

# Custos De Transação E Externalidades Em Contratos De Arrendamento Rural De Cooperativa De Agricultores Familiares Em Goiás

Transaction Costs And Externalities In Rural Leasing Agreements Of Family Farmers' Cooperative In Goiás

André Luiz Aidar Alves<sup>1</sup>  
Eloisa Arantes Ostrosky<sup>2</sup>  
Thiago Lopes Rodrigues<sup>3</sup>

**Resumo:** A questão da exploração da terra no Brasil é antiga e conflituosa. Para além do aspecto histórico, os contratos de exploração de terra devem ser estudados sob a ótica jurídica e econômica. O objetivo deste artigo é analisar a ocorrência de custos de transação e externalidades nos contratos de arrendamento rural celebrados pelos agricultores familiares cooperados da Cooperativa Mista dos Pequenos Produtores de Polvilho e Derivados da Mandioca da Região do Cará – Cooperabs. Os dados obtidos apontam para o impacto dos custos de transação na celebração dos contratos de arrendamento de terras e ocorrência de externalidades negativas que são fator de preocupação para os agricultores familiares.

**Palavras - chave:** arrendamento rural, agricultura familiar, cooperativa, custos de transação, externalidades.

**Abstract:** The issue of land exploration in Brazil is old and controversial. In addition to the historical aspect, land exploration contracts must be studied from a legal and economic perspective. The objective of this article is to analyze the occurrence of transaction costs and externalities in rural leasing contracts entered into by cooperative family farmers of the Mixed Cooperative of Small Polvilho and Cassava Derivatives Producers in the Cará Region – Cooperabs. The data obtained point to the impact of transaction costs on the execution of land leasing contracts and the occurrence of negative externalities that are a factor of concern for family farmers.

**Key - words:** rural leasing, family farmers, cooperative, transaction costs, externalities.

## Introdução

A forma de exploração da terra no Brasil sempre foi tema extremamente complexo e conflituoso. O sistema de colonização do país, fundado no modelo sesmarial, o vácuo de legislação sobre a propriedade imobiliária rural após a independência e o teor excludente da Lei de Terras de 1850 geraram enorme concentração fundiária e desigualdade econômica no campo. Foi somente com a abolição da escravatura e a Proclamação da República, no final do século XIX, que o sistema fundiário brasileiro começou, lentamente, a ser repensado para permitir meios mais justos e democráticos na exploração da terra, o que só veio a se consolidar através do marco legal do Estatuto da Terra, em 1964, que passou a privilegiar a

---

<sup>1</sup> Doutorando e Mestre em Agronegócio (UFG), graduado em Direito (UFU). [andre.aidar@hotmail.com](mailto:andre.aidar@hotmail.com) <http://lattes.cnpq.br/9823050322387101>

<sup>2</sup> Mestre em Agronegócio (UFG), graduada em Ciências Econômicas, UEG, [eloisarantes@yahoo.com.br](mailto:eloisarantes@yahoo.com.br) <http://lattes.cnpq.br/4313657049834807>

<sup>3</sup> Mestrando em Agronegócio (UFG), graduado em Engenharia Agrônoma (UNESP), [lopes.agro@gmail.com](mailto:lopes.agro@gmail.com) <http://lattes.cnpq.br/8302986251490924>

posse e o trabalho no imóvel rural em detrimento dos títulos de propriedade em si. Os contratos agrários, de arrendamento e parceria, consolidam essa visão social da utilização da terra no país, inobstante a ocorrência de grande concentração fundiária em diversas partes do país até os dias de hoje.

O presente artigo analisa os contratos de arrendamento rural celebrados por cooperados da Cooperativa Mista dos Pequenos Produtores de Polvilho e Derivados da Mandioca da Região do Cará – Cooperabs, fundada em 2005 e localizada na cidade de Bela Vista de Goiás, tendo por base teórica a Economia dos Custos de Transação (ECT) e a Teoria Geral dos Contratos (TGC).

O objetivo geral foi identificar os custos de transação percebidos pelos cooperados que trabalham a terra através de contratos de arrendamento rural, bem como a ocorrência de externalidades que possam influenciar essa forma de contratação e que impactam economicamente na atividade. Como objetivos específicos, buscou-se a conceituação jurídica e econômica do contrato, sua relação com a teoria dos custos de transação, além da identificação dos requisitos do contrato de arrendamento rural.

A metodologia aplicada foi a de análise descritiva, a partir de revisão de literatura sobre o tema e das respostas ao questionário apresentado ao presidente da Cooperabs.

O trabalho justifica-se diante da relevância da identificação de custos de transação e externalidades que incidem na produção rural de porte familiar e em como o sistema cooperativo pode amenizar ou compensar tais custos.

Este artigo está estruturado em introdução; referencial teórico; metodologia, resultados e discussão e considerações finais.

## **I - Referencial Teórico**

Juridicamente, contratos são definidos como um acordo de vontades bilateral ou plurilateral, na conformidade da lei, celebrado como modo de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir, direitos (Silva Pereira, 2003).

Buranello (2018) afirma que um dos traços da sociedade moderna seria representar as relações jurídicas por meio de contratos socialmente típicos, tidos como instrumento de organização das relações sociais. Os contratos, assim, devem ter como objetivo a organização de interesses envolvidos e a adequada alocação de riscos, sendo tomados como a formalização jurídica de operações econômicas verificadas na prática, existindo em função delas.

Em relação ao papel econômico dos contratos, Williamson (*apud* Alves, 2010) diz que a firma é formada por um complexo contratual que tem como variáveis mais importantes, a soma dos custos de transação e de produção, o desempenho do produto ou serviço, o contexto sociocultural no qual as transações ocorrem e, por fim, o próprio papel das instituições e organizações. Considera, ainda, que no caso de surgimento de conflitos, a primeira instância para a solução das disputas ocorre dentro da própria firma, ou seja, de maneira privada entre os agentes.

Ainda segundo Williamson (*apud* Alves, 2010), os custos de transação levam ao surgimento de modos alternativos de organização da produção, chamados de governança, em um conjunto de análise institucional. Os custos de transação são, assim, classificados como custos *ex ante* (anteriores) de preparar, negociar e garantir um acordo, bem como custos *ex post* (posteriores) dos ajustamentos e adaptações que surgem quando a execução de um contrato é afetada por falhas, erros, omissões e alterações inesperadas. São os custos necessários ao funcionamento do sistema econômico.

O ambiente institucional é, para Williamson (*apud* Alves, 2010), um arcabouço de regras que definem, entre outros, os direitos de propriedade e o direito de contrato. Para ele, as instituições são importantes e sujeitas à análise.

Apresentando um contraponto a esta ideia, Monteiro & Zylberstajn (2011), discorrendo sobre o modelo de Barzel, afirmam:

Conforme argumenta Barzel (1997), a teoria neoclássica rotineiramente introduz a noção de função de produção e discute o produto marginal de um fator dado diferentes níveis dos outros fatores. Em geral, assume-se que fatores são uniformes e toda informação relevante está disponível a custo zero. Contudo, em realidade, a produção eficiente requer que muitos proprietários de insumos especializados e não uniformes cooperem entre si em um contexto no qual elementos aleatórios (e estratégicos) podem influenciar a produção. Barzel explora, em particular, a variedade da mão-de-obra em contratos de trabalho.

[...]

O resultado acima implica que contratos são sempre incompletos. Entretanto, contrariamente à visão de Williamson (1985), sua incompletude não deriva de qualquer hipótese acerca da racionalidade dos agentes. Na visão de Barzel, a incompletude contratual surge como uma combinação entre (a) o elevado custo de se obter uma mensuração exata e abrangente de um conjunto de atributos específicos e não uniformes e (b) o comportamento maximizador dos agentes, os quais exploram as oportunidades de captura de valor.

Toda atividade econômica está sujeita a externalidades, tanto positivas quanto negativas. Estas externalidades são efeitos que recaem sobre agentes econômicos em razão de decisões que foram tomadas por outros agentes, no mesmo mercado ou em outro, e que impactam nos ganhos da atividade. De acordo com o Teorema de Coase (1960), quando os direitos de propriedade são bem definidos e os custos de transação são proporcionalmente baixos, as externalidades não precisam de interferência regulatória e podem ser resolvidas pelo próprio mercado. Portanto, o papel do Estado deve ser o de definir, através dos marcos legais, estes direitos de propriedade, de forma clara, suficiente e segura.

Para Buranello (2018), o desenvolvimento da produção agrícola no Brasil se deve, em grande parte, aos chamados contratos agrários, que permitiram o uso da terra por pessoas não proprietárias, diminuindo eventual ineficiência do uso das terras por terceiros.

Alvarenga (*apud* Marques, 2019) ensina que “por contrato agrário devem ser entendidas todas as formas de acordo de vontade que se celebrem, segundo a lei, para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos vinculados à produtividade da terra”

Os contratos agrários típicos são a parceria rural e, o objeto deste trabalho, o arrendamento rural, assim definidos pelo Decreto n. 59.566/1966, que regula a Lei n. 4.504/1964, o Estatuto da Terra:

Art 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.

...

Art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra).

## **II – Metodologia**

Este trabalho visa identificar custos de transação nos contratos de arrendamento rural celebrados pelos produtores rurais cooperados da Cooperativa Mista dos Pequenos Produtores de Polvilho e Derivados da Mandioca da Região do Cará – Cooperabs – e a ocorrência de externalidades que influenciam essa forma de contratação e que possam impactar nos ganhos econômicos dos cooperados.

Para tanto, foi enviado, na data de 03 de dezembro, questionário ao senhor José Atari da Silva Neto, presidente da cooperativa, que o respondeu através de mensagens de áudio no aplicativo WhatsApp, tendo as respostas sido transcritas posteriormente. As perguntas e respectivas respostas são as seguintes.

<b>PERGUNTAS</b>	<b>RESPOSTAS</b>
<b>1 - Do que se trata a cooperativa? Citar quais são os negócios do empreendimento e sua finalidade.</b>	“A cooperativa planta mandioca, milho e soja, com foco na mandioca. Os cooperados produzem o polvilho em casa e a cooperativa vende para o comércio e os clientes finais. A cooperativa tem a fábrica de farinha e de tapioca. Fazem farinha, farofa temperada e mandioca congelada. Vendem para o mercado convencional e para o público.”
<b>2 - Qual foi o ano de fundação da cooperativa?</b>	“A cooperativa foi fundada em 2005.”
<b>3 - Qual o quantitativo de associados na cooperativa?</b>	“A cooperativa tem 52 cooperados.”

<p><b>4 - Como a cooperativa é composta?</b></p>	<p>“É composto pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal. A Diretoria Executiva é a mesma do Conselho. Eu, José Atair da Silva Neto, sou o presidente da cooperativa, sem diretoria separada. Tem os cooperados que são em sua maioria os trabalhadores da cooperativa. As gerências principais são a de empacotamento, da fábrica de tapioca e farinha.”</p>
<p><b>5 - Cite os principais pontos positivos e negativos da cooperativa.</b></p>	<p>“A principal vantagem da cooperativa é a organização da produção porque a cooperativa cuida da parte do arrendamento e preparo do solo. Outro benefício é a compra dos insumos porque quando se comprava sozinho não obtinha desconto, já a cooperativa negocia para todos os cooperados itens tais como: calcário, adubo, esterco e herbicidas, obtendo assim descontos bem melhores. Outra vantagem é buscar tecnologias através de parcerias com a Embrapa, faculdades, Universidade e o Governo. Estão sempre tentando buscar vantagens para os cooperados e para a cooperativa. Desvantagens é visto como decisões que terão que ser compartilhadas. Se a cooperativa toma uma decisão baseada na decisão da maioria, e um membro da cooperativa não concorda, esse terá que acatar a decisão da maioria, nem sempre isso é bem aceito e entendido que será para benefício do coletivo. E outro ponto é a comercialização que tem que ser feita 100% dentro da cooperativa.”</p>
<p><b>6 - Quais são as perspectivas presentes e futuras da cooperativa?</b></p>	<p>“As perspectivas futuras têm por objetivo principal é conseguir manter as pessoas morando no campo e vivendo da produção. As crianças e jovens têm a oportunidade de estudar, e continuar trabalhando na cooperativa, pois todos têm oportunidades. E, também, continuar cultivar a mandioca, melhorar a produtividade, produzir com tecnologia e agregar mais valor aos produtos.”</p>

<b>7 - Existem cooperados que atuam na forma de arrendatários nas propriedades rurais? Qual o percentual de proprietários e arrendatários?</b>	“Os cooperados são todos arrendatários porque na região o pessoal não tem terra para plantar, então todos são arrendatários. É feito contrato com os donos da terra, e faz o repasse da área para os cooperados. Arrendam a terra grande e dividem os lotes para os associados.”
<b>8 - Qual a principal forma de arrendamento contratada pelos cooperados? (produtos, aluguel...)</b>	“A cooperativa arrenda do dono da terra, e passa o mesmo valor para os cooperados, a cooperativa não cobra nenhum valor por isso, no entanto, esse ano estão sentindo muito a competição com a soja que subiu muito o preço, e o arrendamento também subiu muito. Os contratos a maioria tem prazo de 24 meses que corresponde ao ciclo da mandioca de dois anos, mas às vezes faz contratos de dois, quatro, seis anos sendo variável. Mas na média fica de 02 ou 04 anos.”
<b>9 - Qual o valor médio da remuneração do arrendamento pago pelos cooperados?</b>	“O custo do arrendamento é o da elaboração do contrato. Quando faz o registro do contrato, não registra todos, mas quando faz o registro tem a taxa do cartório, reconhecimento de firma, e a taxa de registro do contrato.”
<b>10 - Qual o prazo médio dos contratos de arrendamento contratados pelos cooperados?</b>	Respondido na pergunta número 8.
<b>11 - Quais custos de transação podem ser identificados nestes contratos de arrendamento?</b>	Respondido na pergunta número 9.

<p><b>12 - É possível identificar externalidades que influenciam no valor do arrendamento pago pelos cooperados? (variação no preço da terra, oscilação de preços dos produtos, etc.).</b></p>	<p>“O arrendamento tem sido um dos piores problemas enfrentados porque o polvilho e a mandioca não sobem como a soja tem subido, pois a soja nos últimos anos dobrou de preço então, tem sofrido o impacto do mercado externo que tem aumentado muito os custos deles porque, antes, o custo por hectare se fosse x, hoje só o arrendamento corresponde a esse x, o que agregou muito o valor.”</p>
--	---

Os resultados percebidos são a seguir discutidos.

### III - Resultados E Discussão

De acordo com as respostas do presidente da Cooperabs ao questionário apresentado percebe-se, de forma evidente, a relevância dos contratos de arrendamento rural para os cooperados, além da existência de custos e externalidades decorrentes desse tipo de transação que impactam nos ganhos econômicos da atividade.

A resposta à questão 7 demonstra que todos os 52 cooperados da Cooperabs trabalham a terra na qualidade de arrendatários. Os contratos são celebrados entre a cooperativa e os proprietários dos imóveis rurais. Posteriormente, os imóveis têm suas áreas divididas em lotes, que são distribuídos entre os cooperados.

O valor do arrendamento, conforme resposta à questão 8, é repassado, sem qualquer acréscimo, pela cooperativa ao cooperado. O prazo de duração médio do arrendamento é de 24 meses, correspondente ao ciclo da mandioca, ocorrendo, eventualmente, contratos com duração maior, de quatro a seis anos.

Uma externalidade negativa que atinge a transação é o preço da soja, que impacta diretamente no valor do arrendamento. Assim, o arrendamento das áreas potencialmente agricultáveis tanto para soja quanto para a mandioca sofre influência do preço da commodity, tornando o arrendamento mais caro para a cooperativa e, ao final, para os cooperados, o que impacta, por sua vez, na margem de lucro dos produtores.

Os contratos geram como custo imediato para os cooperados as despesas de elaboração em si e as taxas e emolumentos cartorários referentes a reconhecimento de firma, autenticação de documentos e o próprio registro do contrato de arrendamento, de acordo com a resposta à pergunta 9. Estes custos podem ser classificados como *ex ante*, pois necessários à formalização e validade dos contratos.

Não foi possível identificar através das respostas ao questionário quais são, além dos custos cartorários, outros custos de transação ou externalidades que recaem aos cooperados da Cooperabs em razão do arrendamento rural. Contudo, percebe-se na resposta à questão 12 que há uma sensação de fragilidade dos cooperados em razão de trabalharem a terra sob a forma de arrendatários, uma vez que o valor do arrendamento tem sido fortemente influenciado pela valorização da soja no mercado, e esta valorização não se dá de forma proporcional à mandioca e ao polvilho, o que torna o custo do arrendamento por hectare mais alto, corroendo a margem de lucro dos produtores na atividade.

## **Considerações Finais**

Esse estudo pautou-se na metodologia de análise descritiva a partir de revisão de literatura e aplicação de questionário. A pergunta central foi: quais custos de transação e externalidades impactam os contratos de arrendamento de terras dos produtores ligados à Cooperabs?

Sabe-se da importância dos contratos agrários na exploração da terra no Brasil, permitindo que não proprietários possam produzir em imóveis rurais de terceiros, com planejamento e segurança jurídica. No que diz respeito à agricultura familiar, modelo desenvolvido pelos cooperados da Cooperabs, a utilização de contratos de arrendamento rural possui evidente importância social.

A pesquisa demonstrou que os custos de transação e externalidades negativas representam preocupação para os produtores cooperados, em especial sob o impacto da soja como balizador dos preços dos arrendamentos. Entretanto, dados os pontos positivos apresentados pela cooperativa e o empenho dos cooperados, esses custos podem ser amenizados por meio da intervenção da cooperativa na administração dos contratos e orientação junto aos cooperados.

Para o desejado de momento, a metodologia aplicada atendeu aos objetivos, sendo capaz de apresentar os resultados almejados. À época da elaboração deste trabalho o país ainda vivia uma alta taxa de transmissão de Covid-19, sendo necessário evitar reuniões presenciais e consequentes aglomerações. Assim, não foi realizada visita à Cooperabs, não sendo possível o encontro presencial com os cooperados, o que poderia aprofundar os estudos e resultados. Ressalta-se que estudos posteriores, mais abrangentes, podem ser desenvolvidos dada a importância dos temas abordados e a relevância do cooperativismo para o agronegócio goiano e brasileiro.

## **Referências**

- ALVARENGA, O. M. **Curso de Direito Agrário: contratos agrários**. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982.
- ALVES, A. L. A. **A teoria da imprevisão e sua aplicação aos contratos de venda futura de commodities agrícolas no Brasil: possibilidade jurídica e efeitos econômicos**. Dissertação de Mestrado. Goiânia: Universidade Federal de Goiás, 2010.
- BRASIL. **Decreto n. 59.566/1966**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm)> Acesso em 10/12/2021
- BURANELLO, R. **Manual de Direito do Agronegócio**. 2a ed. São Paulo: Saraiva, 2018.
- Coase, R. H. **The Problem of Social Cost**. *The Journal of Law and Economics*. v. 3, p. 1-44. Chicago: *The University of Chicago Press*, 1960.
- MARQUES, B. F. **Direito Agrário Brasileiro**. 11a ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2015.
- MONTEIRO, G. F. A., & Zylbersztajn, D. **Direitos de Propriedade, Custos de Transação e Concorrência: o Modelo de Barzel**. *Economic Analysis of Law Review*. V. 2, n. 1. Brasília: Universa, 2011.
- SILVA PEREIRA, C. M. **Instituições de Direito Civil**. 11a. ed., atual. por Regis Fichtner. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. III.
- WILLIANSO, O. **The Economic Institutions of Capitalism**. Nova York: Free Press, 1985.
- \_\_\_\_\_. **The Mechanisms of Governance**. Oxford, New York: Oxford University, 1996.