÍNIMO. Nos contratos agrícolas, o prazo legal mínimo pode ser afastado pela convenção das partes. Decreto regulamentador não pode limitar, onde a Lei não o fez. O Art. 13, II, a, do Dec. 59.566/66 não se afina com o Art. 96 da Lei 4.504/64. (REsp 806.094/SP, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2006, DJ de 18/12/2006). **(grifos nossos).**

4 Art. 20-A. Ficam instituídos os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro), a serem constituídos sob a forma de condomínio de natureza especial destinado à aplicação, isolada ou conjuntamente, em:

[...]
§ 2º No arrendamento de imóvel rural pelos Fiagro, prevalecerão as condições livremente pactuadas no respectivo contrato, ressalvado que, na falta de pagamento dos valores devidos pelo arrendatário, eventual determinação judicial de desocupação coincidirá com o término da safra que esteja plantada na época do inadimplemento, quando aplicável, respeitado o prazo mínimo de 6 (seis) meses e máximo de 1 (um) ano. **(grifos nossos)**

Assim, prevalece uma certa dúvida acerca de qual entendimento seguir, o jurisprudencial ou o legal, no que tange ao prazo mínimo dos contratos de arrendamento rural com base no Estatuto da Terra.

Não adentrando no mérito e nas causas que levaram o legislador a implementar um prazo diferenciado para a desocupação de imóvel rural, nos casos de arrendamento rural, questiona-se se a Lei do Fiagro não revogou tacitamente o prazo mínimo elencado no Estatuto da Terra, assim como se haveria a possibilidade de se utilizar essa nova normatização de modo análogo aos contratos já vigentes.

De igual modo, prevê a Lei do Fiagro que “prevalecerão as condições livremente pactuadas no respectivo contrato”, o que vai de encontro ao Estatuto da Terra, o qual possui, como explicado anteriormente, um dirigismo estatal em sua essência.

No mesmo sentido, prevê o Código Civil Brasileiro⁵, o qual é aplicado de forma subsidiária ao Estatuto da Terra, que “nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”, ou seja, prevalece o princípio da autonomia entre as partes contratantes.

Dito de outro modo, quando há a prevalência do princípio da autonomia privada nos contratos agrários, diante da exclusão do princípio da justiça social, interpreta-se sob um novo ângulo a validade e eficácia de cláusulas contratuais pactuadas em contratos de arrendamento, viabilizando-se, por conseguinte, a possibilidade de se celebrar contratos rurais com prazos inferiores aos previstos no regulamento do Estatuto da Terra.

Desta forma, infere-se que nestes casos, passar-se-ia a haver uma interpretação do contrato de arrendamento rural de modo similar a comumente conferida aos contratos empresariais, com prevalência das normas de interpretação dos artigos 112 e 113 do Código Civil Brasileiro⁶.

Noutro viés, verifica-se que o princípio da função social do contrato, foi alçado a preceito de ordem pública pelo Código Civil, de acordo com o art. 2.035, parágrafo único⁷.

Pontua-se, dessa forma, que sendo preceito de ordem pública, o princípio da função social do contrato não pode ser mitigado, motivo pelo qual, por ser regra aplicável a qualquer tipo de contrato, abarca inclusive os agrários.

Em relação aos contratos agrários, pelo entendimento da doutrina majoritária, já se vislumbra como praticamente inquestionável a força cogente dos preceitos legais em toda a sua amplitude

5 Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

6 Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

7 Art. 2.035.....

Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

normativa, principalmente em razão do art. 2º do Decreto nº 59.566/66, segundo o qual “todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatoria aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos”.

E, de igual modo, em virtude do preceito insculpido em seu parágrafo único, o qual prevê ser “qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo, será nula de pleno direito e de nenhum efeito”.

A fim de exemplificar o posicionamento da doutrina, apresenta-se as seguintes narrativas:

Já nos contratos agrários, não existe esta plenitude de vontade. As partes são tuteladas pela lei do Estado, representadas pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto n. 59.566/66. [...] sequer podem dispor ou renunciar os direitos que estes dispositivos legais preveem. [...] **Os contratantes deverão cumprir a vontade do legislador⁸. (grifos nossos)**

As cláusulas obrigatórias criadas pelo Estatuto da Terra para a parceria e arrendamento, não podem ser postergadas ou modificadas pela vontade das partes sob pena de ineficácia, isto é, essas regras legais devem ser observadas e cumpridas, porque são de interesse social⁹. (grifos nossos)

Ademais, consoante Thaís Letícia dos Santos¹⁰ (*apud* Sanches, 2022, p. 108-111), o Estatuto da Terra é uma legislação bastante protecionista ao arrendatário, com prazos muito mais amplos, “in verbis”:

O Estatuto da Terra regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, além disso, importante mencionar ainda o Decreto 59.566/66, que regula os contratos agrários típicos, arrendamento e parceria rural. Tais legislações adotam um segmento protecionista aos arrendatários e preveem prazos que não são observados pela legislação que versa sobre o FIAGRO.

Veja-se, o Estatuto da Terra prevê, basicamente, prazos de três anos em caso de arrendamento para exploração de lavoura temporária ou pecuária de pequeno e médio portes, prazo de cinco anos em caso de exploração de lavoura permanente ou pecuária de grande porte e prazo de sete anos em caso de atividade de exploração florestal.

Tais prazos, tidos como vantagens, são direitos irrenunciáveis. Além disso, são irrenunciáveis as cláusulas em contratos de arrendamento tidas como de ordem pública, que versam sobre, além dos prazos, pagamento, preço, preferência do arrendatário, extinção e despejo. Ou seja, não há prevalência da livre pactuação, ao contrário do que sugere as inserções dadas pela Lei 14.130/2021.

A partir desta interpretação, indaga-se se do confronto entra a legislação do Fiagro e o Estatuto da Terra devem prevalecer a autonomia privada, os usos, os costumes, os interesses tanto dos arrendantes, quanto dos arrendatários ou, lado outro, se prevalecerão a intervenção estatal e, conseqüentemente, o dirigismo contratual no tocante à função social do contrato.

8 BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de direito agrário**. 7ª ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2012, p.118

9 BORGES, Antonio Moura. **Curso completo de direito agrário**. 4ª ed. Campo Grande: Contemplar, 2012, p. 473

10 SANTOS, Thaís Letícia dos. **FIAGRO e a aplicação do Estatuto da Terra**. Disponível em: <https://tahech.com/artigo/fiagro-e-a-aplicacao-do-estatuto-da-terra/>. Acesso em 15/07/2024.

Nesse contexto, conclui-se que o Fiagro trouxe inovações interessantes ao agronegócio e ao mercado de capitais. Também se demonstra que é importante uma reinterpretação da realidade socioeconômica do agronegócio na atualidade, o que vem ao encontro dos anseios da cadeia produtiva do agronegócio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante o exposto, constatou-se que, a principal regulação de fundos de investimento no Brasil é a Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.

Com a publicação da Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, a qual instituiu o Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro, esses fundos de investimentos ganharam uma nova dimensão, em razão desta legislação ter promovido inovações interessantes ao agronegócio e ao mercado de capitais.

Analisou-se o tema sob uma perspectiva jurídica, perpassando pela regulamentação dos fundos de investimento imobiliários, bem como do Fiagro, suas inovações no ordenamento jurídico pátrio, suas características e tratamentos tributários.

No campo das diferenciações, no que diz respeito à nomenclatura, os fundos de investimento são comumente chamados de FI's, enquanto os fundos de investimento na cadeia produtiva agroindustrial são denominados de Fiagros's.

De igual modo, percebeu-se que, em relação às normas de regência, os FI's são regulados pela Lei nº 8.668/1993, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008; lado outro, os Fiagros's foram instituídos pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021 e são temporariamente regidos pela Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021.

Quanto à abrangência, verificou-se que os FI's abarcam os imóveis de um modo geral, enquanto que os Fiagros's se referem especialmente aos imóveis rurais. Outrossim, observou-se que, no que tange à distribuição de dividendos, os FI's são obrigados a distribuir 95% (noventa e cinco por cento) dos dividendos ao longo de um semestre; por outro lado; os Fiagros's não possuem esta obrigação legal.

No que se refere à incidência do Imposto de Renda, depreendeu-se que no Fiagro, quando houver integralização do imóvel rural, há diferimento do IR; de outro modo, nos FI's, haverá incidência do IR.

Pontuou-se que, quanto à sua constituição, há uma limitação nos FI's de participação no máximo em 25% (vinte e cinco por cento) de um incorporador/construtor; nos Fiagros's, não existe essa limitação de participação. Igualmente, o FII só pode ser constituído sob a forma de condomínio fechado e o Fiagro pode ser aberto ou fechado.

Ademais, averiguou-se que outra inovação da Lei do Fiagro está no prazo mínimo de arrendamento, cuja exigência é de no mínimo seis meses e no máximo um ano para a desocupação pelo arrendatário descumpridor de sua obrigação no contrato de Fiagro, em contraponto ao Estatuto da Terra - Lei nº 4.504/1964, com prazo mínimo de três anos para exploração de atividade temporária.

Em razão de não haver entendimento jurisprudencial e doutrinário atual sobre o tema, questionou-se se do confronto entra a legislação do Fiagro e o Estatuto da Terra devem prevalecer a autonomia privada, os usos, os costumes, os interesses tanto dos arrendantes, quanto dos arrendatários ou, lado outro, se prevalecerão a intervenção estatal e, conseqüentemente, o dirigismo contratual no tocante à função social do contrato.

Registre-se, noutro giro, que o Fiagro também possui um impacto fiscal positivo nas contas públicas, ainda que indireto, por incrementar o financiamento privado do setor agropecuário, permitindo, desta forma, no longo prazo a redução da subvenção ao setor agropecuário nacional de forma gradativa.

Assim, no que tange à demanda de capital, o Fiagro é um importante mecanismo que traz fluidez no agronegócio brasileiro através do mercado de capitais, oferecendo aos cotistas uma maior leque de ativos para uma eventual e futura aquisição, bem como uma nova fonte de investimentos ao produtor rural, assegurando-lhes o capital necessário para a manutenção e o desenvolvimento da atividade.

Concluiu-se, por fim, que o Fiagro materializa mais um instrumento de financiamento privado no setor do agronegócio e que, neste contexto, é importante uma reinterpretação da realidade socioeconômica do agronegócio na atualidade, o que vem ao encontro dos anseios da cadeia produtiva do agronegócio.

REFERÊNCIAS

ALONSO, Félix Ruiz. **Os fundos de investimento**. Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, vol. 10, nº 1, São Paulo: Ed. RT, 1971.

BARRETO FILHO, Oscar. **Regime jurídico das sociedades de investimento**. São Paulo: Max Limonad, 1956.

BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de direito agrário**. 7ª ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2012.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Resolução no 1.779 da CMN, de 20 de dezembro de 1990**. Dispõe sobre a obrigatoriedade de registro no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic) e no sistema de registro e de Liquidação Financeira de Títulos (Cetip). BCB, 1990.

BORGES, Antonio Moura. **Curso completo de direito agrário**. 4ª ed. Campo Grande: Contemplar, 2012.

BRASIL. **Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 28 de julho 2024.

_____. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em: 29 de julho de 2024.

_____. **Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976**. Dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários. Disponível em: L6385cons (planalto.gov.br). Acesso em: 30 de julho de 2024.

_____. **Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993**. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1993. Disponível em: L8668 (planalto.gov.br). Acesso em 26 de julho de 2024.

_____. Comissão de Valores Mobiliários. **Instrução nº 356, de 17 de dezembro de 2001**. Regulamenta a constituição e o funcionamento de fundos de investimento em direitos creditórios e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001. Disponível em: Instrução CVM 356. Acesso em 28 de julho de 2024.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002. Disponível em: L10406compilada (planalto.gov.br). Acesso em 29 de julho de 2024.

_____. Comissão de Valores Mobiliários. **Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008**. Dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2008. Disponível em: Instrução CVM 472. Acesso em 27 de julho de 2024.

_____. Comissão de Valores Mobiliários. **Instrução nº 578, de 30 de agosto de 2016**. Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento em Participações. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2016. Disponível em: Instrução CVM 578. Acesso em 30 de julho de 2024.

_____. **Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021**. Altera a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, para instituir os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), e a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. 2021a. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2021. Disponível em: L14130 (planalto.gov.br). Acesso em 28 de julho de 2024.

_____. Comissão de Valores Mobiliários. **Resolução nº 39, de 13 de julho de 2021**. Dispõe, de forma temporária e em caráter experimental, sobre o registro do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais. 2021b. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2021. Disponível em: Legislação (cvm.gov.br). Acesso em 30 de julho de 2024.

..... . Comissão de Valores Mobiliários. **Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022.** Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, e revoga as normas que especifica. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2022. Disponível em: Legislação (cvm.gov.br). Acesso em 29 de julho de 2024.

BURANELLO, Renato. **Mercado, instituições e direito dos sistemas agroindustriais.** 1ª ed. São Paulo: Quartier Latim, 2024.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. **Boletim CVM Agronegócio.** B3, 2023. 5ª ed. de dez/2023. São Paulo: 2023, 24p. Disponível em: boletim-cvm-agronegocio-ed5-dez2023.pdf (www.gov.br). Acesso em 26 de julho de 2024.

FERREIRA, Waldemar. Palavras iniciais. In: Peter Ashton. **Companhias de investimentos.** Rio de Janeiro: Edições Financeiras S.A., 1963.

PAVIA, Eduardo Cherez. **Fundos de investimento: estrutura jurídica e agente de mercado como proteção do investimento privado.** 2014. 183 f. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo: 2014.

RAMOS, André Luiz Santa Cruz. **Direito empresarial: volume único.** 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020.

SALOMÃO NETO, Eduardo. **O trust e o direito brasileiro.** São Paulo: LTr, 1996.

SANCHES, Bernardo. **Introdução aos FIAGRO: conheça a maneira mais inteligente de investir no agronegócio.** 1ª ed. Araraquara: Ed. do Autor, 2022.

TAKOI, Sérgio Massaru. **Breves comentários sobre fundos de investimento imobiliário e o FIAGRO (Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais) e seu tratamento tributário.** Revista Tributária e de Finanças Públicas, v. 152, p. 275-290, 2023.

Como citar: KREITLOW, Leandro; JACOB, Muriel Amaral. Inovações no agronegócio: quais as novidades do fiagro em relação aos fundos de investimentos imobiliários tradicionais?. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 28, n. 3, p.80-94, nov. 2024. DOI: 10.5433/2178-8189.2024v28n3p80-94. ISSN: 2178-8189.

Recebido em: 18/09/2024

Aprovado em: 01/11/2024