

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO DE RIBEIRÃO PRETO

VINÍCIUS ALVES DE MELO SILVA

O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo

ORIENTADORA: PROF.^a DR.^a FLÁVIA TRENTINI

RIBEIRÃO PRETO

2015

VINÍCIUS ALVES DE MELO SILVA

**O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL: critérios
jurisprudenciais sobre preço e prazo**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Flávia Trentini

RIBEIRÃO PRETO

2015

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Silva, Vinícius Alves de Melo Silva

O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo. / Vinícius Alves de Melo Silva - Ribeirão Preto, 2015.

80 p. ; 30 cm

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação), apresentado à Faculdade de Direito de Ribeirão Preto – Universidade de São Paulo, 2015.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Flávia Trentini

1. Contratos agrários. 2. Arrendamento rural 3. Dirigismo Contratual. 4. Autonomia da vontade 5. Usos e costumes I. O Contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo

FOLHA DE APROVAÇÃO

SILVA, Vinícius Alves de Melo Silva. **O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito, sob orientação da Professora Doutora Flávia Trentini.

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA

Professora Doutora Flávia Trentini

Instituição: Faculdade de Direito de Ribeirão Preto

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____

Instituição _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____

Instituição _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Para Aldo César, Isabel Cristina e Maria
Laura, minha família querida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, por tudo.

Agradeço a meus pais, Aldo César e Isabel Cristina, pelo amor incondicional, carinho e apoio que sempre me deram, e a minha irmã Maria Laura.

Agradeço a toda minha grande família, por sempre estarem junto de mim e apoiarem nos momentos alegres e tristes, em especial, meus tios e tias, minha avó Olívia e minha tia-avó Maria. Ainda, aqueles que estão junto ao pai, *in memoriam*, por todo carinho recebido quando em vida, Aldo, Regina e Vitor.

Agradeço a Prof.^a Dr.^a Flávia Trentini pela orientação, feita com extrema precisão acadêmica e sempre com grande atenção e compreensão.

Agradeço ao Professor Luciano de Camargo Penteado, *in memoriam*, pela orientação de minha iniciação científica “método do caso e novas técnicas de ensino em Direito Privado”, bem como por despertar meu gosto pela pesquisa, além da excelente pessoa que era.

Agradeço a todo o corpo docente da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo, pois sem os professores e suas grandes lições, nada disto teria sido possível.

Agradeço também a todos os funcionários da FDRP/USP por seu trabalho e disposição dados à faculdade.

Agradeço aos amigos que sempre me acompanharam na faculdade, Emily, Chelida, Frederico, Gabriel, Nilson, Lucas, João Eduardo, e também em especial às colegas Bianca e Ana Luiza, cujos resumos e cadernos sempre se mostraram providenciais aos estudos.

Por fim, agradeço a todos que de alguma forma contribuíram para essa conquista, que Deus sempre os ilumine e abençõe.

RESUMO

SILVA, Vinícius Alves de Melo. **O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo.** 2015. 80f. Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade de Direito de Ribeirão Preto, Universidade de São Paulo, Ribeirão Preto, 2015.

O presente trabalho discute o paternalismo estatal e dirigismo contratual imposto pela Lei 4.504/64 - Estatuto da Terra e pelo Decreto 59.566/66 quanto aos contratos agrários, analisando duas vedações relativas a fixação do preço do aluguel em produtos e período do prazo nos contratos de arrendamento rural. As referidas leis vedam que o aluguel do arrendamento rural seja fixado em produtos, obrigando sua fixação em dinheiro, bem como estabelece três anos como prazo mínimo de contratação do arrendamento, caso não haja período determinado no contrato ou se trate de lavoura temporária; cinco anos em caso de lavoura permanente e sete anos em explorações florestais. Demonstrou-se que em determinados casos, tais vedações seriam prejudiciais à economia, bem como em algumas regiões, não se aplica o texto da lei, mas sim os usos e costumes do local. Conclui-se assim que deveria haver uma mudança legislativa no Estatuto da Terra, permitindo a autonomia da vontade como regra geral, persistindo o dirigismo estatal apenas em casos especiais.

Palavras-chave: Contratos Agrários; Arrendamento Rural; Dirigismo Contratual; Autonomia da Vontade.

ABSTRACT

SILVA, Vinícius Alves de Melo. **The farm lease contract: jurisprudential criteria about pricing and time.** 2015. 80 f. Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade de Direito de Ribeirão Preto, Universidade de São Paulo, Ribeirão Preto, 2015.

This paper discusses the State paternalism and contractual interventionism imposed by Law 4.504/64 – Land Statute and by Decree 59.566/66 about the agrarian contracts, analyzing two prohibitions related to pricing the lease in products and time period in rural lease contracts. The said laws forbid that the lease of the rural lease be fixed on products, forcing its determination on money, as well establishes three years as the minimum time of contracting the rural lease, if there isn't period fixed on the term or in the case of temporary crops; five years in case of permanent crops and seven years to forest explorations. It demonstrated that in some cases, these prohibitions would be prejudicial to economy, as well as in some regions, it doesn't apply the legal text, but the customs and traditions of the place. In conclusion, there should be a legal change in the Land Statute, allowing freedom of choice as general rule, persisting the contractual interventionism only in special cases.

Keywords: Agrarian contracts; Rural Lease; Contractual interventionism; freedom of choice.

SUMÁRIO

Introdução	10
1. A Evolução histórica e a tipificação dos contratos agrários	11
1.1 Evolução histórica	11
1.1.1 Locação de Prédios Rústicos no Direito Romano	11
1.1.2 O Código Civil de 1916 e os contratos agrários.....	12
1.1.3 A Exposição de Motivos do Estatuto da Terra e o contexto social da época.....	13
1.2 A tipificação dos contratos agrários	16
1.3. O conceito de contrato	18
1.4 Conceito de Contrato Agrário e disposições comuns	21
1.4.1 Contrato de arrendamento rural: especificidades e cláusulas obrigatórias	28
1.4.2 Contrato de parceria rural – Especificidades e cláusulas obrigatórias	35
2. As cláusulas de preço e prazo nos contratos de arrendamento rural	40
2.1 Introdução	40
2.2 Preço e pagamento nos contratos agrários	41
2.2.1 Paternalismo e dirigismo estatal.....	42
2.2.2 Impacto econômico relativo a vedação da fixação do preço em produtos	44
2.2.3 Usos e Costumes	50
2.3 O prazo nos contratos de arrendamento rural	51
2.3.1 Modernização da agricultura e culturas de ciclo rápido	54
2.3.2 Usos e costumes.....	57
2.3.3 O princípio da Livre Iniciativa e a fixação de prazo mínimo.....	58
3. Análise jurisprudencial	60
3.1 Considerações iniciais e metodologia	60
3.2 Preço fixado em produtos	63
3.2.1 Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul	63
3.2.2 Jurisprudência do Tribunal de Justiça de Mato Grosso.....	69
3.3. Prazo fixado em período inferior ao previsto em lei.....	71
3.3.1 Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul	72
3.3.2 Jurisprudência do Tribunal de Justiça de Mato Grosso.....	73
4. Considerações finais.....	75
REFERÊNCIAS.....	77

INTRODUÇÃO

O arrendamento rural e a parceria rural são denominados de contratos agrários, por tratarem de relações do Direito Agrário, sendo previstos e regulamentados pelo Estatuto da Terra e pelo seu Decreto regulamentador 59.566/66.

Possuem características específicas e estão fundamentados sob orientação do dirigismo estatal, sendo importantes para a cadeia produtiva agrícola, ao permitir a exploração agrícola mesmo por aqueles que não possuem terras. Assim, verifica-se a importância e relevância do tema, posto que, mesmo com o grande uso dos referidos instrumentos, o dirigismo contratual determina regras rígidas de contratação, com vedações, que analisar-se-ão ao longo do trabalho, quanto a fixação do preço em produtos e do prazo em período inferior a três anos nos contratos de arrendamento rural.

Sendo assim, indaga-se: ainda se justifica o dirigismo contratual e as vedações quanto a fixação do preço em produtos e do prazo em período inferior a três anos nos contratos de arrendamento rural, ou melhor seria aplicar-se o princípio da autonomia da vontade?

Dividir-se-á o trabalho em três capítulos. O primeiro tratará da evolução história da locação de prédios rústicos (imóveis destinados à exploração agrícola), até desembocar no contrato de arrendamento rural, bem como analisar os princípios contratuais, e os motivos que levaram o legislador a estabelecer o dirigismo estatal nestes contratos. No segundo capítulo, analisar-se-á a questão relativa ao preço e prazo nos contratos de arrendamento rural, bem como a regulação em institutos análogos, como a locação de imóveis residenciais, verificando possíveis impactos econômicos de tal situação. No terceiro capítulo, serão analisados julgados sobre o tema, obtidos junto aos Tribunais de Mato Grosso e Rio Grande do Sul, dois grandes estados produtores, onde os contratos agrários tem maior utilização. E ao fim, apresentar-se-á considerações finais sobre a hipótese levantada.

1. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA E A TIPIFICAÇÃO DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

1.1 Evolução histórica

Analisa-se a construção histórica do contrato de arrendamento rural, desde o Direito Romano até o advento do Estatuto da Terra. Como se observará, antes da tipificação deste instrumento, trazida pelo Estatuto da Terra, a locação de prédios rústicos se dava por meio do instituto da locação, pois o Código Civil de 1916 tipificava o contrato de parceria rural, mas nada dizia quanto ao arrendamento.

Este apanhado histórico é importante para compreender-se a evolução do instituto, a importância dada a ele por ocasião da propositura do Estatuto da Terra e a relação que se fará mais adiante.

1.1.1 Locação de Prédios Rústicos no Direito Romano

A citação do Direito Romano é importante dada a relevância deste na construção do sistema jurídico das civilizações ocidentais, analisando-se a relação com o atual instituto do arrendamento rural, bem como o atual tratamento e possíveis modificações que possam vir a ser feitas para aperfeiçoá-lo.

No Direito Romano, não havia contrato específico em relação a locação de prédio rústico, ou seja, a locação de terras produtivas se dava pelo contrato de locação comum, denominado “*locatio conductio rei*”, o qual tratava da locação de coisa, em que o locador (*locator*) proporcionava ao locatário (*conductor*) o uso e gozo da coisa, enquanto que este pagava àquele uma quantia a título de aluguel (*mercês*). Moreira Alves assim trata sobre o assunto em obra de sua autoria:

Locatio conductio rei

Pela *locatio conductio rei*, o locador (*locator*) se obriga a proporcionar o uso e gozo de uma coisa ao locatário (*conductor*), que, por sua vez, se compromete a pagar-lhe um aluguel (*mercês*).

Da *locatio conductio rei* não nasce direito real para o locatário, que, com a entrega da coisa pelo locador, se torna simplesmente detentor dela (*possessio naturalis*), não gozando, portanto, por via de regra, sequer da proteção dos interditos possessórios.¹

¹ ALVES, José Carlos Moreira Alves. **Direito Romano**. 15^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 535

Assim, observa-se que embora a questão rural fizesse parte importante na economia de Roma àquela época, não havia contrato que especificasse a locação de prédios rústicos, sendo esta regulada pelo instituto comum.

1.1.2 O Código Civil de 1916 e os contratos agrários

No Brasil, a Lei de Terras de 1850² nada dispunha sobre os contratos agrários. Já o Código Civil de 1916 disciplinava o contrato de parceria rural em seu Livro III (sobre direito das obrigações), Capítulo XII, tipificando referido instrumento em seu artigo 1.410, nestes termos:

Art. 1.410. Dá-se a parceria agrícola, quando uma pessoa cede um prédio rústico a outra, para ser por esta cultivado, repartindo-se os frutos entre as duas, na proporção que estipularem.³

No entanto, não tipificava o contrato de arrendamento rural, apenas previa a “locação de prédio rústico”. Arnaldo Rizzato bem lembra que “ao tempo da aprovação do Código Civil de 1916, predominantemente rural, poucos eram os dispositivos reservados a questões rurais, sobressaindo o caráter de uma legislação eminentemente urbana”⁴, e talvez por este motivo os contratos agrários terem sido tratados em poucos artigos do referido Diploma.

No que diz respeito ao contrato de arrendamento rural, não era previsto neste ordenamento. O que havia era a regulação sobre a locação de prédios, urbanos e rústicos, com disposições especiais sobre cada um deles, também no Livro III, mas no Capítulo IV, trazendo disposições a ambas as modalidades nos artigos 1.200 a 1.209, e trazendo disposições especiais quanto aos prédios rústicos nos artigos 1.211 a 1.215.

Neste sentido, cabe ressaltar duas questões relevantes para este trabalho quanto ao tratamento dado pelo Código Civil de 1916 a locação de prédios rústicos. A primeira se refere ao prazo: este diploma permitia a livre estipulação deste em seu artigo 1.200; a segunda se refere quanto à previsão do uso dos costumes do lugar, no artigo 1.215. Segue abaixo os dispositivos mencionados:

Art. 1.200. A locação de prédios pode ser estipulada por qualquer prazo.
[...]

² BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. **Lei de Terras de 1850**. Rio de Janeiro,

³ BRASIL. Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916. **Código Civil de 1916**. Rio de Janeiro.

⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2ª Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 425.

Art. 1.215. O locatário, que sai, franqueará ao que entra o uso das acomodações necessárias a este para começar o trabalho; e, reciprocamente, o locatário, que entra, facilitará ao que sai o uso do que lhe for mister para a colheita, segundo o costume do lugar.⁵

Antes do Estatuto da Terra, na vigência do Código Civil de 1916 sobre o tema, não havia regulação prevendo prazo mínimo nos contratos de locação de prédios rústicos, prevalecendo a autonomia da vontade das partes quanto a fixação deste. Também se observa a previsão de aplicação dos costumes do lugar quanto ao referido instrumento.

Com a edição do Estatuto da Terra, estes dispositivos do Código Civil de 1916 foram revogados, passando os contratos agrários a serem regulados por aquela lei. O autor Imar Santos Cabeleira assim explica a mudança de tratamento quanto aos contratos agrários:

Com a evolução da sociedade e a necessidade de regular de uma forma mais clara, direta e atualizada a relação existente entre os homens que trabalham no meio rural, bem como a execução da reforma agrária e a promoção da política agrícola, o estado complementou as normas existentes através de leis agrárias, adequando-as à realidade do meio rural brasileiro.⁶

Deste modo, analisar-se-á a exposição de motivos do Estatuto da Terra, como forma de compreender o contexto histórico de sua edição e os objetivos que pretendiam ser atingidos por meio desta legislação.

1.1.3 A Exposição de Motivos do Estatuto da Terra e o contexto social da época

O Estatuto da Terra vem a lume em momento emblemático da história brasileira: poucos meses antes, ocorreu o golpe que instaurou o regime militar em nosso país, modificando a então conjuntura política, por meio do Ato Institucional n.º 1 (AI-1), outorgado em 09 de abril de 1964. O ex-presidente João Goulart foi deposto e assumiu Castello Branco, indicado pelos militares⁷.

Neste sentido, a agitação social era grande, principalmente quanto aos movimentos políticos de esquerda, que foram amplamente minados nesta época, juntamente com suas pautas, consideradas subversivas, dentre elas, a reforma agrária. Lembra-se também que à época, a oposição entre direita e esquerda, expressada na Guerra fria, era intensa. Para se ter ideia da situação ocorrida no país por ocasião da indicação de Castello Branco à presidência, observa-se o seguinte excerto:

⁵ BRASIL. Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916. **Código Civil de 1916**. Rio de Janeiro,

⁶ CABELEIRA, Imar Santos. **Contratos de arrendamento e parceria rural**. Rio de Janeiro: Aide, 1985. P. 20.

⁷ VICENTINO, Cláudio. **História para o ensino médio: História geral e do Brasil**. 2ª ed. São Paulo: Scipione, 2005. p. 525.

Castello Branco, ao assumir a presidência, disse que cumpriria as promessas realizadas pelos militares: ‘limpeza’ e eleições em 1965.

A ‘limpeza’ começou já nas primeiras horas após o sucesso do golpe e foi particularmente intensa durante o período de ‘vazio político’ que se caracterizou até sua posse como presidente, em 11 de abril de 1964. Em dez dias, chefes militares locais agiram com quase total liberdade, investigando, prendendo sumariamente e por vezes torturando, em dependências oficiais, líderes políticos de esquerda, cujas maiores vítimas pertenciam ao PTB, além de jornalistas, estudantes, intelectuais e quaisquer pessoas consideradas ‘subversivas’.⁸

Quanto a Exposição de Motivos do Estatuto da Terra, observa-se que foi veiculada em mensagem do presidente ao congresso, de número 33 de 1964, datada em 28 de outubro daquele ano. Esta legislação veio como forma de pacificar de certa forma a agitação política da época, pois previa a reforma agrária e regulava o acesso a terra. Neste sentido, assim afirma Wellington Pacheco de Barros que:

[...] no momento da edição do Estatuto da Terra, se encontrava nos albores, uma nova estrutura política alcada ao poder pela via anormal das armas, e que tinha como uma de suas justificativas, a perspectiva propalada pelo governo anterior de comunização da terra.⁹

Chega-se a falar na Exposição de Motivos que antes, havia uma “alternativa socialista” para o problema, e que o proposto pelo Estatuto da Terra se tratava de uma “forma democrática” para tal, observando-se a ironia de tal afirmação tendo em vista a ditadura recém instaurada.

Primeiramente, observa-se que foi dada grande prioridade ao Estatuto da Terra pelo regime militar, pois se acreditava que assim poder-se-ia acalmar os ânimos políticos e sociais. Isto fica claro neste trecho:

São óbvias as razões para essa atribuição de prioridade. A necessidade de se dar à terra uma nova regulamentação, modificando-se estrutura agrária do país, é de si mesma evidente ante os anseios de reforma e Justiça social de legiões de assalariados, parceiros, arrendatários, ocupantes e posseiros que não vislumbram, nas condições atualmente vigentes no meio rural, qualquer perspectiva de se tornarem proprietários da terra que cultivam. A ela se soma, entretanto, no sentido de acentuar-lhe urgência, a exasperação das tensões sociais criadas, quer pelo inadequado atendimento das exigências normais no meio agrário, como assistência técnica e financiamentos, quer pela proposital inquietação, que, para fins políticos subalternos, o governo anterior propagou pelas áreas rurais do país, contribuindo para desorganizar o sistema de produção agrícola existente, sem substituir por outro mais adequado.¹⁰

⁸ VICENTINO, Cláudio. **História para o ensino médio: História geral e do Brasil.** 2^a ed. São Paulo: Scipione, 2005. p. 525.

⁹ BARROS, Wellington Pacheco. **Contrato de Arrendamento Rural: Doutrina, Jurisprudência e Prática.** 1^a. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998. p. 24.

¹⁰ BRASIL. **Mensagem do presidente ao Congresso número 33/64 – Exposição de Motivos do Estatuto da Terra.** Disponível nos arquivos do Senado Federal.

E realmente, a questão agrária era importante para aquele momento de nossa história. Conforme dados do IBGE, obtidos no censo demográfico de 1960¹¹, a população rural àquela época representava 55,55% da população total do Brasil, no montante de 38.987.526 habitantes (trinta e oito milhões, novecentos e oitenta e sete mil e quinhentos e vinte e seis habitantes), ou seja, se tratava de uma verdadeira “legião” de trabalhadores rurais, observando-se que à época, as regiões centro-oeste e norte ainda não haviam sido “desbravadas”, ou seja, a produção agrícola era em sua maioria concentrada nas demais regiões¹².

Também se expõe na mensagem número 33/1964 que outro dos motivos seria proporcionar a classe de trabalhadores rurais o acesso a terra. Isto fica evidenciado neste trecho:

A sensível diferença, outrossim, no ritmo de melhoria entre as condições de vida da população rural e urbana, estavam impondo uma participação mais ativa do poder Público na remoção dos obstáculos ao progresso social da camada assalaria da classe rural. Representando cerca de 52% do contingente demográfico ativo na agricultura, essa população sem terra tem estado praticamente alijada dos benefícios do nosso progresso, formando um vazio socioeconômico, tremendamente mais sério que os nossos vazios geográficos¹³.

Por fim, também se menciona na referida mensagem que para resolver este problema, haveria duas opções, quais sejam, uma denominada socialista e outra democrática, definindo a primeira como aquela que transfere a propriedade das terras ao Estado, elimina a liberdade de iniciativa e transforma os trabalhadores em meros usuários da terra, dando como salvadora a segunda opção, considerada como “democrática”, assim identificada na exposição de motivos:

A opção democrática baseia-se no estímulo à propriedade privada, no direito do agricultor proprietário aos frutos de seu trabalho e, naturalmente, ao aumento da produtividade; reintegra a propriedade em sua natural função social, condicionando seu aproveitamento ao bem-estar geral; cria, com base no conceito modular de área de estabelecimento rural, um sistema que permite a formação de propriedades de tamanho econômico em relação ao conjunto familiar.

[...]

A simples enumeração de um e de outro dos sistemas basta para indicar que o projeto se inclinou para a opção democrática, em solução harmônica ao sistema político, à organização econômica do País e às suas tradições sociais e culturais¹⁴.

¹¹ Brasil. IBGE. Censo Demográfico de 1960. Disponível em <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8>> Último acesso em jan/2015

¹² EMBRAPA. A soja no Brasil. Disponível em <http://www.cnpsso.embrapa.br/producaosoja/SojanoBrasil.htm>

¹³ BRASIL. Mensagem do presidente ao Congresso número 33/64 – Exposição de Motivos do Estatuto da Terra. Disponível nos arquivos do Senado Federal.

¹⁴ BRASIL. Mensagem do presidente ao Congresso número 33/64 – Exposição de Motivos do Estatuto da Terra. Disponível nos arquivos do Senado Federal.

Em que pese não haver menção aos contratos disciplinados na legislação, pela leitura da Exposição de Motivos, aqui representada por trechos que melhor identificam o contexto histórico, percebe-se que viu-se no Estatuto da Terra como forma de melhor regular as relações agrárias, a distribuição de terras entre a população rural e o desenvolvimento da produção agropecuária brasileira. Assim, para o legislador da época, justifica a forte presença do dirigismo estatal no diploma, pois este era visto como promessa de verdadeira fonte de benesses para a grande população rural da época, acalmando os ânimos sociais e políticos.

1.2 A tipificação dos contratos agrários

Primeiramente, ressalta-se que os contratos típicos são aqueles regulados por lei, com suas características e requisitos nela definidos. Não se confundem com os contratos nominados, que possuem denominação própria, mas cabe lembrar que todo contrato típico é nominado, assim como todo contrato nominado é típico.

A justificativa para a tipificação dos contratos é baseada na frequência com que determinada relação econômica é celebrada, e são importantes para determinada época. Assim explica Orlando Gomes sobre o tema:

As relações econômicas habituais travam-se sob as *formas jurídicas* que, por sua *frequência*, adquirem *tipicidade*. As espécies mais comuns são objeto de regulamentação legal, configurando-se por traços inconfundíveis e individualizando-se por denominação privativa. É compreensível que a cada forma de estrutura econômica da sociedade correspondam espécies contratuais que satisfaçam às necessidades mais instantes da vida social. Em razão dessa correspondência, determinados *tipos* de contrato preponderam em cada fase da evolução econômica, mas outros se impõem em qualquer regime, embora sem a mesma importância.¹⁵

Para Ricardo Lorenzetti, a tipificação dos contratos possui algumas funções, quais sejam, facilitadora, delimitativa e programadora. A função facilitadora se refere ao fato de os particulares, ao celebrarem um contrato típico, não precisarem inventar novas cláusulas e regulamentos quando forem celebrar determinada operação jurídica. A função delimitativa trata da consagração de um dever e mostra o que é desejável no desenvolvimento de uma finalidade socioeconômica específica. Por fim, a função programadora trata das classes de finalidades que o Direito considera suscetíveis de proteção, estabelecendo figuras contratuais e as cláusulas que as caracterizam. Observe-se:

No obstante la crisis, los tipos legales especiales siguen existiendo y cumplen las siguientes funciones:

¹⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26^a edição, 3^a tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 2008. pg. 119.

-Función facilitadora: el establecimiento de normas relativas a la compraventa, si son generales, puede facilitar la obra de los particulares, de modo que no necesitan inventar el contrato cada vez que quieren realizar la operación jurídica. El tipo se presenta entonces como una experiencia social consolidada en reglas de carácter supletorio.

-Función delimitativa: el tipo legal especial consagra un deber ser y muestra lo deseable en el desarrollo de una finalidad económico-social específica. El apartamiento injustificado, sin base, del sentido común, del Derecho supletorio, provoca una ‘desnaturalización’, que aplicada en sectores específicos tiene efectos delimitativos. Así sucede en el Derecho del consumo, en el que, dada la delibildad que el legislador presume en el consumidor, se establece el carácter abusivo de cláusulas que ‘desnaturalizan’ las obligaciones. De tal modo, el tipo especial cumple una función de control, junto al orden público.

-Función de programación: según esta función el tipo establece apriorísticamente las clases de finalidades que el Derecho considera susceptibles de protección, definiendo figuras contractuales y las cláusulas que caracterizan a las mismas¹⁶.

Desta forma, como já se expôs na evolução histórica do tema, os contratos agrários foram tipificados pela importância que possuíam à época, e ainda possuem, para a atividade econômica brasileira, cujo setor agropecuário possui grande participação no PIB¹⁷ nacional. Lembre-se que o contrato de parceria rural já estava tipificado no Código Civil de 1916, enquanto que o de arrendamento rural, embora ainda não tipificado, já possuía seu embrião no contrato de locação de prédios rústicos.

Pela exposição de motivos observou-se que o legislador entendeu que o Estatuto da Terra, por meio de seus dispositivos, traria nova dinâmica ao campo, permitindo que as relações econômicas fossem aperfeiçoadas, e por isto previu e tipificou os contratos de parceria e arrendamento rural, para garantir o acesso a terra àqueles que não a possuíssem, e ao mesmo tempo dando garantias aos que eram considerados hipossuficientes, no caso, os trabalhadores rurais, por meio do dirigismo estatal, em detrimento da autonomia da vontade das partes. Lembre-se aqui da função delimitativa, que conforme Ricardo Lorenzetti, “consagra um dever ser e mostra o que é desejável para o desenvolvimento de uma finalidade socioeconômica específica”¹⁸. Ou seja, a fragilidade que o legislador presumiu em relação aos arrendatários e parceiros outorgados, resultou na limitação quanto ao prazo mínimo e a

¹⁶ LORENZETTI, Ricardo Luis. **Tratado de los Contratos: Parte General.** 1ª ed. – Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2004. Tomo III, Pgs. 229/230.

-Función delimitativa: el tipo legal especial consagra un deber ser y muestra lo deseable en el desarrollo de una finalidad económico-social específica. (não consta grifos no original)

¹⁷ O PIB do Agronegócio em 2014 alcançou a quantia de R\$ 1,178 trilhão, correspondendo a 21,3% do PIB nacional. Dados disponíveis em <http://www.faculdadecna.com.br/agronegocio#.VZ72kfIVhBc>
Acesso em fevereiro/2015

¹⁸ LORENZETTI, Ricardo Luis. **Tratado de los Contratos: Parte General.** 1ª ed. – Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2004. Tomo III, Pgs. 229/230.

vedação à fixação do preço em produtos, exercendo assim, ao menos pela lógica do legislador da época, uma função de controle e ordem pública¹⁹.

Sendo típicos, os contratos devem seguir a forma e as imposições previstas em lei, sob pena de nulidade do contrato, se totalmente contrário a sua forma prevista, ou nulidade de cláusulas, se contrárias à previsão legal.

1.3. O conceito de contrato

Sobre o conceito de contrato, ensina Enzo Roppo que:

Contrato é um conceito jurídico, uma construção da ciência jurídica elaborada (além do mais) com o fim de dotar a linguagem jurídica de um termo capaz de resumir, designando-os de forma sintética, uma série de princípios e regras de direito, uma disciplina jurídica complexa²⁰

Neste sentido, cumpre esclarecer que o contrato é espécie do gênero negócio jurídico. Conforme explica Enzo Roppo, esta divisão tem origem na doutrina civilista alemã, vindo a lume com o Código Civil Alemão (*Bürgerliches Gesetzbuch – BGB*), onde o contrato figura como subespécie do negócio jurídico²¹. Antônio Junqueira conceitua o negócio jurídico como aqueles fatos jurídicos formados por declaração de vontade, cujos efeitos são atribuídos pelo ordenamento jurídico como queridos, respeitando-se a tríade da existência, validade e eficácia²². Assim, pode-se conceituar o contrato como negócio jurídico bilateral ou plurilateral, decorrente de uma composição de interesses, ou seja, mútuo consenso entre os contratantes, sendo a mais comum e mais importante fonte de obrigação, tendo sua eficácia baseada na lei.

¹⁹ BRASIL. Mensagem do presidente ao Congresso número 33/64 – Exposição de Motivos do Estatuto da Terra. Disponível nos arquivos do Senado Federal.

“A sensível diferença, outrossim, no ritmo de melhoria entre as condições de vida da população rural e urbana, estavam impondo uma participação mais ativa do poder Público na remoção dos obstáculos ao progresso social da camada assalariada da classe rural. Representando cerca de 52% do contingente demográfico ativo na agricultura, essa população sem terra tem estado praticamente alijada dos benefícios do nosso progresso, formando um vazio socioeconômico, tremendamente mais sério que os nossos vazios geográficos.”

²⁰ ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Almedina: Coimbra, 2009. p. 5.

²¹ ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Almedina: Coimbra, 2009. p. 47.

“A diferença fundamental entre o modelo francês e o modelo alemão consiste no facto de, neste último, a categoria do contrato ser concebida e construída do interior e, por assim dizer, à sombra de uma categoria mais geral, compreensiva do contrato e de outras figuras, e da qual o contrato constitui, por isso, uma subespécie; esta categoria geral é o *negócio jurídico*.” (grifos do autor)

²² AZEVEDO, Antônio Junqueira. **Negócio jurídico: existência, validade e eficácia**. 4^a ed. – São Paulo: Saraiva, 2002. p. 16

“In concreto, negócio jurídico é todo fato jurídico consistente em declaração de vontade, a que o ordenamento jurídico atribui os efeitos designados como queridos, respeitados os pressupostos de existência, validade e eficácia impostos pela norma jurídica que sobre ele incide.”

Ricardo Lorenzetti de forma didática explica que o contrato é um tipo legal, cujos elementos devem se dar em uma relação jurídica para que surja uma obrigação²³.

Sendo espécie do gênero negócio jurídico, também a ele se aplica o estudo dos planos da existência, validade e eficácia. O artigo 104 do Código Civil aponta os requisitos de validade do negócio jurídico, quais sejam, agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei. Silva Opitz e Oswaldo Opitz assim analisam tal aplicação:

Assim sendo, tem-se de examinar, primeiramente, os requisitos essenciais desses contratos, porque se regulam pelos princípios gerais que regem os contratos de direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto, o que equivale a dizer que a validade desses contratos requer agente capaz, objeto lícito possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei (CC/16, art. 82 e CC/02, art. 104).²⁴

Uma das correntes doutrinárias liga o conceito de contrato com as relações de circulação de riqueza, ou seja, são contratos os instrumentos celebrados entre duas ou mais partes para constituir, regular ou extinguir entre elas uma relação jurídica de caráter patrimonial. Este conceito está expresso no artigo 1.321 do Codice Civile Italiano²⁵. Enzo Roppo, ao explicar o conceito de contrato, adota essa visão, ao dizer que “apenas um ato que é ao mesmo tempo um ato de vontade, ato consensual e ato jurídico patrimonial é um contrato. Não se trata de contrato o suporte fático em que falte um ou mais destes elementos”²⁶. Ricardo Lorenzetti também leva em conta o caráter patrimonial do contrato, ao dizer que este:

[...] é um instrumento para realização de atividades econômicas, é uma relação entre partes no processo de programação de trocas no futuro, e para que ele seja possível, o Direito deve subsidiá-lo, concedendo ações para que essas promessas sejam executáveis²⁷ (grifos nossos).

²³ LORENZETTI, Ricardo Luis. **Tratado de los Contratos: Parte General**. 1ª ed. – Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2004. Tomo I, p. 19. (tradução nossa)

“El contrato, como tal, es entonces un “tipo legal” cuyos elementos deben darse en una relación jurídica para que surja una obligación.”

²⁴ OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 279.

²⁵ Art. 1321 Nozione: Il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale.

Disponível em http://www.jus.unitn.it/cardozi/obiter_dictum/codciv/Lib4.htm .

Acesso em março/2015

²⁶ ROPPO, Vincenzo. **Il Contratto**. Giuffrè: Milano, 2001. p. 4. (tradução nossa) Original: “Solo um atto che sai al tempo stesso atto di volontà, atto consensuale e atto giuridico-patrimoniale è um contratto. Non è um contratto la fattispecie in cui manchi uno o più di questi elementi.”

²⁷ LORENZETTI, Ricardo Luis. **Tratado de los Contratos: Parte General**. 1ª ed. – Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2004. Tomo I, p. 19.

Neste contexto, Enzo Roppo afirma que a análise econômica do direito pressupõe que o contrato seja a veste jurídica de uma operação econômica ou que seja economicamente avaliável²⁸, e assim, para esta concepção, observa-se na valoração e interpretação de determinada regra jurídica, a sua eficiência, sendo aprovadas, as normas que trazem a máxima eficiência para seus destinatários e reprovadas se importar em comportamentos ineficientes²⁹. De fato, Enzo Roppo infere que “[o]s modernos complexos produtivos não são tanto estoque de bens, mas feixes de relações contratuais”³⁰, evidenciando a importância econômica dos contratos na cadeia produtiva. Neste sentido, a doutrina de Análise Econômica do Direito (*Law and Economics*) entende que a função do contrato “é permitir ganhos recíprocos para as duas partes (*ganho de Pareto, um resultado ganha-ganha ou win-win*)”³¹.

Também Orlando Gomes, explica o conceito de contrato como “uma espécie de negócio jurídico que se distingue, na formação, por exigir a presença de pelo menos duas partes”³² e afirma que em sua obra, “o contrato e seus tipos esquematizados na lei serão estudados como instrumentos jurídicos para a constituição, transmissão e extinção de direitos na área econômica”³³.

“El contrato es un instrumento para la realización de actividades económicas, es “una relación entre partes en el proceso de programación de intercambios en el futuro”. Para que ello sea posible, el Derecho debe subsidiarlo concediendo acciones para que esas promesas sean ejecutables.” (não continha grifos no original)

²⁸ ROPPO, Vincenzo. **Il Contratto.** Giuffrè: Milano, 2001. p. 73.

“A análise econômica do direito pressupõe que o contrato seja a veste jurídica de uma operação econômica, ou economicamente valorada. A partir dessa mesma premissa deriva outra consequência: para julgamento de uma lide de um único contrato, é necessário compreender a operação econômica que a este subjaz” (tradução livre) a julgar uma disputa em um único contrato, é necessário compreender a operação econômica que isso implica”(tradução livre)

“L’analisi economica del diritto presuppone che Il contratto sia la veste giuridica di un’operazione economica, o economicamente valutabile. Da questa medesima premessa discende un’altra conseguenza: per giudicare di una lite su un singolo contratto, è necessario cogliere l’operazione economica che questo sottende.”

²⁹ ROPPO, Vincenzo. **Il Contratto.** Giuffrè: Milano, 2001. p. 72.

“A análise econômica do direito é um método de valoração e interpretação das normas jurídicas, com base no critério da eficiência, entendida como a alocação ótima de recursos ‘isto é, aquelas alocações que maximizam a utilidade total obtida a partir dos próprios recursos’. De acordo com isso, uma regra (ou a possível interpretação e uma norma) merece ser aprovada se ela direciona o comportamento dos benefícios a fim de garantir a máxima eficiência; deve ser rejeitada se legitima comportamento ineficiente ou menos eficiente do que aquele que seria conduzido por uma interpretação diversa” (tradução livre)

“L’analisi economica del diritto è un metodo di valutazione e interpretazione delle regole giuridiche, fondato sul criterio dell’efficienza, intesa come allocazione ottima delle risorse “cioè quell’allocazione che massimizza le utilità complessivamente ricavabili dalle risorse stesse”. In base ad esso, una regola (o la possibile interpretazione di una regola) merita di essere approvata se orienta i comportamenti dei destinatari in modo da garantire la massima efficienza; va riprovata se legittima comportamenti inefficienti o meno efficienti di quelli che sarebbero indotti da una regola (o un’interpretazione” diversa.”

³⁰ ROPPO, Vincenzo. **Il contratto.** Giuffrè: Milano, 2001, pg. 56.

³¹ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito.** Tradução por Rachel Sztajn. – 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 405.

³² GOMES, Orlando. **Contratos.** 26ª edição, 3ª tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 2008. pg. 4.

³³ GOMES, Orlando. **Contratos.** 26ª edição, 3ª tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 2008. pg. 5.

Consequentemente, tendo em vista as implicações econômicas e patrimoniais advindas da atual disciplina quanto ao preço e prazo nos contratos de arrendamento rural, que privilegia o dirigismo estatal em detrimento da autonomia da vontade, sob a suposta premissa de equilibrar as relações agrárias e proteger a parte hipossuficiente, observar-se-á o conceito patrimonial de contrato e suas implicações econômicas, como instrumento de circulação de riquezas, para melhor determinar os impactos do atual regramento do Estatuto da Terra e seu Decreto regulamentador sobre os contratos agrários, bem como, pela análise da jurisprudência, analisar se seria o momento de alteração legislativa quanto a este tópico.

1.4 Conceito de Contrato Agrário e disposições comuns

Uma das preocupações do legislador ao editar o Estatuto da Terra se refere ao acesso à terra pelos trabalhadores rurais, para possibilitar que estes explorem atividades agrícolas. Conforme se observa do seguinte trecho, da Exposição de Motivos do Estatuto da Terra, deu-se grande importância a esta questão, atribuindo-se o acesso à terra pelos trabalhadores como forma de desenvolver o país e garantir o sustento dos habitantes da zona rural:

Ao invés de buscar os frutos da terra, o proprietário rural, não raro, contenta-se em deixa-la com reduzida ou inexistente produtividade visando apenas a valorização fundiária como decorrência do progresso geral do País [...]. Mantendo a terra inativa ou mal aproveitada, o proprietário absentista ou descuidado veda ou dificulta o acesso dos trabalhadores da terra ao meio de que necessitam para viver e produzir. Impossibilitado de ter acesso à terra própria, além da produtividade reduzida, o trabalhador rural não cria para si condições de melhoria de padrão de vida. [...] Sem possuir terra, não pode exigir a concessão de facilidades creditícias, da assistência técnica, da mecanização, do aperfeiçoamento do sistema de escoamento dos produtos agrícolas. A experiência universal mostra que a modificação da estrutura agrária dos países que realizaram reformas agrárias bem sucedidas, cria condições novas para o trabalho rural e força a modificação dos sistemas creditícios, assistenciais e de mecanização.”³⁴

Desta forma, os contratos rurais são um dos meios previstos pelo Estatuto da Terra como forma de se garantir o acesso à terra pelos trabalhadores rurais. Isto se denota da interpretação da Exposição de Motivos do Estatuto da Terra, bem como da leitura do artigo 1º do Decreto n.º 59.566/66, o qual afirma que o arrendamento e a parceria são contratos agrários reconhecidos pela lei para a finalidade de posse ou uso temporário da terra³⁵, bem

³⁴ BRASIL. Mensagem do presidente ao Congresso número 33/64 – Exposição de Motivos do Estatuto da Terra. Disponível nos arquivos do Senado Federal. p. 7-8.

³⁵ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Decreto 59.566/66.

“Art. 1º. O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extractiva ou mista.”

como no artigo 92 do Estatuto da Terra, o qual prevê que a posse e uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato, sob forma de arrendamento rural ou parceria³⁶.

Arnaldo Rizzato bem lembra que a parceria rural e o arrendamento foram “duas formas de tornar proveitosa a terra”³⁷. Neste sentido, José Fernando Lutz Coelho conceitua o contrato agrário como “o acordo de vontades que permite o uso temporário da terra alheia por agricultores e pecuaristas, subordinados às cláusulas obrigatórias e ao dirigismo estatal, com a prevalência das normas de ordem pública”³⁸.

Os contratos agrários compartilham de algumas disposições em comum. Por este motivo, há cláusulas obrigatórias que devem ser observadas naqueles negócios jurídicos, com fulcro no dirigismo estatal tendo em vista que à época da edição do Estatuto da Terra, presumiu-se como hipossuficiente os trabalhadores rurais, protegendo-se assim os arrendatários e parceiros-outorgados, pois nas palavras da Exposição de Motivos, referido diploma “busca dar organicidade a todo o sistema rural do País, valorizando o trabalho e favorecendo ao trabalhador o acesso à terra que cultiva”³⁹.

As cláusulas obrigatórias estão previstas nos artigos 13 da Lei n.º 4.947/66, que ampliou a seção primeira do Capítulo IV do título III do Estatuto da Terra, bem como nos artigos 12 e 13 do Decreto 59.566/66. Silvia e Oswaldo Opitz assim comentam o artigo 13 da Lei n. 4.947/66:

“A seção primeira do Capítulo IV do ET trata das normas gerais referentes aos contratos de arrendamento e parceria rurais, ampliadas pelo art. 13 da Lei n. 4.947/66, que abrange todos os contratos agrários e não somente aqueles referidos no art. 92 do ET. Embora sejam gerais, essas normas são incompletas, por isso a cautela adotada no art. 13 da Lei n. 4.947/66, quando estabelece que: ‘Os contratos agrários regulam-se pelos princípios gerais que regem os contratos de Direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto’. Mesmo o Regulamento às Leis n. 4.504/64 e 4.947/66 (Dec. N. 59.566/66) não conseguiu ditar normas gerais especiais, de tal modo que afastasse alguns princípios gerais de direito

³⁶ BRASIL. Lei nº 4.504, de 1964. **Estatuto da Terra**.

“Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

§ 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria.”

³⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2ª Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. Pg. 425.

³⁸ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários: Uma visão neo-agrarista**. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 2011. p. 67.

³⁹ BRASIL. **Mensagem do presidente ao Congresso número 33/64 – Exposição de Motivos do Estatuto da Terra**. Disponível nos arquivos do Senado Federal. p. 9.

comum, ou melhor, de direito civil, na parte referente às obrigações em geral e às locações de coisas, em particular.⁴⁰

Outrossim, deve-se ressaltar que essa disposição se refere aos contratos agrários não previstos no Estatuto da Terra e seu Decreto regulamentador, ou seja, contratos atípicos. Silvia e Oswaldo Opitz bem esclarecem o assunto:

A posse ou uso da terra sob a forma de arrendamento rural ou parceria agrícola etc. são, legalmente, as únicas formas típicas para essas atividades. No entanto outros contratos agrários existem em que se usa e goza a terra fora desses parâmetros legais, sem deixarem de ser atividades agrícola ou pecuária, tais como o pastoreio, a pastagem, o uso da água, das florestas, sociedade rural etc.

Os característicos dos contratos agrários de arrendamento e parcerias são a posse, o uso e gozo da propriedade rural, tal como se nota no art. 92. Embora os outros contratos sejam agrários, ficam fora da incidência do ET e de seu Regulamento. Para eles o art. 13 da Lei n. 4.9.47, de 06..04.1966, deu amparo, porque ‘regulam-se pelos princípios gerais que regem os contratos de direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto’. Daí não se poder fugir do exame daqueles contratos atípicos, e a justiça a todo momento é chamada para resolvê-los, porque fazem parte da vida rural. Interferem na atividade agrícola e pecuária do país. Lamentável a omissão do ET a respeito deles. Coisa que não ocorre nas legislações rurais da Argentina e Uruguai.⁴¹

Assim, aplicar-se-á os princípios gerais de direito comum quanto ao acordo de vontade e objeto quando se tratar de contrários agrários não tipificados na lei agrária; quanto aos contratos de arrendamento e parceria rural, aplica-se a eles os dispositivos do Estatuto da Terra e Decreto 59.566/66.

Há também a obrigatoriedade de se aplicar nos contratos agrários determinadas cláusulas irrevogáveis, que se destinam à conservação dos recursos naturais, bem como a proteção socioeconômica aos contratantes. Esta previsão encontra-se no artigo 13 do Decreto 59.566/66, onde o inciso I, por exemplo, veda a renúncia de direitos e vantagens por parte dos contratantes, justamente para se conservar o equilíbrio contratual e proteger aqueles contratantes considerados hipossuficientes, quais sejam, arrendatários e parceiros outorgados.

Os contratos de parceria e arrendamento rural não exigem forma especial, admitindo-se, nos termos do artigo 92 do Estatuto da Terra, que sejam verbais ou escritos. Essa mesma previsão está no artigo 11 do Decreto 59.566/66. Não obstante, quando se tratar de contrato escrito, o artigo 12 do Decreto prevê algumas indicações que obrigatoriamente deverão constar no instrumento, como por exemplo, qualificação das partes, objeto do contrato, prazo de duração, descrição da gleba, etc.

⁴⁰ OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 277.

⁴¹ OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 274.

No que se refere ao prazo de duração, há a previsão de prazos mínimos, respectivamente, de três, cinco e sete anos, quando se tratar de exploração de lavoura temporária; de exploração de lavoura permanente ou pecuária de grande porte; e para exploração de atividade exploração. Isso está previsto no artigo 13, II, “a” do Decreto 59.566/66 Arnaldo Rizzato interpreta o referido dispositivo e sua aplicação para o contrato de parceria rural da seguinte forma:

É de três anos o prazo mínimo em todos os casos de parceira, no que são expressos o Dec. 59.566/66, art. 13, II, *a*, e o Estatuto da Terra, art. 96, I, na redação da Lei 11.443/2007.

Entretanto, aplicam-se os prazos mínimos de conformidade com o tipo de atividade, como no arrendamento. É que o art. 13, II, *a*, do Dec. 59.566/1966, especifica vários prazos mínimos e se reporta ao art. 96, V, *b*, do Estatuto da Terra, onde está prevista a parceria.

Com efeito, reza o inc. V que no Regulamento do Estatuto da Terra seriam complementadas as normas sobre a parceria; acrescenta a alínea *b* que tal complementação envolveria os prazos mínimos de duração e os limites de vigência segundo os vários tipos de atividade agrícola. Em decorrência, permite o art. 13, II, *a*, do Dec. 59.566/1966 uma interpretação no sentido de serem estendidos à parceria os prazos mínimos, na forma das culturas ou da exploração da terra.⁴²

Deve-se observar também as normas do Código Florestal e práticas agrícolas admitidas para cada tipo de exploração intensiva e extensiva utilizada nas diversas áreas do país.

Quanto ao pagamento, o inciso III do artigo 13 do Decreto 59.566 determina que deve ser fixado em quantia certa, a ser paga em dinheiro ou seu equivalente em frutos ou produtos, mencionando a previsão do artigo 95, XII do Estatuto da Terra; no caso da parceria, deve-se prever a condição de partilha dos frutos ou lucros, mencionando-se a aplicação do artigo 96 do Estatuto.

Deve-se prever também no contrato as causas de extinção e rescisão, bem como o direito e formas de indenização em relação às benfeitorias realizadas, ajustadas no contrato de arrendamento, bem como os direitos e obrigações relativos a estes benfeitorias feitas com consentimento do parceiro outorgante. No contrato também deve-se constar a forma e direito de indenização quanto a danos substanciais causados pelo contratado na área de exploração ou nos implementos e benfeitorias a ele cedidos.

⁴² RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2^a Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 433.

Quanto a proteção socioeconômica dos contratantes (arrendatários e parceiros outorgados), são cláusulas obrigatórias dos contratos agrários a concordância do arrendador ou do parceiro-outorgante quanto a solicitação do crédito rural feito pelos contratantes. Deve-se constar também as proibições de prestação de serviços gratuitos pelos contratantes, de venda exclusiva dos frutos ou produtos ao arrendador ou parceiro outorgante, de beneficiamento da produção em estabelecimento determinado, de obrigatoriedade de aquisição de bens em armazéns determinados, de aceitação por parte do trabalhador rural de pagamento em ordens, vales, borós ou outras formas substitutivas da moeda. Quanto a venda dos produtos repartidos, deve se dar após efetuada a partilha, deve se garantir que o parceiro outorgado disponha livremente dos frutos e produtos que lhe cabem, e em nenhum caso será dado em pagamento o produto antes de efetuada a partilha.

Como se sabe, no passado coronelista brasileiro, os grandes proprietários de terra, que se autodenominavam “coronéis”, utilizavam-se de relações clientelistas com os imigrantes, colonos das fazendas, para explorá-los por meio de algumas das práticas descritas nos artigos 93 do Estatuto da Terra e 13 do Decreto, como por exemplo, celebrar contrato de parceria onde se dissimulava uma relação de emprego, ou então, obrigar a compra de produtos no armazém do fazendeiro, a preços abusivos, como descreve o excerto abaixo:

A cada imigrante era destinado um certo bloco de cafeeiros para cultivar, e ele não tinha escolha senão passar a produção para o dono da terra, após a colheita. O trabalhador devia receber metade do lucro líquido da venda final do café colhido dos pés que cuidava. O fazendeiro também destinava a cada família uma casa, pela qual às vezes cobrava um pequeno aluguel, e uma área para a agricultura de subsistência e criação de alguns animais domésticos. O dono da terra devia receber metade da produção dessas parcelas que excedesse às necessidades de subsistência do trabalhador.⁴³

E ainda:

Um outro aspecto que pode ser considerado no inicio da imigração, dentro do sistema de parceria é, como expõe Holloway (1984, p. 113), a violência física e a subjugação psicológica que mantinham no sistema escravista era também utilizado no inicio da imigração. Segundo o autor, houve registros de castigo corporal de parceiros imigrantes, e era comum um paternalismo opressivo – os fazendeiros

⁴³ HOLLOWAY, Thomas H. **Imigrantes para o café: café e sociedade em São Paulo, 1886-1934**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1984, p. 112. Apud SANTOS, Cleiton Rodrigues dos, **Da escravidão à imigração: a transição do trabalho escravo para o trabalho livre assalariado no Brasil**, disponível em <http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/Juridica/article/viewFile/121/124> , p. 34
Acesso em abril de 2015

chegavam mesmo a se imiscuírem nos assuntos domésticos e privados do trabalhador.⁴⁴

Arnaldo Rizzato também menciona que a parceria rural foi utilizada como forma de dominação do proprietário sobre o trabalhador:

Contratava-se com famílias ou pessoas o uso da terra para determinada cultura, estabelecendo-se a obrigatoriedade da entrega ao proprietário do solo de metade, ou menos, do produto que seria colhido. Era a parceria que predominava, embora mal formulada, e representando mais um modo de dominação do proprietário sobre o trabalhador. Tanto que de múltiplas maneiras explorava-se este último, como através da exigência de sua participação em todas as despesas, as quais nem sempre se afiguravam reais; da interrupção violenta e repentina do contrato; e da retenção de uma quantidade superior do produto ao que fora convencionado.⁴⁵

Silvia Opitz e Oswaldo Opitz também mencionam que a vedação da exigência do proprietário de prestação de serviços gratuitos pelos arrendatários e/ou parceiros outorgados visa evitar a exploração destes:

Por isso, ao proprietário é vedado exigir do arrendatário ou parceiro-outorgado a prestação de serviço gratuito. Qual a razão e origem desta proibição? A medida visa evitar a exploração do arrendatário ou parceiro outorgado pelo arrendador ou parceiro outorgante, impedindo que se tornem servos da gleba.⁴⁶

Assim, os artigos 93 do Estatuto da Terra e 13 do Decreto 59.566/66 trataram de evitar que o contrato de parceria fosse novamente utilizado para exploração dos trabalhadores rurais pelos proprietários de terras, reservando aos arrendatários e parceiros garantias mínimas para sua subsistência e atividade agrícola no imóvel arrendado ou outorgado em parceria rural.

Sobre as cláusulas obrigatórias nos contratos agrários, assim analisa José Fernando Lutz Coelho:

Pela natureza dos contratos rurais algumas cláusulas devem ser sempre observadas, tanto nos contratos nominados, quanto nos inominados. Desta forma, deve constar do contrato a obrigatoriedade de conservar os recursos naturais da terra, bem como, a proteção social e econômica do arrendatário ou do parceiro-outorgado, sendo, portanto, irrenunciáveis os direitos e vantagens definidos em lei ao arrendatário, a proibição de uso e costumes predatórios da econômica agrícola. Estas normas nada

⁴⁴ SANTOS, Cleyton Rodrigues dos, **Da escravidão à imigração: a transição do trabalho escravo para o trabalho livre assalariado no Brasil**, disponível em <http://intertemas.unitedo.br/revista/index.php/Juridica/article/viewFile/121/124> , p. 34
Acesso em abril de 2015

⁴⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2^a Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 425.

⁴⁶ OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 354

mais são do que efeito de haver uma supremacia do direito público, onde prevalece o interesse social em detrimento do interesse particular.⁴⁷

Quanto à forma dos contratos agrários, não se exige forma especial. Desta forma, admitindo-se o contrato verbal, de grande importância a prova testemunhal para comprovar o vínculo contratual, permitindo-se este meio de prova para comprovação do vínculo contratual, como assevera Silvia Opitz e Oswaldo Opitz:

O contrato de arrendamento, em regra, é aformal, porquanto não se exige forma especial. A regra se estende a todo o contrato agrário, de modo que a norma do art. 107 do CC – a validade das declarações de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir – incide por forla do art. 13 da Lei n. 4.947/66, *caput*, pois não deixa de ser princípio geral de direito comum. Por isso, os contratos em geral provam-se mediante: confissão, atos processados em juízo, documentos (públicos ou particulares), testemunhas, presunção e perícias (CC, art. 212). Esses modos de provar-se o contrato agrário aplicam-se quando incidir o ET, embora o art. 92, §8º e art 14 do Regulamento dizem que ‘os contratos agrários, qualquer que seja o seu valor e sua forma, poderão ser provados por testemunhas’, querem mostrar que não impõem forma especial e que não há limite de valor que impeça a prova unicamente testemunhal, como ocorre com os arts. 221 e 227 do CC.⁴⁸

Assevera também Arnaldo Rizzato:

Mas permite o art. 14, qualquer que seja o seu valor ou a forma, é autorizada a prova testemunhal. O Estatuto da Terra, no art. 92, §8º, firma que a ausência de contrato não impede a aplicação da lei: ‘A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares’. Nessa linha se formou a jurisprudência, conforme a seguinte ementa: ‘Para a demonstração da existência de contrato cujo valor excede o previsto no art. 401 do CPC, admite-se a prova exclusivamente testemunhal quando há confissão da parte, eis que esta equivale ao começo de prova por escrito de que trata o art. 402, I, do mesmo texto legal. O contrato agrário, por ser consensual e desvestido de forma especial, pode ser provado exclusivamente por testemunhas, seja qual for seu valor, consoante exegese do §8º do art. 92 do Estatuto da Terra.’⁴⁹

Sobre a classificação dos contratos, Arnaldo Rizzato afirma que referidos instrumentos possuem a característica de serem bilaterais, consensuais, onerosos, aleatórios (mas também podem ser comutativos), não solenes (pois se admite a forma escrita e a verbal) e *intuitu personae*⁵⁰.

Como forma de garantir ao trabalhador rural à fixação na terra em que explora, prevê também o artigo 92, §3º do Estatuto da Terra e artigos 45,46 e 47 do Decreto 59.566/66

⁴⁷ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários: uma visão neo-agrarista.** 1ª ed. – Curitiba: Juruá, 2011. p. 78

⁴⁸ OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário.** São Paulo: Saraiva, 2007. p. 352

⁴⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário.** 2ª Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 429/430.

⁵⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário.** 2ª Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 429/430.

que o proprietário deverá oferecer o imóvel ao arrendatário ou parceiro outorgado quando desejar aliená-lo. Arnaldo Rizzato assevera:

A fim de possibilitar o exercício da faculdade de aquisição, o proprietário deve dar a notícia ao ocupante de sua intenção e do valor oferecido. Levará a efeito a medida através de notificação, que se procederá ou por meio do ofício de Registro de Títulos e Documentos, ou mediante as vias judiciais.⁵¹

Por fim, outro ponto em comum dos contratos rurais é o direito de preferência ou preempção na alienação do imóvel, previsto nos artigos 92, §3º do Estatuto da Terra e artigos 45, 46 e 47 do Dec. 59.566/66. O proprietário que pretender alienar seu imóvel, deve oferecer ao arrendatário, ou ao parceiro, tendo preferência em relação a terceiros, desde que ofereçam preço igual ao da proposta recebida pelo proprietário. Para isto, o proprietário é obrigado a notificar o arrendatário ou parceiro-outorgado de sua intenção e do valor oferecido, podendo optar por fazer a notificação via cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou pela via judicial. Caso o proprietário não notifique o arrendatário ou parceiro outorgado, estes podem se utilizar de ação judicial para fazer valer seu direito.

1.4.1 Contrato de arrendamento rural: especificidades e cláusulas obrigatórias

Nos termos do artigo terceiro do Decreto 59.566/66, o arrendamento rural é o contrato agrário em que uma pessoa, proprietária ou detentora da posse de imóvel rural, cede a outro o uso e gozo da terra, em seu todo ou em partes. Pode ser incluída ou não benfeitorias, facilidades ou outros bens ligados ao imóvel, e o arrendatário exercerá atividade de exploração, seja ela agrícola, pecuária, agroindustrial, extractiva ou mista. Em contrapartida ao uso e gozo da terra, o arrendatário pagará um aluguel, fixado em dinheiro, observando-se os limites do artigo 95, XII do Estatuto da Terra e artigo 17, §1º a 5º do Decreto 59.566/66.

O arrendamento rural é tratado em diversos artigos do Estatuto da Terra e do Decreto 59.566/66. Inicialmente, são aplicáveis as cláusulas obrigatórias dos contratos agrários, previstas nos artigos 11 a 15 do Decreto 59.566/66 e 92 a 94 do Estatuto da Terra, devendo ser observadas pelos contratantes.

Já as regras específicas sobre arrendamento rural estão previstas nos artigos 16 a 33 do Decreto 59.566/66 e artigos 95 e 95-A do Estatuto da Terra. Alguns dos dispositivos do

⁵¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2ª Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 439.

artigo 95 do Estatuto, como por exemplo, as alíneas “a” e “b” do inciso XI foram alterados recentemente pela Lei 11.443/2007⁵², com algumas mudanças na redação.

Deve-se ressaltar que o artigo 2º do Decreto 59.566/66, em seu *caput* e parágrafo único, dispõe que o referido diploma regerá todos os contratos agrários, do qual o arrendamento rural é espécie, e eventuais cláusulas contratuais contrárias aos seus dispositivos serão nulas de pleno direito. Arnaldo Rizzato bem assevera que “as normas do contrato são obrigatórias e imperativas, às quais as partes são obrigadas a submeter-se”⁵³. Isto em virtude do dirigismo estatal, conforme já se expôs, e mais a frente se discutirá se ainda é justificável as vedações no que se refere a fixação de preço em produtos e contratação em período inferior ao previsto na lei.

Os contratos de arrendamento rural não possuem forma específica, conforme previsão do artigo 11 do Decreto, podendo ser escritos ou verbais. No entanto, se uma das partes exigir, o contrato deverá ser ajustado por escrito. Arnaldo Rizzato assim leciona:

Admitidas, pois, as formas escrita e verbal. A escrita é obrigatória se a exigir uma das partes, segundo o mesmo artigo, §2º: ‘Cada parte contratante poderá exigir da outra a celebração do ajuste por escrito, correndo as despesas pelo modo que convencionarem’.

Mas, permite o art. 14, qualquer que seja o seu valor ou a forma, é autorizada a prova testemunhal. O Estatuto da Terra, no art. 92, §8º, firma que a ausência de contrato não impede a aplicação da lei: ‘A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares’.⁵⁴

O contrato de arrendamento rural tem como base o uso e gozo da terra pelo arrendatário, pelo qual este paga uma contraprestação ao arrendador. Sobre o preço da remuneração paga pelo arrendatário ao arrendador, há várias regulações nos artigos 16 e 17 do Decreto 59.566/66:

Art 16. A renda anual dos contratos de arrendamento será ajustada pelas partes contratantes, tendo como limite o estabelecido no art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra.

§ 1º Poderão os contratos ser anualmente corrigidos a partir da data da assinatura, na parte que se refere ao valor da terra, de acordo com o índice de correção monetária fornecida pelo Conselho Nacional de Economia e divulgado pelo IBRA (art. 92, § 2º do Estatuto da Terra).

§ 2º Nos casos em que ocorrer exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais, não poderá ultrapassar a

⁵² BRASIL. Lei n.º 11.443 de 05 de janeiro de 2007.

⁵³ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2ª Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 430.

⁵⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2ª Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 430/431.

relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato (art. 92, § 2º do Estatuto da Terra).

Art 17. Para cálculo dos preços de arrendamento em cada imóvel rural, observar-se-ão, com base no inciso XII do art. 95 do Estatuto da Terra os critérios fixados nos parágrafos seguintes:

§ 1º Nos casos de arrendamento da área total do imóvel rural, a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, fornecido na Declaração de Propriedade de imóvel rural e aceito para o Cadastro de Imóveis Rurais do IBRA, constante do recibo de pagamento do imposto territorial rural (ITR)

§ 2º Nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% (trinta por cento) do valor das áreas arrendadas, avaliado esse com base no valor do hectare declarado e aceito, para o Cadastro de imóveis rurais do IBRA.

§ 3º Para a área não arrendada, admite-se um preço potencial de arrendamento, que será de 15% (quinze por cento) do valor mínimo por hectare estabelecido na Instrução Especial do IBRA, aprovada pelo Ministro do Planejamento, na forma prevista no parágrafo 3º do art. 14 do Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965.

§ 4º O preço potencial de arrendamento da área não arrendada, mais a soma dos preços de arrendamento da áreas arrendadas, não poderá exceder o preço máximo de arrendamento da área total do imóvel, estipulado no parágrafo 1º dêste artigo.

§ 5º O preço de arrendamento da benfeitorias que entrarem na composição do contrato, não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do valor das mesmas benfeitorias, expresso na Declaração de Propriedade do Imóvel Rural.⁵⁵

O limite a que se refere o artigo 16 do Decreto e está expresso no artigo 95, XII do Estatuto da Terra é baseada no valor cadastral do imóvel, limitando-se a 15% (quinze por cento) desta quantia; no entanto, caso se tratar de arrendamento parcial, e a gleba for utilizada para exploração intensiva de alta rentabilidade, admite-se a remuneração até 30% (trinta por cento). Tal redação do artigo 95, XII do Estatuto da Terra foi dada pela Lei n.º 11.443/2007. Estes valores se referem ao preço da terra nua, conforme explica Arnaldo Rizzato:

Nos arts. 16 e 17 do Dec. 59.566/1966, os quais regulamentam o art. 95, XII, do estatuto da Terra, aparece o critério para o arbitramento do valor do pagamento.

Salienta-se que está o preço vinculado ao valor da terra nua, que, por sua vez, corresponde à estimativa cadastral do imóvel, consignada na declaração de propriedade do imóvel, aceito pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e constante no recibo de pagamento do Imposto Territorial Rural.⁵⁶

Sobre a questão dos limites da remuneração do arrendamento, Flávia Trentini assim leciona:

Cabe pontuar, ainda, conforme a legislação citada, que no arrendamento parcial, ou seja, com a presença de vários arrendatários, o valor pago a um deles pode ir até 30%, mas a soma dos arrendamentos não pode superar o valor da terra nua.

Na atual situação econômica do Brasil, o rendimento anual de um imóvel urbano gira em torno de 10% do valor do imóvel. Portanto, o valor máximo estipulado para o imóvel rural ainda não causa maiores distorções. Porém, o cenário econômico é bastante volátil.

⁵⁵ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Decreto 59.566/66**

⁵⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2ª Edição, rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p.453.

O valor do arrendamento fixado em lei se justificava para proteção do arrendatário (trabalhador da terra). Hoje, grandes empresas figuram neste polo da relação, conforme pesquisa citada. Se houver alterações no mercado de terra, os grandes prejudicados com a limitação serão os proprietários de terra, ou seja, aqueles que abandonaram o desenvolvimento de cultivos e criações em razão das restrições a alto custo que lhe são impostas e, por sua vez, empresas agroindustriais seriam as beneficiárias.⁵⁷

Quanto a fixação do preço no arrendamento, que discutir-se-á nos capítulos adiantes, prevê o artigo 18, parágrafo único do Decreto que o ajuste do preço se dê em quantia fixa de dinheiro, mas no *caput*, há a permissão de que o pagamento seja efetuado em dinheiro ou quantidade de frutos cujo preço equivalha ao valor do aluguel. Observe-se:

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.⁵⁸

Quando o pagamento se der em frutos, para evitar abusos, é assegurado ao arrendatário o direito de realizar o pagamento em dinheiro, na hipótese de o arrendador exigir o cálculo com base em preços inferiores aos vigentes na região do contrato. Luis Eduardo Brito Scoton assim leciona sobre o tema em apreço:

O preço do contrato de arrendamento é estabelecido de forma proporcional à área do imóvel a ser cedida. Conforme o artigo 18, parágrafo único, do Estatuto da Terra, este somente poderá ser prefixado em dinheiro, numa relação moeda corrente x extensão de área, sendo vedada a sua estipulação em quantidade fixa de frutos ou produtos.

O preço do contrato de arrendamento diferencia-se, portanto, do pagamento do preço. Este sim será passível de conversão em frutos ou produtos, quando da data de liquidação estipulada em contrato, de acordo com o que estabelece o *caput* do mesmo artigo:

[...]

Assim, o pagamento do preço, quando ajustado para ser convertido em frutos ou produtos, deverá ser realizado na data previamente estipulada, segundo o valor corrente praticado no mercado local. Contudo, caso o arrendador exija que a conversão seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na região, fica

⁵⁷ TRENTINI, Flávia. Contratos agrários: controvérsias sobre preço e pagamento no Brasil *in Institutos de Derecho Agrario Contemporáneo y Justicia Agraria: Memorias del IX Congreso Americano de Derecho Agrario*, Panamá. V.1 n.1. p. 195/212, jul. 2015.

⁵⁸ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Decreto 59.566/66**

assegurado ao arrendatário o direito de pagá-lo em moeda corrente, nos termos do artigo 19 do Decreto.⁵⁹

Quanto ao caso de o arrendador financiar ao arrendatário sua produção, situação que é permitida quando não houver financiamento pelos órgãos oficiais de crédito, o arrendador pode exigir do arrendatário a venda de produtos até o limite do valor financiado acrescido de juros legais, observando-se as cotações do local, nos termos do artigo 20 do Decreto.

Sobre a questão do prazo, quando não determinado no contrato, há a presunção de que foi celebrado pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, conforme dispõe os artigos 95, II do Estatuto da Terra e 21 do Decreto. Ainda, há regras especiais quanto ao término dos contratos, bem como a forma de remuneração caso o arrendatário deseje iniciar cultura que será colhida após o término do contrato. Assim comenta Arnaldo Rizzato sobre o tema:

Algumas regras especiais aos prazos de arrendamento insta que sejam observadas, que se retiram do art. 95 do Estatuto da Terra.

Quanto ao término dos prazos, prevê o inc. I: ‘Os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação’.

No pertinente ao prazo mínimo de duração, consta do inc. II: ‘Presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior’.

Se os frutos das culturas não podem ser colhidos antes do término, deverá o arrendatário ajustar as condições com o arrendador, segundo o inc. III, em redação da Lei 11.443/2007: ‘O arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente’.⁶⁰

O arrendatário tem assegurado o direito de preferência quanto a renovação do contrato ou aquisição da terra arrendada, em igualdade de condições com terceiros. Para isto, deve o arrendador notificar o arrendatário notificar o arrendatário das propostas recebidas até seis meses antes do vencimento do contrato. Em caso de ausência de notificação, o parágrafo 1º do artigo 22 do Decreto, que regula o direito de preferência, prevê que o contrato será automaticamente renovado, salvo se o arrendatário formule nova proposta ou desista de continuar arrendando o imóvel. Sobre o tema, Luis Eduardo Brito Scoton assevera:

⁵⁹ SCOTON, Luis Eduardo Brito. Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil *in Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários*, Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p. 231/248, set. 2014.

⁶⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2ª Edição, rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p.432.

Conforme estabelecem os artigos 95, inciso IV, do Estatuto da Terra c/c artigo 23 do Decreto, o arrendatário terá preferência à renovação do contrato de arrendamento, devendo o arrendador, em até 06 (seis) meses do vencimento do contrato, notificá-lo a respeito das propostas recebidas, instruindo a respectiva notificação, se for o caso, com cópia autentica das ofertas (artigo 22, caput, do Decreto). O arrendatário, após receber a devida notificação, terá o prazo de 30 dias para exercer sua preferência, oferecendo proposta em igualdade de condições ao arrendador, ou manifestar sua desistência quanto ao arrendamento.

Todas as notificações, comunicações de desistência ou propostas, deverão ser encaminhadas ao arrendatário por carta, através do Cartório de Registro de Títulos e documentos da comarca da situação do imóvel, ou por requerimento judicial (artigo 22, §2º do Decreto). Na ausência de notificação, considerar-se-á renovado o contrato, salvo se o arrendatário, dentro do mesmo prazo de 30 dias, manifestar a sua desistência quanto ao contrato, ou efetuar nova proposta ao arrendador (artigo 22, §1º, do Decreto).

De outro lado, em caso de alienação do imóvel objeto do arrendamento, deverá o arrendador notificar previamente o arrendatário para que este, no prazo de 30 dias, exerça o seu direito de preempção, por meio da apresentação de contraproposta de compra (artigo 95, §3º do Estatuto da Terra c/c artigo 45 do Decreto). Acaso não tenha sido devidamente notificado da venda do imóvel, este poderá, após depositar o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer dentro do prazo de seis meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro de Imóveis (artigo 92, §3º do Estatuto da Terra c/c artigo 47 do Decreto).⁶¹

Caso o arrendador não tenha sido sincero quanto as propostas, o §4º do artigo 22 do Decreto prevê a possibilidade de se provar a insinceridade por qualquer meio de prova admitido em direito, e se comprovada, aquele arcará com eventuais perdas e danos experimentadas pelo arrendatário. O artigo 23 prevê a possibilidade de, em caso de morte do arrendador, os herdeiros podem retomar sua parte, não obstante, assegura-se ao arrendatário o direito de renovação do contrato quando não houver interesse daqueles na retomada do imóvel.

O artigo 24 do Decreto trata das benfeitorias, conceituando quais seriam úteis, necessárias e voluptuárias, e no artigo 25, determina que as benfeitorias necessárias e úteis deverão ser indenizadas pelo arrendador ao arrendatário por ocasião do término do contrato; já as benfeitorias voluptuárias só serão indenizadas se o arrendador expressamente tiver autorizado sua construção. Arnaldo Rizzato cita como exemplos de benfeitorias voluptuárias, úteis e necessárias, respectivamente:

[...]a construção de um jardim na propriedade, ou de um cercado em torno de casa de moradia; do segundo tipo: substituição de um telhado inferior por outro de melhor qualidade nos pátios; do terceiro: reformas no telhado, abertura de canais de irrigação.

⁶¹ SCOTON, Luis Eduardo Brito. Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil *in Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários*, Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p. 231/248, set. 2014

Não se confundem como simples melhoramentos ou reparos no imóvel as últimas, como nas cercas, nas paredes, ou nos consertos de bens danificados pelo uso.⁶²

Nos termos do artigo 95, VIII do Estatuto da Terra, e parágrafo 1º do artigo 25 do Decreto 59.566/66, prevê-se que o arrendatário pode continuar com o imóvel em seu poder enquanto não for indenizado, já o parágrafo 2º do referido artigo do decreto expõe que quando as benfeitorias necessárias e úteis forem feitas à expensas do arrendador, este terá direito a um aumento do aluguel do arrendamento, não precisando indenizar o arrendatário ao fim do contrato.

Quanto a rescisão do contrato de arrendamento, o artigo 26 do Decreto traz em seus dez incisos as hipóteses gerais de rescisão. Luis Eduardo Brito Scoton afirma que as modalidades de rescisão se resumem a três situações gerais: “a) a extinção do contrato por iniciativa exclusiva de uma das partes; b) o término do contrato a partir do consenso ou da concordância de ambas as partes; e c) a extinção do arrendamento por força ou vontade externa aos contratantes”⁶³.

Em caso de inadimplemento das obrigações por quaisquer das partes, ou a inobservância da cláusula de proteção dos recursos naturais, o artigo 27 prevê que, facultativamente, poderá ocorrer a rescisão do contrato, devendo a parte inadimplente ressarcir a outra parte das perdas e danos causadas. No artigo 28, garante-se ao arrendatário a permanência no imóvel até a colheita em caso de o arrendador perder os direitos sobre o imóvel rural objeto do contrato, e no artigo 29, prevê-se que, se em caso de força maior ocorra a perda total do imóvel, será extinto o contrato e nenhuma das partes responderá por perdas e danos. Já em caso de desapropriação parcial do imóvel, terá o arrendatário direito a reduzir o valor pago ou rescindir o contrato, nos termos do artigo 30.

É vedado ao arrendatário ceder, subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, o imóvel rural sem que o arrendador tenha expressamente consentido, conforme artigo 31, e o parágrafo único deste expressa que, em caso de subarrendamento, este se extinguirá tão logo se resolva ou finda o contrato principal, salvo se houver disposição contratual em contrário.

⁶² RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2ª Edição, rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p.451.

⁶³ SCOTON, Luis Eduardo Brito. Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil *in Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários*, Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p. 231/248, set. 2014.

Em caso de rescisão do contrato, o arrendatário deverá desocupar o imóvel; não o fazendo, o arrendador pode se utilizar de ação de despejo, conforme previsão do artigo 32 do Decreto. Na hipótese de não renovação contratual, o arrendador deve anteriormente notificar o arrendatário, avisando que irá retomar o imóvel para uso próprio ou que há propostas de terceiros, e após decorrido o prazo, poderá ajuizar ação de despejo.

Outras hipóteses de despejo estão previstas no artigo 32 do Decreto, e elas se referem, além das modalidades de rescisão do contrato, a quando ocorrer danos no imóvel, por dolo ou culpa do arrendatário; falta de pagamento do aluguel; mudança de destinação do imóvel rural; abandono total ou parcial do cultivo; inobservância das normas obrigatórias do artigo 13, dentre outras.

1.4.2 Contrato de parceria rural – Especificidades e cláusulas obrigatórias

O contrato de parceria rural é aquele pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, para nele exercer atividades de exploração agrícola, ou ainda, pode envolver a entrega de animais para cria, recria e engorda, observando-se que os parceiros, outorgante e outorgado, partilhando os riscos do empreendimento, que podem se referir a caso fortuito e força maior, ao risco dos frutos e produtos e variações de preços da produção. Tal conceituação, segundo Arnaldo Rizzato, advém do artigo 96, §1º do Estatuto da Terra⁶⁴. A parceria rural, de acordo com Silvia e Oswaldo Opitz, se trata de negócio parciário, em que há cooperação dos contratantes:

O homem não pode viver isolado, por isso precisa de cooperação de seu semelhante. Isso se verifica não só na vida social, mas também nas relações econômicas. Na conjugação dos fatores de produção, nenhum deles, separadamente, pode alcançar o objetivo econômico de qualquer empresa, daí a recíproca prestação de capital e trabalho associados com o fim comum do maior rendimento. Para tanto, usa o homem de vários processos, entre eles a sociedade de fins econômicos, os negócios parciários etc., em que há uma comparticipação entre as partes nos proveitos e riscos

⁶⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2ª Edição, rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p.426.

“O Estatuto da Terra, no art. 96, §1º, em redação da Lei 11.443 de 05.01.2007, trouxe uma definição bem significativa: ‘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 dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entregar animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante 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 percentuais estabelecidos no inciso VI do *caput* deste artigo;
III – variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.”

da empresa. Entre aqueles proveitos, sobressaem os lucros, como objeto da contraprestação dessa cooperação dos contratantes. Disso resulta que, se o negócio não produz lucros, nada há a dividir, mas se os houver, tem de ter o destino colimado na convenção. Os negócios jurídicos desse tipo são chamados parciários, porque o ‘objeto da contraprestação é parte dos lucros que obtenha o adquirente com a aplicação que se colima’ (cf. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, v. 45, p. 183). Embora nos primórdios seu uso se deva ‘à utilização’ desse sistema para modificar as condições de trabalho, em regra, somente um dos comparticipantes trabalha para a obtenção desse lucro, que será dividido com a outra parte que promete ou presta certo capital.⁶⁵ (grifos dos autores)

O contrato de parceria agrícola tem suas regras previstas na Seção III, artigo 96 do Estatuto da Terra, e também na seção III, artigos 34 a 37 do Decreto 59.566/66, acrescidas das regras comuns a todos os contratos agrários (artigo 13 do Decreto).

Uma das peculiaridades do contrato de parceria agrícola é sua divisão em modalidades, expressa no artigo 5º do Decreto, que prevê as hipóteses de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial, extractiva e mista, quando o objeto do contrato envolver mais de uma destas modalidades.

Quanto a questão do prazo mínimo, há uma certa divergência de interpretação, pois no primeiro inciso do artigo 96 do Estatuto da Terra, determina-se que, quando não convencionado pelas partes, o prazo mínimo de duração da parceria rural será de três anos, também o artigo 37 do Decreto menciona que nesta situação, onde as partes não convencionaram o prazo, será presumido o prazo de duração de três anos, gerando a interpretação de que as partes poderiam convencionar prazo contratual menor que três anos. Não obstante, a outra interpretação ressalta que uma das cláusulas gerais dos contratos agrários é justamente quanto ao prazo mínimo de três anos de duração, conforme previsão do art. 13, II, “a” do Decreto, ou seja, não seria possível convencionar prazo mínimo menor do que três anos.

Verifica-se, pela leitura do Estatuto e do Regulamento, que a interpretação de que o prazo mínimo sempre será de três anos é mais acertada, pois também no contrato de arrendamento o artigo 21 do Decreto presume que, quando contratado por tempo indeterminado, ou seja, o prazo de duração não foi convencionado entre as partes, a duração do arrendamento será de três anos. Enfim, a interpretação das leis aplicáveis e das cláusulas gerais possibilita o entendimento de que também no contrato de parceria o prazo mínimo será de três anos.

⁶⁵ OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 428.

Ainda, sobre o prazo mínimo, há diferenças quanto a este em relação a cada atividade realizada, assim como no arrendamento. Sobre o tema do prazo na parceria rural, assim leciona Arnaldo Rizzato:

É de três anos o prazo mínimo em todos os casos de parceria, no que são expressos o Dec. 59.566/1966, art. 13, II, *a*, e o Estatuto da Terra, art. 96, I, na redação da Lei 11.443/2007.

Entretanto, aplicam-se os prazos mínimos de conformidade com o tipo de atividade, como no arrendamento. É que o art. 13, II, *a*, do Dec. 59/566/1966, especifica vários prazos mínimos e se reporta ao art. 96, V, *b*, do Estatuto da Terra, onde está prevista a parceria.

Com efeito, reza o inc. V que no Regulamento do Estatuto da Terra seriam complementadas as normas sobre a parceria; acrescenta a alínea *b* que tal complementação envolveria os prazos mínimos de duração e os limites de vigência segundo os vários tipos de atividade agrícola. Em decorrência, permite o art. 13, II*a*, do Dec. 59.566/1966 uma interpretação no sentido de serem estendidos à parceria os prazos mínimos, na forma das culturas ou da exploração da terra.⁶⁶

Há a garantia no artigo 96, II, do Estatuto da Terra de que o parceiro, ao fim do contrato e em igualdade de condições com terceiros, terá preferência para explorar a terra, desde que o proprietário não o queira utilizar diretamente. No inciso III do artigo mencionado, há previsão de que os custos com tratamento e criação dos animais correrão por conta do parceiro criador, e no inciso IV, dispõe-se que o proprietário deverá garantir ao parceiro que residir no imóvel, casa de moradia e espaço para horta e criação de pequenos animais.

Já o inciso V do artigo 96 do Estatuto da Terra, dispõe sobre as condições que obrigatoriamente devem constar no contrato de parceria, quais sejam, quota limite do proprietário, de acordo com a natureza da atividade e as facilidades oferecidas ao parceiro outorgado; os prazos mínimos e os limites de vigência de acordo com a atividade exercida; bases para renovação; formas de extinção ou rescisão; direitos e obrigações com relação a indenização de benfeitorias realizadas com consentimento do proprietário e danos causados pelo parceiro, por práticas inadequadas com relação aos bens a ele cedidos; por fim, direito e oportunidade de dispor sobre os frutos repartidos.

Quanto a remuneração do proprietário, se dá na forma de participação nos frutos, e a porcentagem é estabelecida no artigo 96, VI do Estatuto da Terra, com redação da Lei n.º 11.443/2007, sendo de 20% quando concorrer apenas com a terra nua; 25% quando a terra estiver preparada; 30% quando haver moradia e a terra estiver preparada; 40% caso além dos itens anteriores concorra com benfeitorias; 50% quando haver os itens já enumerados e

⁶⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2^a Edição, rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 433.

máquinas e implementos agrícolas, ou em caso de parceria agrícola, concorra com mais da metade dos animais objeto de parceria; por fim, 75% quando se tratar de parceria pecuária em zona de pecuária ultra extensiva e os animais cedidos forem em proporção superior a um quarto do rebanho, haver meação do leite e comissão mínima de 5% por animal vendido. Além disto, admite-se uma quota adicional do proprietário em casos não previstos nas hipóteses enumeradas, com base em porcentagem máxima de 10% do valor das benfeitorias ou bens colocados a disposição do parceiro. Importante mencionar que antes da Lei 11.443/2007, as porcentagens eram menores para cada situação, e no artigo 35 do Decreto, ainda está previsto essas quantidades, mas se aplica apenas o artigo 96, VI do Estatuto, com a nova redação.

Sobre a divisão dos frutos, assim prevê o artigo 96, VI do Estatuto da Terra:

Art. 96. Na parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios:

[...]

VI - na participação dos frutos da parceria, a quota do proprietário não poderá ser superior a:

a) 20% (vinte por cento), quando concorrer apenas com a terra nua; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

b) 25% (vinte e cinco por cento), quando concorrer com a terra preparada; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

c) 30% (trinta por cento), quando concorrer com a terra preparada e moradia; ([Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007](#)).

d) 40% (quarenta por cento), caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso; ([Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007](#)).

e) 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea d deste inciso e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração, e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto de parceria; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

f) 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

g) nos casos não previstos nas alíneas anteriores, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de dez por cento do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro.⁶⁷

Aspecto interessante no contrato de parceria se refere à aplicação subsidiária do contrato de sociedade, conforme art. 34 do Decreto e artigo 96, VII do Estatuto, tendo em vista o propósito de associação entre parceiro outorgante e outorgado nesta forma contratual, aplicando-se também subsidiariamente as normas pertinentes ao arrendamento rural. Não obstante, Silvia e Oswaldo Opitz entendem não haver *affection societatis*, e explicitam algumas

⁶⁷ BRASIL. Lei nº 4.504, de 1964. **Estatuto da Terra**.

diferenças entre o contrato de parceria rural e o de sociedade, conforme se verifica no seguinte trecho:

A vinculação existente entre os comparticipantes não é de molde a criar uma *affectio societatis*, porquanto nenhuma participação tem o prestamista na obtenção dos lucros, embora os aufira. Na sociedade, o vínculo obriga os sócios a promoverem os fins comuns que os levaram a se unir. Há união de esforços para isso, daí por que todos os sócios figuram no negócio, embora possa haver certa desigualdade de contribuição entre eles, dependendo da espécie de negócios societários de que se trata.

Na administração do negócio se encontra, ainda, um traço diferenciador da sociedade e da parceria, pois naquela os sócios escolhem quem deva dirigí-la, responsabilizando a sociedade pelos seus atos, enquanto nesta somente o pensador dirige o negócio, sem nenhuma interferência do transmitente, salvo para fazer valer seus direitos, tais como a participação nos lucros previstos. “Os figurantes não se vinculam para aquisição e ganhos comuns” (cf. Pontes de Miranda, *Tratado*, cit.), ao passo que na sociedade é o inverso que se verifica. São compartícipes dos lucros e prejuízos.⁶⁸

Para se evitar o uso do contrato de parceria para dissimular contrato de trabalho, o parágrafo único do inciso VII do artigo 96 do Estatuto da Terra considera que nos contratos parceria que prevejam o pagamento do trabalhador parte em dinheiro e parte em produtos haverá simples locação de serviços, sempre que a direção dos trabalhos seja de responsabilidade do proprietário, aplicando-se assim as leis trabalhistas. Ainda, a Lei nº 11.443/2007 incluiu no artigo 96, IX, o parágrafo 4º, que além de dispor o retro mencionado, garante ao trabalhador a percepção do salário mínimo no cômputo das duas parcelas. Por fim, o §5º menciona que o disposto no artigo 96 do Estatuto da Terra não se aplica a parceria agroindustrial de aves e suínos, cabendo a regulação destes contratos a lei específica.

⁶⁸ OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 428.

2. AS CLÁUSULAS DE PREÇO E PRAZO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL

2.1 Introdução

O Decreto 59.566/66, regulamentador do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64), em seu artigo 18, *caput* e parágrafo único, veda a fixação do preço do arrendamento em produtos:

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.⁶⁹

Quanto ao prazo, os artigos 13, II do Decreto 59.566/66, combinados com o 95, XI, alínea “b” e 96, V, “b” do Estatuto da Terra, disciplinam que será no mínimo de três anos, para as atividades de exploração de lavoura temporária, de cinco anos para lavoura permanente e sete anos para exploração florestal:

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.⁷⁰

Além disto, o artigo 95, II do Estatuto da Terra traz a presunção de que os contratos de arrendamento por tempo indeterminado terão o prazo mínimo de três anos.

Tais vedações se justificavam à época da edição do Estatuto da Terra e de seu Decreto regulamentador pelo contexto socioeconômico e agrícola vivido naquele momento, o que expressamente se observa no seguinte trecho da exposição de motivos daquele diploma:

A sensível diferença, outrossim, no ritmo de melhoria entre as condições de vida da população rural e urbana, estavam impondo uma participação mais ativa do poder Público na remoção dos obstáculos ao progresso social da camada assalariada da classe rural. Representando cerca de 52% do contingente demográfico ativo na

⁶⁹ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Decreto 59.566/66**.

⁷⁰ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Decreto 59.566/66**.

agricultura, essa população sem-terra tem estado praticamente alijada dos benefícios do nosso progresso, formando um vazio socioeconômico, tremendamente mais sério que os nossos vazios geográficos.⁷¹

O Estado Brasileiro, por meio do *paternalismo estatal* e *dirigismo contratual* impôs condições e vedações que não poderiam ser ignoradas pelas partes ao celebrar o contrato de arrendamento, impondo, em caso de inobservância, a invalidade das cláusulas incompatíveis.

Observar-se-á nos tópicos seguintes, respectivamente, a diferença entre preço e pagamento; a conceituação e a utilização das referidas práticas de paternalismo e dirigismo com relação ao contrato de arrendamento; o impacto econômico que a vedação pode trazer para o contrato agrário; e por fim, a questão do prazo mínimo de três anos.

2.2 Preço e pagamento nos contratos agrários

Nos contratos agrários, regidos pelo Estatuto da Terra e pautados pelo dirigismo estatal, restringe-se a autonomia da vontade quanto a estipulação do preço e à forma que se dará o pagamento. Primeiramente, cumpre esclarecer que preço é conceito distinto de pagamento. Pagamento remete ao cumprimento de uma obrigação, que não necessariamente se dará em dinheiro, conforme leciona Carlos Roberto Gonçalves:

A extinção dá-se, em regra, pelo seu cumprimento, que o Código Civil denomina pagamento e os romanos chamavam de solutio (solutio est praestatio eius quod est in obligatione), palavra derivada de solvere.

[...]

Embora a palavra pagamento seja usada, comumente, para indicar a solução em dinheiro de alguma dívida, o legislador a empregou no sentido técnico-jurídico de execução de qualquer espécie de obrigação. Assim, paga a obrigação o escultor que entrega a estátua que lhe havia sido encomendada, bem como o pintor que realiza o trabalho solicitado pelo cliente.⁷²

Já o preço, juridicamente, remete ao valor que se dá em troca de determinado bem ou serviço, ou seja, quanto se deve pagar em troca de determinada obrigação. Pinto Ferreira explica a diferença entre preço e pagamento afirmado que “o preço é considerado como aquele valor atribuído pelas partes à vantagem concedida ao arrendatário. O pagamento é simplesmente o cumprimento da obrigação proveniente de contrato”⁷³, e ainda, esclarece que:

⁷¹ BRASIL. Mensagem do presidente ao Congresso número 33/64 – Exposição de Motivos do Estatuto da Terra. Disponível em <https://www.passeidireto.com/arquivo/5407203/exposicao-de-motivos---estatuto-da-terra>. Acesso em julho/2015

⁷² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 2: Teoria Geral das Obrigações.** 9ª edição, São Paulo: Saraiva, 2012, p. 252/253.

⁷³ FERREIRA PINTO. **Curso de Direito Agrário.** São Paulo: Saraiva, 1994. p. 235

O pagamento do preço do arrendamento pode ser ajustado em dinheiro ou em quantidade de frutos.

Entretanto, se o pagamento do preço do arrendamento for ajustado em frutos, o preço do produto agrícola deve ser considerado como o corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial no momento da liquidação.⁷⁴

No artigo 18 do Decreto 59.566/66, dispõe-se que o preço do contrato de arrendamento “só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro”, embora permita que “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”⁷⁵. Isto significa que, em determinado contrato de arrendamento, o preço (aquilo que se dá em troca de determinado objeto) só pode ser fixado em dinheiro, mas o pagamento (adimplemento da obrigação) pode se dar por meio da entrega de frutos ou produtos. Exemplificando, o preço de determinado arrendamento pode ser fixado em R\$ 600,00 (seiscentos reais) e, supondo o valor da saca de soja a R\$ 60,00 (sessenta reais), pode ser pago por dez sacas de soja, mas não pode ter seu preço fixado em 10 (dez) sacas de soja, e pago por meio desta quantidade de produto, ou ainda em dinheiro no valor correspondente a cotação do produto no momento do pagamento.

2.2.1 Paternalismo e dirigismo estatal

O contrato de arrendamento rural, como se expôs, não é pautado pelo princípio da autonomia da vontade, regra nos contratos civis, mas pelo dirigismo estatal, o qual implica na obrigatoriedade de certas cláusulas, notadamente, a vedação da fixação do preço em produtos e do prazo de vigência inferior a três anos. Sobre o referido princípio, Carlos Roberto Gonçalves assim conceitua:

O princípio da autonomia da vontade se alicerça exatamente na ampla liberdade contratual, no poder dos contratantes de disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica. Tem as partes a faculdade de celebrar ou não contratos, sem qualquer interferência do Estado.⁷⁶

Embora as partes sejam perfeitamente capazes, e muitas vezes, como no caso de arrendamentos contratados por usinas de produção de açúcar e álcool, extremamente especializadas e dotadas de grande capacidade econômica e técnica, não se aplica a autonomia da vontade, e sim o dirigismo estatal. Caio Mário da Silva Pereira afirma que o dirigismo contratual se justifica:

⁷⁴ FERREIRA PINTO. **Curso de Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1994. p.237.

⁷⁵ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Decreto 59.566/66**.

⁷⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 3: Contratos e atos unilaterais**. 9ª edição, São Paulo: Saraiva, 2012, p. 42.

[...] na convicção de que o Estado tem de intervir na vida do contrato, seja mediante a aplicação de leis de ordem pública, que estabelecem restrições ao princípio da autonomia da vontade em benefício do interesse coletivo, seja com a adoção de uma intervenção judicial na economia do contrato, instituindo a contenção dos seus efeitos, alterando-os ou mesmo liberando o contratante lesado, por tal arte que logre evitar que, por via dele, se consume atentado contra a justiça.⁷⁷

Quanto ao paternalismo, “caracteriza o conjunto de regras que modificam um ato jurídico para lhe conferir efeito diferente daquele visado pelo agente, o que pode até eliminar completamente o efeito”⁷⁸. O paternalismo se refere a regulação contratual, e aplicando o conceito que se expôs ao caso em tela, se caracteriza pelo conjunto de regras do Estatuto da Terra e Decreto regulamentador que modificam um ato jurídico (contratos agrários) para lhe conferir efeito diferente daquele visado pelas partes (fixação do preço em produtos ou vigência inferior a três anos), qual seja, decretar a nulidade de referidas cláusulas, aplicando-se o previsto na lei agrária.

Michael J. Trebilcock⁷⁹ expõe que há duas formas de paternalismo, denominando-as de “duro” e suave”. O primeiro importaria em intervenções legais para proteger indivíduos capazes, contra sua vontade, de supostas consequências danosas de suas escolhas, mesmo se estas forem totalmente voluntárias. Já o paternalismo suave se refere a limitações de condutas nocivas involuntárias ou quando há necessidade de saber se são voluntárias ou não. Ora, as limitações impostas ao contrato de arrendamento rural se tratam de paternalismo “duro”, pois remetem a restrições à autonomia da vontade de indivíduos legalmente capazes, com a finalidade de se evitar supostos danos advindos destas condutas, ou seja, vedar-se-ia a fixação do preço em produtos e a contratação em prazo inferior a três anos por entender-se que isto resultaria em prejuízo aos agentes contratantes. Demonstrar-se-á ao longo deste capítulo que não mais subsiste razões para tal crença, indicando-se subsídios aptos a embasar este posicionamento.

⁷⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 10.ed., v.III. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001.

⁷⁸ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução por Rachel Sztajn. – 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 443.

⁷⁹ TREBILCOCK, Michael J. **The Limits of Freedom of Contract**. 2^a Edição. Cambridge: Harvard University Press, 1997. p.149/150.

“Hard paternalism would countenance legal intervention to protect competent adults, against their will, from harmful consequences of their choices, even if the choices and undertakings are fully voluntary. Soft paternalism, in contrast, holds that the state has the right to prevent self-regarding harmful conduct when, but only when, that conduct is substantially non-voluntary or when temporary intervention is necessary to establish whether it is voluntary.”

2.2.2 Impacto econômico relativo a vedação da fixação do preço em produtos

A doutrina econômica ressalta que em uma economia de mercado, a oferta e a demanda são fatores essenciais para alocar recursos, e por sua vez, os preços, resultado do equilíbrio entre oferta e demanda, são os sinais que orientam a referida alocação. N. Gregory Mankiw assim expõe sobre o tema:

[...] nas economias de mercado, os preços são os mecanismos de racionamento dos recursos escassos.

Da mesma forma, os preços determinam quem produz cada bem e o quanto será produzido. Vamos considerar a agricultura, por exemplo. Por precisarmos de alimentos para sobreviver, é crucial que algumas pessoas trabalhem em fazendas. O que determina quem é ou não agricultor? Em uma sociedade livre, não há um órgão de planejamento do governo tomando essa decisão e garantindo um suprimento adequado de alimentos. Em vez disso, a alocação dos trabalhadores às fazendas se baseia nas decisões a respeito de emprego de milhões de trabalhadores. Esse sistema descentralizado funciona bem porque essas decisões dependem dos preços. Os preços dos alimentos e os salários dos trabalhadores rurais (o preço do seu trabalho) ajustam-se para garantir que um número suficiente de pessoas decida trabalhar na agricultura.

Se alguém nunca viu uma economia de mercado em ação, essa ideia pode parecer absurda. As economias são grandes grupos de pessoas engajadas em muitas atividades interdependentes. O que impede que a tomada descentralizada de decisões se degenera e vire um caos? O que coordena as ações de milhões de pessoas, cada uma delas com suas próprias habilidades e seus próprios desejos? O que garante que aquilo que precisa ser feito realmente seja feito? A resposta, em uma palavra, é *preço*. Se as economias de mercado são conduzidas por uma mão invisível, como sugeriu Adam Smith, então o sistema de preços é a batuta que a mão invisível usa para reger a orquestra econômica. (grifos do original)⁸⁰

Para o Brasil, que também é uma economia de mercado, o preço dos contratos agrários também é de suma importância, pois sua regulação pelo Estado, por meio do paternalismo e dirigismo estatal, pode afetar as relações econômicas. Neste aspecto, Enzo Roppo assim trata do contrato e a operação econômica:

Se os efeitos do contrato representam a formalização e a sanção legal, o sinal do carácter juridicamente vinculante das transferências de riqueza que substanciam a operação econômica perseguida pelos contraentes, poderemos dizer que *o contrato funciona* – isto é, realiza adequadamente tal operação – só enquanto a medida e a qualidade dos efeitos por ele produzidos correspondam às expectativas e aos projectos da autonomia privada. E é isto o que acontece normalmente. Mas não raramente se verificam circunstâncias que, de vários modos, impedem o contrato de realizar adequadamente a operação econômica por ele perseguida, porque – por força exatamente daquelas circunstâncias – os efeitos que o contrato deveria produzir não correspondem, por medida e/ou qualidade, às expectativas razoáveis e aos projetos concordemente formulados pelas partes nas suas escolhas de autonomia privada. Em casos como estes, pode-se muito bem dizer que *o contrato não funciona*, ou então que não funciona bem. (grifos do original)⁸¹

⁸⁰ MANKIW, N. Gregory. **Introdução à economia**; São Paulo: Cengage Learning, 2013.

⁸¹ ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Almedina: Coimbra, 2009. p. 219/220.

Arnaldo Rizzato assim trata sobre a questão da fixação do preço nos contratos de arrendamento:

A matéria do preço tem se revelado controvertida, eis que, seguidamente, as partes ajustam o montante em frutos ou produtos. Não se incutiu na consciência dos que tratam da terra o hábito de estabelecer em valores monetários o preço do arrendamento. Arraigou-se no meio rural a prática de fixar a contraprestação pelo uso temporário do imóvel rural em quantidades do produto que é colhido. A jurisprudência, na generalidade dos Pretórios, presa à expressão literal da lei, elaborada em uma época quando se considerava o arrendador um explorador do trabalho de terceiros, e em vista da função social da propriedade, reiteradamente tem preponderado em anular a cláusula de pagamento em produto. Ocorre que, de um lado, em grande parte das vezes o arrendatário figura como a parte mais forte. Inúmeros os arrendamentos para empresas ou sociedades econômicas de grande poder econômico. Além disso, coaduna-se mais com a natureza do contrato a base, para a retribuição, em pagamento. É que, não raramente, os preços dos produtos oscilam, ficando em níveis baixos. **Obriga-se o arrendatário a vender o produto por preços não compensatórios, que sequer cobrem o custo da cultura.** Assim, **terá que vender a maior parte do produto para conseguir a importância necessária para alcançar o preço em dinheiro.** Fosse reconhecida a possibilidade de fixar em produto o preço, e, assim, entregando-se o produto, haveria maior justiça e correspondência às realidades circunstanciais.⁸²

Conforme se depreende dos trechos apresentados, a vedação da fixação do preço em produto pode trazer consequências desastrosas para os arrendatários e interferir na economia dos contratos de arrendamento, ao se obrigar que o arrendatário esteja sujeito às oscilações das cotações das *commodities* agrícolas no mercado, pois fixando-se o preço em dinheiro, quando o preço do produto colhido estiver baixo, o produtor necessitará de vender mais para pagar o arrendamento, ao passo que se fosse fixado uma quantia determinada de produtos, o fazendeiro teria melhores condições de calcular seus custos, de acordo com a produtividade da área, e não estaria tão sujeito às incertezas mercadológicas.

Isto porque, embora a produtividade por hectare tende a aumentar, as cotações dos produtos oscilam com certa frequência. Isto se demonstra a partir da análise econometrífica de Lucas Siqueira de Castro *et al*, cujos gráficos sobre produção, oscilação das cotações e retorno da sojicultura são abaixo colacionados.

⁸² RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário.** 2^a Edição, rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p.452.

Sobre a produtividade, conforme se observa na Tabela 1⁸³, com dados levantados pela CONAB e estatísticas pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, sobre as safras de 1999/2000 a 2005/2006, o crescimento é de certa forma constante, e mesmo quando diminuiu, manteve-se dentro de uma média razoável:

Tabela 1.

Brasil: Produtividade média de grãos - Safra 99/00 a 05/06
(Kg/ha)

Produto	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05 ¹	2005/06 ¹
Algodão (caroço)	2.291	2.834	2.690	3.010	3.099	2.906	3.086
Amendoim (total)	1.650	1.921	2.017	2.070	2.213	2.330	2.218
Amendoim (1 ^a safra)	1.910	2.147	2.306	2.264	2.389	2.481	2.347
Amendoim (2 ^a safra)	919	1.180	1.243	1.491	1.680	1.848	1.858
Arroz	3.106	3.197	3.300	3.254	3.511	3.377	3.469
Aveia	875	1.331	1.110	1.460	1.374	1.328	1.448
Centeio	971	1.194	1.055	1.308	1.346	1.308	1.535
Cevada	2.117	2.013	1.524	2.700	2.678	2.762	2.795
Feijão (total)	719	668	699	732	695	771	757
Feijão (1 ^a safra)	876	899	919	873	901	949	983
Feijão (2 ^a safra)	571	465	507	595	512	531	545
Feijão (3 ^a safra)	1.546	781	792	832	793	1.028	891
Girassol	1.679	1.522	1.350	1.306	1.557	1.420	1.500
Mamona	550	495	574	673	646	975	791
Milho (total)	2.480	3.260	2.864	3.585	3.296	2.909	3.276
Milho (1 ^a safra)	2.814	3.398	3.085	3.582	3.334	3.024	3.397
Milho (2 ^a safra)	1.350	2.661	2.142	3.592	3.187	2.562	2.925
Soja	2.395	2.751	2.567	2.816	2.329	2.193	2.640
Sorgo	1.439	1.784	1.629	2.307	2.242	1.988	2.110
Trigo	1.130	1.868	1.420	2.375	2.375	2.121	2.071
Triticale	-	-	1.335	2.223	2.263	2.088	2.336
Total	2.195	2.649	2.406	2.803	nd	nd	nd

Fonte: Conab – Consolidado e Acompanhamento da Safra 2005/2006, 1º Levantamento (www.conab.gov.br).

Nota:

¹Estimativa.

Ainda sobre o trabalho de Lucas Siqueira de Castro *et al*, verifica-se em sua conclusão sobre a transmissão de preços e a volatilidade no mercado internacional da soja em grão, que agentes mais bem informados e com melhor poder de previsão tendem a ter maiores ganhos:

A análise da volatilidade dos retornos da soja em grão entre os seus três principais produtores foi feita, sobretudo, devido à importância do produto na pauta de exportação desses países. O fato do mercado da soja ser marcado por acentuadas variações nos preços e, consequentemente, por oscilações nos rendimentos da

⁸³ Disponível em <http://www.agricultura.gov.br/vegetal/estatisticas>
Último acesso em julho/2015

cultura faz com que agentes que detenham informações assimétricas e maior poder de previsão sobre o comportamento do mercado captem maiores lucros.⁸⁴

Aqueles produtores com menor poder de informação e previsão tendem a ser mais prejudicados com as oscilações de preço, tendo menor retorno em sua atividade, e tendo de arcar com maiores custos quando tem sua produção realizada em áreas arrendadas, pois com a fixação do preço em dinheiro, e os preços em baixa, terá de vender mais produtos para adimplir o aluguel do arrendamento.

Com relação ao mesmo estudo⁸⁵, de Lucas Siqueira de Castro *et al*, se retirou as tabelas abaixo, numeradas em 2 e 3, as quais tratam, respectivamente, sobre a produção de soja no mundo e nos três maiores países produtores; e sobre a variação de preço e retorno financeiro da soja em grão nos Estados Unidos e no Brasil. O que se entende dessas tabelas é que, embora a tendência seja o aumento da produção no Brasil, o que daria uma certa segurança ao produtor caso o preço fosse fixado em uma quantidade predeterminada de produtos, os preços e retornos financeiros exigem elevado conhecimento técnico para que o produtor tenha rentabilidade, e quando se tratar de arrendatário, ao ter de pagar um aluguel fixado em dinheiro e não em produtos, isso pode se traduzir em maiores custos.

Tabela 2:

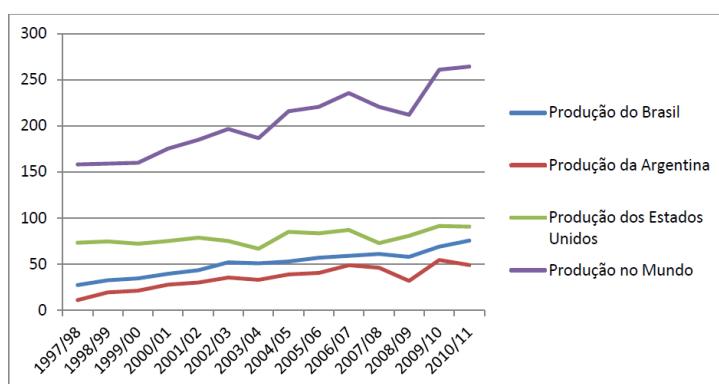
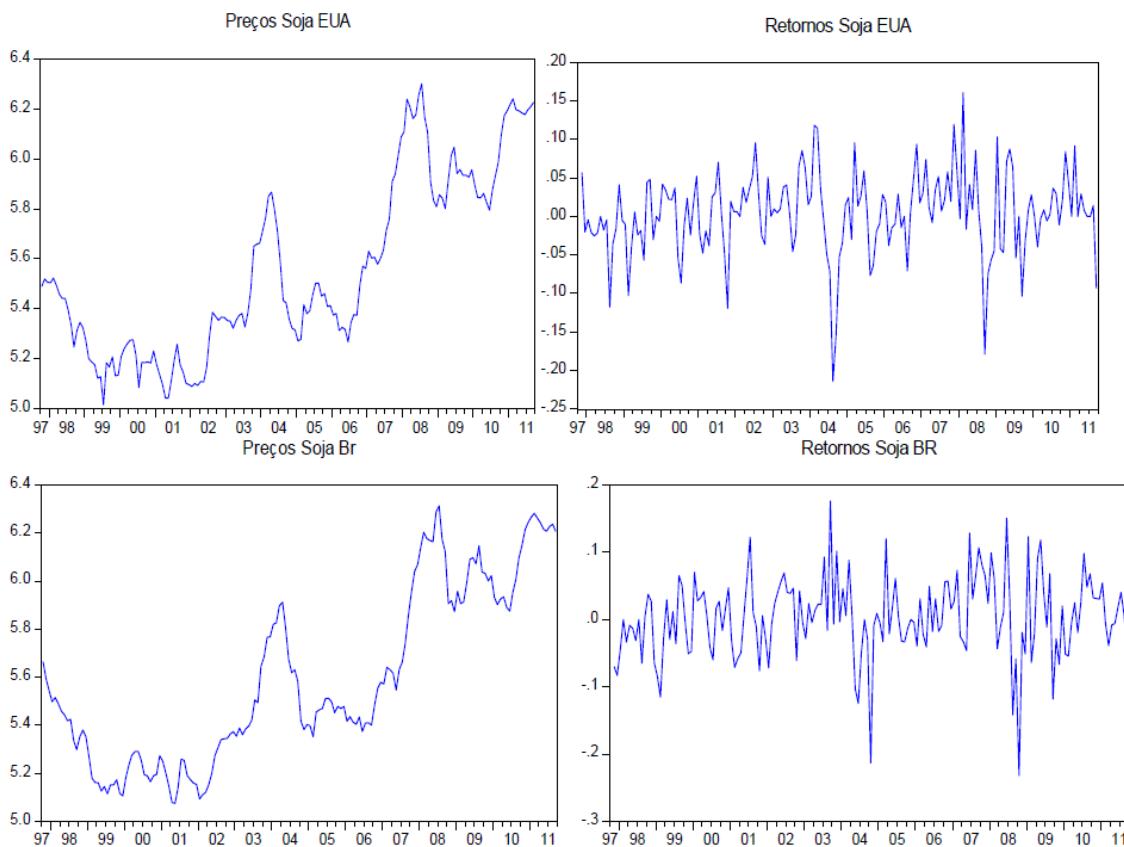


Tabela 3:

⁸⁴ CASTRO, Lucas Siqueira de et al. **Transmissão de preços e análise da volatilidade no mercado internacional da soja em grão: Uma abordagem utilizando a econometria de séries temporais**. 2012. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/CGRCC/download/Transmissao-de-precos-e-analise-da-volatilidade-no-mercado-internacional-da-soja.pdf>>. Último acesso em julho/2015.

⁸⁵ CASTRO, Lucas Siqueira de et al. **Transmissão de preços e análise da volatilidade no mercado internacional da soja em grão: Uma abordagem utilizando a econometria de séries temporais**. 2012. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/CGRCC/download/Transmissao-de-precos-e-analise-da-volatilidade-no-mercado-internacional-da-soja.pdf>>. Último acesso em julho/2015.



Em suma, o que se demonstra é que, apesar de a produção e a produtividade geralmente crescer, dando segurança ao arrendatário de que poderá pagar com facilidade o preço do arrendamento caso seja fixado em produtos, o mesmo não se verifica com as cotações e o retorno financeiro da atividade, ou seja, fixando-se em dinheiro, em momentos de menor preço e retorno, o preço do arrendamento terá um impacto econômico maior para o arrendatário, podendo inclusive inviabilizar a continuidade do contrato. Ora, demonstrou-se que a vedação da fixação do preço em produtos pode trazer grandes impactos econômicos, afetando toda a economia de mercado referente aos contratos de arrendamento, em questão de custo para o produtor arrendatário, o que pode inclusive inviabilizar a atividade de pequenos agricultores ou a entrada de novos agentes no mercado.

Ante ao exposto, melhor seria deixar a cargo dos contratantes analisar seus custos e impactos econômicos por ocasião da contratação, chegando a um acordo sobre a forma de

fixação do preço, maximizando as trocas econômicas e transferência de riquezas pela aplicação da autonomia da vontade neste quesito.

Ademais, explicita Enzo Roppo que:

Se os efeitos do contrato representam a formalização e a sanção legal, o sinal do carácter juridicamente vinculante das transferências de riqueza que substanciam a operação económica perseguida pelos contraentes, poderemos dizer que *o contrato funciona* – isto é, realiza adequadamente tal operação – só enquanto a medida e a qualidade dos efeitos por ele produzidos correspondam às expectativas e aos projectos da autonomia privada. E isto é o que acontece normalmente. Mas não raramente se verificam circunstâncias que, de vários modos, impedem o contrato de realizar adequadamente a operação económica por ele perseguida, porque – por força exatamente daquelas circunstâncias – os efeitos que o contrato deveria produzir não correspondem, por medida e/ou qualidade, às expectativas razoáveis e aos projectos concordemente formulados pelas partes nas suas escolhas de autonomia privada. Em casos como estes, pode-se muito bem dizer que *o contrato não funciona*, ou então, que não funciona bem.⁸⁶

Logo, se as partes desejam um efeito, que é impedido pela restrição legal, o contrato não funciona, ou seja, a operação econômica desejada não é realizada. Assim, verifica-se que as limitações do Estatuto da Terra e do Decreto 59.566/66 quanto a fixação do preço em produtos e quanto a prazo de vigência inferior a três anos podem resultar em *ineficiência na alocação de recursos*, que sem dúvida, é prejudicial a uma economia de mercado.

A não concretização dos efeitos de determinado contrato, ou seja, a opção do Estado pelo seu não funcionamento, pode-se justificar de várias maneiras, e em alguns casos, verifica-se a necessidade de tais medidas com fulcro no bem-estar do agente. Por exemplo, ao se limitar a contratação dos incapazes de contratar, protege-se estes de fazer escolhas ruins, por consequências da racionalidade limitada ou de vontade fraca. No caso, não se verifica a presença de justificativa razoável para a adoção do paternalismo e dirigismo contratual, em detrimento da autonomia da vontade dos contratantes.

Como se demonstrou, no presente tópico, pelos gráficos apresentados, não se sustenta economicamente os argumentos utilizados pelo Estado para se manter a questão da fixação do preço nos contratos de arrendamento rural sob o jugo do dirigismo estatal e do paternalismo.

Ademais, a Constituição Federal abriga em seu artigo 1º, §4º, o princípio da livre iniciativa, e em seu artigo 170, IV, o princípio da livre concorrência. Ora, tais princípios são

⁸⁶ ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Almedina: Coimbra, 2009. p. 219/220.

contrários à vedação imposta pelo Estatuto da Terra e seu Decreto regulamentador quanto a questão do preço no contrato de arrendamento. Não se justifica nestes casos tanto pelo argumento econômico, conforme demonstrou-se, quanto pelo argumento jurídico, pois tendo em vista que nosso ordenamento jurídico preza pela livre iniciativa e concorrência, a vedação da fixação de preço em produtos importa em externalidade negativa e vai de encontro aos referidos princípios constitucionais.

Mencionou-se o paternalismo e o dirigismo estatal, mecanismos utilizados quando há necessidade de se proteger agentes cuja capacidade de contratar é hipossuficiente, como nos casos de incapacidade civil, ou ainda, nas relações consumeristas. No caso em tela, em que o cenário do campo mudou drasticamente da década de 1960 para o presente ano de 2015⁸⁷, onde se via um cenário de grande número de trabalhadores (pouco mais de 50% da população brasileira), com grande taxa de analfabetismo; para o cenário atual onde se observa grandes empresas como usinas de açúcar e álcool e multinacionais sendo tratadas como hipossuficientes, não mais se justifica manter tal conduta de vedação, devendo-se deixar às partes convencionarem o que melhor entenderem, sob a égide do princípio da autonomia da vontade.

2.2.3 Usos e Costumes

Os usos e costumes também são outro fator a se considerar quando se trata do preço e pagamento dos contratos de arrendamento rural. Um exemplo de usos e costumes dos produtores rurais que se consolidou em várias regiões do Brasil é o *barter*, ou escambo, em que o produtor compra insumos e realiza o pagamento com produtos, sendo amplamente aceita tal prática, onde inclusive grandes empresas multinacionais, como a *Bayer CropScience*, realizam tal operação:

O cenário de aperto no crédito em geral no Brasil, que afetou inclusive a disponibilidade de recursos com taxas de juros subsidiadas no Plano Safra 2015/16, fez a multinacional alemã *Bayer CropScience* entrar de forma mais agressiva nos negócios de "barter" para o custeio do plantio de grãos que terá início em meados de setembro no país. A compra de insumos e outras tecnologias em troca de produtos agrícolas pela fabricante de sementes e defensivos registrou no primeiro semestre

⁸⁷ Brasil. IBGE. **Censo Demográfico de 1960 a 2010.** Disponível em <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8>> Último acesso em julho/2015

⁸⁷ Brasil. IBGE. **Censo Demográfico de 1960 a 2010.** Disponível em <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8>> Último acesso em julho/2015

deste ano um incremento de cerca de 300% na comparação com 2014, uma alta sem precedentes para as operações da subsidiária brasileira.⁸⁸

Demonstra-se assim que os usos e costumes tem tal importância no meio agrícola nacional que até multinacionais se adequam a eles para melhor atender o mercado. Não raro também que nas grandes regiões produtoras se adotem usos e costumes próprios quanto a fixação do preço em produtos, ou ainda, arrendamento em prazo inferior a três anos. Neste sentido, Christiano Cassettari assim entende sobre o tema:

Acreditamos que se o objetivo da lei é proteger o arrendatário, parte vulnerável e hipossuficiente na relação negocial, por que não, em atenção ao princípio da autonomia privada, deixar as partes livres para decidirem o que lhes aprovarem: fixação do preço em dinheiro ou frutos?

Não podemos esquecer que o preço dos frutos e produtos da agricultura e pecuária também se modificam, para mais ou menos, a exemplo do dinheiro, podendo se caracterizar numa interessante possibilidade de investimento, conforme desejo do arrendador.

Mas qual seriam os argumentos que poderiam ser ventilados para justificar a possibilidade de interpretação diversa do que está descrito na lei?

Primeiramente, o artigo 113 do Código Civil estabelece que:

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

Nota-se no dispositivo em destaque, que na parte geral do Código Civil, o legislador determina que a interpretação do contrato leve em consideração os usos do lugar de sua celebração, o que não vêm sendo feito, já em muitos casos as partes (ambas) desejam fixar o preço do arrendamento em frutos/produtos.

Em muitos estados do Brasil, é usual, e por isso comum, o contrato de arrendamento rural ser celebrado com a fixação do preço em parte da produção. Isso se verifica, por exemplo, no Rio Grande do Sul e no Mato Grosso, estados onde se verificou nas ementas citadas anteriormente, que o tribunal local entende que isso seria viável. O que se verifica nesses casos é que nessas localidades o judiciário respeita a livre convenção dos sujeitos da relação negocial.⁸⁹

Posto isto, a aplicação dos usos e costumes da região produtora é outro forte argumento a debelar o dirigismo estatal atualmente imposto aos contratos agrários, permitindo maior flexibilidade no uso da terra e nas operações do agronegócio, garantindo maior produtividade, eficiência e lucros aos produtores rurais.

2.3 O prazo nos contratos de arrendamento rural

O artigo 95 do Estatuto da Terra trata do contrato de arrendamento rural e prevê algumas regras quanto aos prazos de duração. Primeiramente, no inciso I, dispõe que os prazos do contrato sempre terminarão depois de finalizada a colheita, considerando-se a

⁸⁸ BARROS, Bettina. **Escassez de crédito leva Bayer a ampliar operação de 'barter'**. 2015. Disponível em: <[Http://www.valor.com.br/agro/4193958/escassez-de-credito-leva-bayer-ampliar-operacao-de-barter](http://www.valor.com.br/agro/4193958/escassez-de-credito-leva-bayer-ampliar-operacao-de-barter)>. Acesso em: 25 ago. 2015.

⁸⁹ CASSETARI, Christiano. A fixação do preço no contrato de arrendamento rural no Brasil: dinheiro ou frutos? **Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários**, Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p.87/98, set. 2014.

prorrogação do prazo caso haja atrasos por motivos de força maior. Há a presunção no inciso II de que nos contratos com prazo indeterminado, a duração mínima será de três anos, bem como, o inciso III dispõe que, caso o arrendatário no início do contrato cultive cultura cujos frutos não possam ser colhidos antes do prazo do arrendamento, deverá já ajustar previamente com o arrendador a forma de pagamento pelo uso da terra no período excedente.

Quanto aos prazos mínimos, prevê o artigo 13, II, “a” do Decreto 59.566/66 que serão de três anos para os contratos de arrendamento rural em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária ou de pecuária de pequeno e médio porte; de cinco anos no caso de atividade de lavoura permanente ou pecuária de grande porte; e de sete anos para atividade florestal⁹⁰.

Antonino Moura Borges justifica a existência de prazos mínimos para os contratos de arrendamento rural da seguinte forma:

A lei estabelece uma escala de prazos mínimos que precisam ser observados de forma obrigatória e rigorosa, porque se assim não for, a parte prejudicada poderá exigir o cumprimento do prazo mínimo previsto em lei perante a justiça
[...]

O fato de a lei estabelecer prazos mínimos, de certa forma pretendeu o Legislador Brasileiro proteger o trabalhador da terra, porque se tomarmos por base o prazo de 3 (três) anos para as culturas temporárias, a *mens legis* está justificada.

Por exemplo, se o arrendatário tiver que desmatar, enleirar e preparar o solo para o plantio da lavoura, no primeiro ano, considerando seus investimentos, ele não terá lucro ou ganho razoável, porque gastou para isso.

No segundo ano já com o solo corrigido e preparado já pode auferir maior lucro com seu investimento.

No último ano, já tem que se preocupar em encontrar outras terras para trabalhar, se o dono não pretender prorrogar e, então, tem que remover toda infraestrutura que ali aplicou.

Por isso, no mínimo 3 (três) anos para que o trabalhador da terra não fique desestimulado nas suas atividades e desenvolvimentos.⁹¹

⁹⁰ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Decreto 59.566/66**.

“Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, clausulas 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.”

⁹¹ BORGES, Antonino Moura. **Parceria e arrendamento rural**. 1^a ed. Campo Grande: Contemplar, 2013. p. 12/13

A Exposição de Motivos do Estatuto da Terra esclarece que este diploma foi editado com objetivo de aumentar o acesso à terra, fixando os trabalhadores no campo, isto na década de 1960, em um contexto de grande quantidade de latifúndios, resultando em distorção fundiária, grande quantidade de trabalhadores rurais e precariedade das condições do meio agrário, conforme se denota do seguinte trecho:

A necessidade de uma lei de Reforma Agrária não é só do Brasil, mas fato constatado na generalidade dos países. O incremento da demanda de alimentos em face do crescimento da população e das profundas modificações organizacionais, geradas pela industrialização e pela concentração urbana, obrigaram em toda a parte à modificação das estruturas agrárias. A sensível diferença, outrossim, no ritmo de melhoria entre as condições de vida da população rural e urbana, estavam impondo uma participação mais ativa do Poder Público na remoção dos obstáculos ao progresso social da camada assalariada da classe rural. Representando cerca de 52% de contingente demográfico ativo na agricultura, essa população sem terra tem estado praticamente alijada dos benefícios do nosso progresso, formando um vazio socioeconômico, tremendamente mais sérios que os nossos vazios demográficos.

Por isso só se vem agravando as contradições e desigualdades da estrutura agrária do Brasil. Dados colhidos do Censo Agrícola de 1960 demonstram que menos de 1% dos estabelecimentos absorve a metade da área total; ao revés, mais de 50% dos pequenos imóveis rurais ocupam menos de um quarto dessa área. Comparativamente à situação verificada pelo Censo Agrícola de 1950, a posição relativa dos estabelecimentos de menos de 100 hectares, permaneceu mais ou menos a mesma, enquanto aumento o número das propriedades de menos de 10 hectares, revelando um desfavorável parcelamento dos estabelecimentos de dimensões médias.

Essa distorção fundiária pode ser ainda avaliada pelo aumento da percentagem de área ocupada pelos estabelecimentos rurais que se enquadram nos extremos das classes de área. Dados referentes ao último período intercensitário revelam, na verdade, um inconveniente aumento da ocupação da área tanto no que tange às propriedades com área superior a 10.000 ha, como nos estabelecimentos com superfícies inferiores a 10 ha. Particularmente com relação a estes últimos, o aumento verificado – mais de 76% - identifica uma inconveniente anomalia estrutural que cabe a uma Reforma Agrária corrigir.

O quadro se completa pela precariedade das condições existentes no meio agrário: uma elevada percentagem da população dependente da atividade agrícola; níveis de tecnologia e de mecanização bastante reduzidos; pequena área cultivada por trabalhador ocupado; condições de vida das mais precárias, no que se refere a habitação, educação e nível sanitário. Por isso mesmo é reduzidíssima a produtividade e rentabilidade *per capita* no meio rural brasileiro, bastando que se atente à seguinte relação: no Brasil um indivíduo ativo na agricultura provê alimentos para cinco outros, enquanto que na França, Canadá e Estados Unidos a mesma relação é de um para dez, um para vinte e um para trinta, respectivamente.⁹²

Tendo em vista o contexto socioeconômico da época, o Decreto Regulamentador do Estatuto da Terra (D. 59.566/66) inseriu os prazos mínimos do contrato de arrendamento como forma de proteger os arrendatários, dando maior prazo para exploração agrícola e oportunidade para fixação dos trabalhadores na terra. Não obstante, o atual contexto brasileiro demonstra melhores condições do que àquelas verificadas por ocasião da edição do Estatuto da Terra, com o aumento da mecanização e modernização das técnicas agrícolas, bem como

⁹² BRASIL. Mensagem do presidente ao Congresso número 33/64 – Exposição de Motivos do Estatuto da Terra. Disponível nos arquivos do Senado Federal.

com o êxodo rural, que diminuiu significativamente a população rural⁹³. Demonstrar-se-á nos tópicos seguintes algumas situações que justificam a contratação de arrendamento rural em prazo inferior ao previsto no Decreto 59.566/66.

2.3.1 Modernização da agricultura e culturas de ciclo rápido

Atualmente, o setor agropecuário brasileiro conta com práticas modernas e aumento da mecanização, permitindo colher mais de uma safra por ano e diminuindo custos com mão de obra. Segundo dados do Censo Agropecuário de 2006⁹⁴, de um total de 5.175.632 (cinco milhões, cento e setenta e cinco mil, seiscentos e trinta e dois) estabelecimentos rurais, 2.843.037 (dois milhões, oitocentos e quarenta e três mil e trinta e sete) fazem uso de força de tração animal ou mecânica em sua atividade. Ou seja, a mão de obra humana é utilizada com menos frequência, obtendo-se a mesma produtividade com o uso de tração mecânica ou animal.

Outra prática comum é a produção denominada “safrinha”. Segundo a EMBRAPA, “O milho safrinha é definido como o milho de sequeiro cultivado extemporaneamente, de janeiro a abril, quase sempre depois da soja precoce, na região Centro-Sul brasileira [...]”⁹⁵. Sofre a referida prática, acrescenta:

Há cerca de 25 anos, a safrinha praticamente não existia. Esse sistema de plantio extemporâneo, sem irrigação, teve seu inicio por volta de 1978/79. O milho safrinha era semeado principalmente após a colheita da soja precoce (situação que prevalece até a atualidade), após a colheita do feijão “das águas” e mesmo plantado nas entrelinhas da própria cultura do milho da safra normal, depois que este atingia a maturação fisiológica, quando então o milho era “dobrado” (uma prática utilizada no passado).

O grande incremento da safrinha, verificado no início dos anos 80 no Paraná, foi atribuído principalmente à necessidade de milho para uso na propriedade, especialmente por suinocultores e avicultores, às frustrações com as culturas do trigo e girassol, únicas opções economicamente viáveis para semeadura no período outono/inverno na ocasião, e à perspectiva de colheita e comercialização do produto em época afastada de sua maior oferta. É lógico que o sucesso dos pioneiros da safrinha foi responsável pelo aparecimento de muitos seguidores, particularmente os interessados na comercialização do produto.

A partir das experiências pioneiras, esse sistema de plantio, inicialmente considerado marginal, feito fora da época normal e em condições climáticas

⁹³ Brasil. IBGE. **Censo Demográfico de 1960 a 2010.** Disponível em <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8>> Último acesso em julho/2015

⁹⁴ BRASIL. IBGE. **Censo Agropecuário 2006.** Disponível em: <<http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv61914.pdf>>.

Último acesso em agosto/2015.

⁹⁵ CRUZ, José Carlos; PEREIRA FILHO, Israel Alexandre; DUARTE, Aildson Pereira. **Milho Safrinha.** Disponível em: <<http://www.agencia.cnptia.embrapa.br/gestor/milho/arvore/CONT000fyaa0krse02wx5ok0pvo4k3mp7ztkf.html>>. Acesso em: 26 ago. 2015.

desfavoráveis, cresceu tanto e estendeu-se a outras regiões que se tornou componente fundamental das cadeias produtivas que têm na produção e no consumo do milho um item importante. Na safra 2008/09, o Brasil produziu 50.268.000 t de grãos, sendo que a safrinha representou 32,11% da área plantada e 31,82% da produção. Na região Centro-Oeste, a safrinha representou em 2009 77,60% da área plantada e 69,87% da produção colhida, sendo que o estado do Mato Grosso, segundo maior produtor de milho no Brasil, 92,71% do milho colhido vem da safrinha. Em 2009, o rendimento da safrinha (4.489 kg/ha) foi maior do que o rendimento na safra (4.042 kg/ha). Sucesso tão extraordinário tem sido possibilitado, entre outros fatores, pelo aporte de conhecimento e tecnologias providos pelas entidades brasileiras de pesquisa agrícola.⁹⁶

Tal prática é de suma importância para o setor, tendo em vista que aumenta a produção brasileira de grãos, alavancando as exportações e abastecendo também o mercado interno. A título de exemplo, observa-se que a produção de milho “safrinha” neste ciclo 2014/2015 deverá totalizar 52,9 milhões de toneladas⁹⁷.

Desta forma, um produtor de milho “safrinha” poderia arrendar uma área onde se produziu soja de ciclo curto apenas pelo período de janeiro a abril, e após a colheita, devolver a terra que será utilizada no próximo ciclo para a produção de soja. Não obstante, as vedações do Decreto 59.566/66, que fixam a contratação de arrendamento rural para culturas temporárias pelo prazo mínimo de três anos, gera insegurança jurídica, pois se o produtor contratar o arrendamento pelo período de apenas alguns meses, sofre o risco de ter a cláusula invalidada pelo Judiciário, mesmo contra sua vontade.

Outro caso é a produção de amendoim no Estado de São Paulo, realizada na entressafra da cana-de-açúcar, em áreas de renovação de canaviais. Em recente reportagem, a revista Globo Rural assim informa sobre esta prática:

A lua já está alta no céu estrelado, mas o trabalho no campo não pára em Jaboticabal, região da Alta Mogiana, no interior paulista. Acoplados a tratores de última geração, que são operados por um único trabalhador, os grandes equipamentos seguem em linha pela lavoura e colhem até 500 sacas de 25 quilos de amendoim por hora. Produtores como Nilton Luiz da Silva Junior, Walter Aparecido

⁹⁶ CRUZ, José Carlos; PEREIRA FILHO, Israel Alexandre; DUARTE, Aildson Pereira. **Milho Safrinha**. Disponível em: <<http://www.agencia.cnptia.embrapa.br/gestor/milho/arvore/CONT000fyfa0krse02wx5ok0pvo4k3mp7ztkf.html>>. Acesso em: 26 ago. 2015.

⁹⁷ **VALOR ECONOMICO**. São Paulo, 25 jun. 2015. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/agro/4107896/mais-uma-safrinha-de-milho-volumosa>>. Acesso em: agosto/2015.

“Liderada por Mato Grosso, a produção brasileira de milho safrinha deverá totalizar 52,9 milhões de toneladas neste ciclo 2014/14, de acordo com estimativa divulgada ontem pela Agroconsult. Além de ser superior ao volume previsto pela consultoria no início do ano (50 milhões), a nova projeção também supera o cálculo da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), que em seu último levantamento calculou a colheita em 49,4 milhões de toneladas”

Luiz de Souza e Ernesto Citta, de famílias tradicionais no cultivo de amendoim na região, correm contra o tempo para colher a safra do grão que conquista cada vez mais ilhas de produção no mar de cana que domina o cenário do Centro-Sul do país.

A corrida no campo se explica porque a chamada safra das águas é de tiro curto. O amendoim é semeado entre setembro e outubro, exclusivamente em áreas de reforma de canaviais, após o quinto corte da matéria-prima, e é colhido entre março e abril, quando alcança sua maturação. Depois, o produtor devolve a terra arrendada, onde haverá novo plantio da cana destinada à produção de etanol e açúcar.

[...]

São Paulo concentra cerca de 90% da produção nacional. O plantio ocorre em duas regiões: **Alta Mogiana** e **Alta Paulista**(Tupã). Dados do **Instituto de Economia Agrícola (IEA)** mostram que, em 2014, a área plantada no Estado atingiu quase 100.000 hectares, mas a produção caiu de 325.000 para 270.000 toneladas, devido à falta de chuvas.

Para 2015, a previsão é colher uma safra de 333.000 toneladas no Estado. Renata Martins, pesquisadora do IEA, observa que a expansão das **plantas industriais** no país acompanha o aumento da **produção do grão** e destaca a possibilidade de maior inserção do produto no mercado externo, “que se mostra demandante”. Ela lembra que o Brasil, em 2001, exportou 5.000 toneladas de amendoim. Em 2010, o volume subiu para 51.000. Em 2013, foram exportadas 80.000 toneladas de grãos e 63.000 toneladas de óleo.⁹⁸ (negritos do autor, sublinhados não constavam do original)

Bruno Baltieri Dario *et al* também analisa o plantio do amendoim durante a entressafra da cana-de-açúcar, ressaltando que a referida vedação pode gerar ineficiências no desenvolvimento da atividade agrária, asseverando que a aplicação obrigatória do prazo mínimo no contrato de arrendamento inviabilizaria este tipo de produção:

É muito comum na prática agrícola a consociação do amendoim e da cana-de-açúcar. Atualmente, 80% da produção brasileira de amendoim ocorre na entressafra da cana-de-açúcar (ESALQ, 2013). Essa prática traz diversas vantagens agronômicas, sociais e econômicas. O plantio de amendoim é realizado mediante contrato de arrendamento, com a entrega da terra para plantio em agosto e colheita no início do mês de março, de forma a evitar atrasos no plantio da cana-de-açúcar (CRUZ; MAGALHÃES, 2013).

A aplicação obrigatória do prazo mínimo no contrato de arrendamento não tornaria possível esse modelo de produção, apesar das inúmeras vantagens obtidas, por se tratar de plantio de curto prazo, realizado durante a entressafra da cana-de-açúcar.⁹⁹

⁹⁸ SILVA, Eliane. **Amendoim é boa alternativa para renovação e está em alta no exterior:** Boa demanda externa por grão de alta qualidade incentiva a safra de tiro curto em áreas de renovação de canaviais. 2015. Disponível em: <<http://revistagloborural.globo.com/Noticias/Agricultura/noticia/2015/08/antes-da-cana.html>>. Acesso em: 06 ago. 2015.

⁹⁹ DARIO, Bruno Baltieri; TRENTINI, Flávia; AGUIAR, Carolina Costa de. Inexigência de prazo mínimo no contrato de arrendamento rural: divergência jurisprudencial e uso eficiente da terra para o desenvolvimento da

Ora, mais uma vez se demonstra que o dirigismo estatal, ao invés de promover a proteção de hipossuficientes, está interferindo de forma negativa nos contratos de arrendamento, tanto no caso de milho safrinha, quanto na produção de amendoim, pois a vedação de arrendamento por períodos inferiores a três anos geram incertezas, e pelo texto legal, tais culturas seriam inviabilizadas por meio do arrendamento, o produtor teria de ser proprietário ou então arrendar terras por períodos maiores, o que poderia resultar em altos custos e dificuldades de acesso a terra, tendo em vista que, ao menos na região da Alta Mogiana, boa parte das terras são destinadas à cultura de cana-de-açúcar.

2.3.2 Usos e costumes.

Os usos e costumes também devem ser levados em conta ao se analisar a questão do prazo mínimo nos contratos de arrendamento rural. Observa-se na reportagem da revista Globo Rural, por exemplo, que é prática comum dos produtores de amendoim da região da Alta Paulista e Alta Mogiana o arrendamento pelo período de alguns meses, durante a entressafra da cana-de-açúcar e renovação dos canaviais, sendo que a produção do Estado de São Paulo representa cerca de 90% da produção nacional. Segundo a reportagem, a oportunidade de arrendar referidas áreas é fundamental para atingir esta produção:

Ignácio José de Godoy, responsável pelo programa de melhoramento genético do amendoim do IAC, diz que o Brasil é a bola da vez para vender o produto ao mundo, mas enfrenta dois gargalos: a falta de infraestrutura de armazenamento e a dependência umbilical das terras ocupadas pela cana. Todos os anos, 1,5 milhão dos 7,6 milhões de hectares de cana no Centro-Sul são renovados, abrindo espaço para outras culturas, como o amendoim e a soja. “Mesmo se dobrar a produção, o amendoim ainda ficará bem longe de ocupar metade das áreas de renovação de canaviais”, diz Godoy.

Para o especialista em agronegócios Arimateia Calsaverini, está aberta uma janela de oportunidades fabulosa para o amendoim brasileiro no exterior. Isso porque a China, maior produtor mundial, com cerca de 36 milhões de toneladas, está deixando de ser o maior exportador para importar o grão, devido ao aumento do consumo interno. A Índia, outro grande produtor, enfrenta barreiras fitossanitárias para exportação; e na Argentina, outro grande produtor e exportador, o amendoim trava uma disputa ainda mais desigual por terras com a soja.¹⁰⁰

O arrendamento pelo período de alguns meses durante a renovação dos canaviais é prática reiterada dos produtores de amendoim da Alta Mogiana, podendo ser classificada como usos e costumes do local. Neste sentido, também aqui se aplica o entendimento de

atividade agrária. **Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários**, Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p.73-85, set. 2014.

¹⁰⁰ SILVA, Eliane. **Amendoim é boa alternativa para renovação e está em alta no exterior:** Boa demanda externa por grão de alta qualidade incentiva a safra de tiro curto em áreas de renovação de canaviais. 2015. Disponível em: <<http://revistagloborural.globo.com/Noticias/Agricultura/noticia/2015/08/antes-da-cana.html>>. Acesso em: 06 ago. 2015.

Christiano Cassettari, sobre a aplicação do artigo 113 do Código Civil, o qual prevê que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração, conforme trecho de artigo em que o referido autor analisa a vedação de fixação do preço do arrendamento em frutos/produtos:

Mas qual seriam os argumentos que poderiam ser ventilados para justificar a possibilidade de interpretação diversa do que está descrito na lei?

Primeiramente, o artigo 113 do Código Civil estabelece que:

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

Nota-se no dispositivo em destaque, que na parte geral do Código Civil, o legislador determina que a interpretação do contrato leve em consideração os usos do lugar de sua celebração, o que não vêm sendo feito, já em muitos casos as partes (ambas) desejam fixar o preço do arrendamento em frutos/produtos.¹⁰¹

Disso conclui-se que a aplicação literal do Decreto Regulamentador 59.566/66, sem observância dos usos e costumes do local de celebração do negócio jurídico, implicaria em grandes impactos aos produtores de amendoim da Alta Mogiana. A observância dos usos e costumes do local, práticas reiteradas e consolidadas pelo tempo, se traduz em maior segurança jurídica, maior eficiência e maior produção agrícola, permitindo que terras que ficariam abandonadas por alguns meses sejam aproveitadas nesse período, contribuindo com a produção de alimentos e com a renda dos produtores rurais.

2.3.3 O princípio da Livre Iniciativa e a fixação de prazo mínimo

A Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 1988, prevê em seu artigo 1º, IV que os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa são alguns de seus fundamentos e alicerçou sua ordem econômica no princípio da livre-iniciativa, do qual decorre o princípio da livre-concorrência. De acordo com Eduardo Molan Gaban e Juliana Oliveira Domingues, pode-se entender como um dos reflexos do referido princípio é a liberdade de contratar:

A livre-iniciativa apresenta reflexos circunstanciais ao contexto econômico abrangente da liberdade de indústria e de comércio, ou liberdade de empresa, e a liberdade de contrato. O princípio da livre iniciativa preconiza a (...) manutenção das possibilidades reais de acesso e exercício de atividade econômica pelos indivíduos, como garantia de sua liberdade econômica.¹⁰²

No entanto, asseveram:

¹⁰¹ CASSETARI, Christiano. A fixação do preço no contrato de arrendamento rural no Brasil: dinheiro ou frutos? *Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários*, Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p.87/98, set. 2014.

¹⁰² GABAN, Eduardo Molan; DOMINGUES, Juliana Oliveira. *Direito Antitruste*. 3^a ed. – São Paulo: Saraiva, 2012. p. 52

Tal como já referido outrora, um princípio não pode receber valia absoluta por parte do intérprete no contexto do sistema jurídico (discurso do direito positivo), sob pena de conduzir este último ao desequilíbrio (ou desordem), devendo, ao contrário, respeitar um mecanismo de troca de tensões imanente a sua relação com outros princípios no processo dinâmico de concretização dos comandos contidos no discurso jurídico-positivo.

Assim, chega-se ao limite do exercício do princípio da livre-iniciativa, o qual, preconizando uma liberdade de escolha e/ou ação econômica, pode resultar em óbices ou impedimentos ao bem-estar econômico e social e, diga-se de passagem à própria livre-iniciativa num escopo universalizado. Tal ocorre, a título de exemplo, com os fenômenos da concentração do poder de mercado e de seu exercício abusivo, ambos decorrentes *a priori* do exercício de liberdade decorrente, à sua vez, do princípio da livre-iniciativa.

Assim, como todo princípio, a livre-iniciativa não pode ser interpretada em caráter absoluto, demandando sim ponderação e atenção estatal para que a liberdade econômica concedida pelo Estado a uns não resulte em restrição de liberdade a outros. ¹⁰³ (não constavam grifos no original).

Denota-se assim que o princípio da livre-iniciativa é de grande relevância ao ordenamento jurídico pátrio, se tratando de princípio constitucional, outrossim, não deve ser aplicado irrestritamente, devendo ser sopesado com os demais princípios constitucionais, para não interferir de forma negativa no contexto sócio econômico.

Assim, justifica-se a vedação de contratar quando a contratação importar em desequilíbrios econômicos e sociais, situação em que se justifica a mitigação da livre-iniciativa e da autonomia da vontade e admite-se o dirigismo contratual e paternalismo estatal.

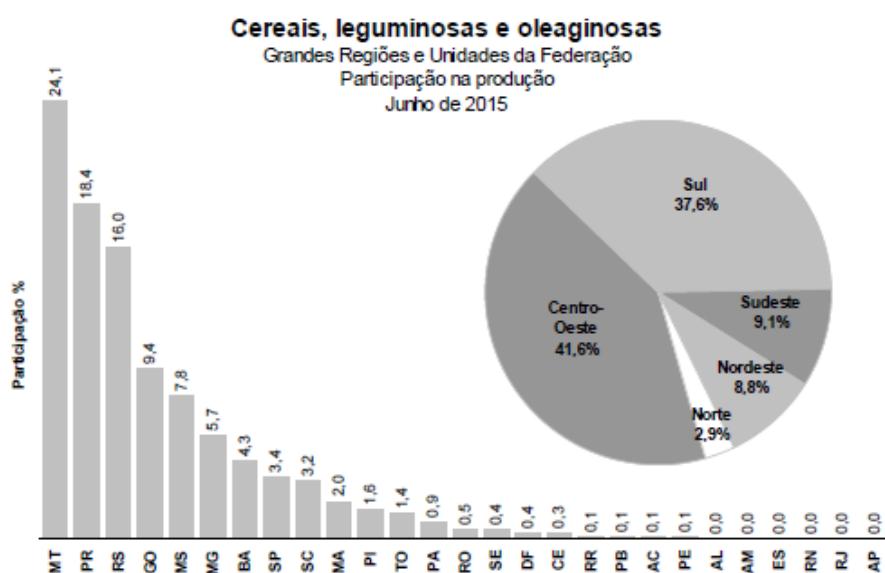
No entanto, no caso em tela, a vedação de fixação do prazo em período inferior ao previsto no Decreto 59.566/66 importa em grave violação ao princípio da livre-iniciativa, pois conforme demonstrado, os produtores rurais de algumas regiões brasileiras tem como uso e costume a contratação de arrendamento por apenas alguns meses para culturas temporárias, obtendo consideráveis produções, contribuindo com a oferta de alimentos e exportação de *commodities* agrícolas. Desta forma, ao analisar lides cujo objeto seja a discussão do prazo de duração do contrato de arrendamento rural, o Judiciário deveria levar em conta o princípio da livre-iniciativa, bem como os usos e costumes do local da contratação.

¹⁰³ GABAN, Eduardo Molan; DOMINGUES, Juliana Oliveira. **Direito Antitruste**. 3^a ed. – São Paulo: Saraiva, 2012. p. 52

3. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

3.1 Considerações iniciais e metodologia

Após a exposição teórica e doutrinária a respeito da fixação do preço em produtos e do período do contrato de arrendamento rural por prazo inferior ao previsto no Decreto 59.566/66, cumpre analisar o entendimento de dois importantes tribunais brasileiros, quais sejam, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e o Tribunal de Justiça de Mato Grosso. Estes tribunais foram escolhidos com base na tradição e produção agrícola de seus respectivos estados: o Rio Grande do Sul possui grande tradição agrícola desde os tempos coloniais, sendo o atual terceiro maior estado produtor de cereais, leguminosas e oleaginosas; ao passo que o Mato Grosso é o estado com maior produção agrícola, sendo responsável por 24,1% da produção nacional de cereais, leguminosas e oleaginosas, conforme se observa na seguinte tabela produzida pelo IBGE¹⁰⁴:



Assim, pela grande produção agrícola, os contratos agrários são de grande importância no Estado do Mato Grosso, exigindo construção jurisprudencial sobre suas interpretações. Da mesma forma, a tradição agrícola do Estado do Rio Grande do Sul, com

¹⁰⁴ Brasil. IBGE. **Levantamento sistemático da produção agrícola:** Pesquisa mensal de previsão e acompanhamento das safras agrícolas no ano civil. Junho 2015. Disponível em <[ftp://ftp.ibge.gov.br/Producao_Agricola/Levantamento_Sistematico_da_Producao_Agricola_\[mensal\]/Fasciculo/lspa_201506.pdf](ftp://ftp.ibge.gov.br/Producao_Agricola/Levantamento_Sistematico_da_Producao_Agricola_[mensal]/Fasciculo/lspa_201506.pdf)> Último acesso em agosto/2015.

grande relevância também aos contratos agrários, permitiu a construção de jurisprudência sobre o tema. Assim se justifica a escolha dos Tribunais de Justiça dos Estados mencionados, com o objetivo de se verificar a análise interpretativa dos referidos tribunais a respeito da possibilidade de desconsideração das leis agrárias quanto à fixação de preço em produtos e prazos inferiores a três anos, adotando-se outros critérios de interpretação dos contratos de arrendamento rural.

Desta forma, a hipótese do presente trabalho se refere a verificar se no contexto atual ainda se justifica duas das vedações impostas pelas leis agrárias aos contratos de arrendamento rural. No capítulo 2, analisou-se várias premissas, como a modernização do campo, impacto econômico das vedações, aplicação de usos e costumes, onde se entendeu que as vedações legais e o dirigismo contratual deveriam ser substituídos pela autonomia da vontade das partes, permitindo a transação sobre a fixação do preço em produtos e a contratação com prazo de duração que as partes desejarem.

Neste capítulo, analisar-se-á a jurisprudência de dois Tribunais pátios, de estados com grande produção e tradição agrícola, com a finalidade de se verificar quais as premissas que o Poder Judiciário utiliza ao aplicar as vedações legais ou afastar seus dispositivos.

De acordo com Hartmut Günther, citando Flick, von Kardorff e Steinke, as pesquisas qualitativas:

[...] apresentam quatro bases teóricas: a) a realidade social é vista como construção e atribuição social de significados; b) a ênfase no caráter processual e na reflexão; c) as condições “objetivas”⁵ de vida tornam-se relevantes por meio de significados subjetivos; d) o caráter comunicativo da realidade social permite que o refazer do processo de construção das realidades sociais torne-se ponto de partida da pesquisa. Subseqüentemente, estes autores “traduzem” estas bases teóricas em 12 características da pesquisa qualitativa. Mayring (2002), por outro lado, apresenta 13 alicerces da pesquisa qualitativa. Agregando estes dois conjuntos, chegamos a cinco grupos de atributos da pesquisa qualitativa: a) características gerais; b) coleta de dados; c) objeto de estudo; d) interpretação dos resultados; e) generalização.¹⁰⁵

Analizando o grupo de atributos identificado pelo referido autor, as características gerais já expostas, expõe-se que a coleta de dados se dará nos repositórios de jurisprudência disponibilizados nos endereços eletrônicos dos Tribunais de Justiça do Mato Grosso¹⁰⁶ e do

¹⁰⁵ GÜNTHER, Hartmut. Pesquisa Qualitativa Versus Pesquisa Quantitativa: Esta É a Questão? **Psicologia: Teoria e Pesquisa**, Brasília, v. 22, n. 2, p.201-210, ago. 2006.

¹⁰⁶ Disponível em <<http://www.tjmt.jus.br/jurisprudencia/>>. Último acesso em setembro/2015

Rio Grande do Sul¹⁰⁷, utilizando como palavras-chave, no caso da questão da fixação do preço, “arrendamento rural” E “preço” E “produtos”; no caso da fixação do período do contrato, utilizar-se-á as palavras-chave “arrendamento rural” E “prazo”. Tais palavras-chave foram escolhidas porque permitem delimitar os julgados que possam apresentar conteúdo relevante para a análise deste capítulo. Quanto ao lapso temporal, delimitou-se em janeiro de 2007 a julho de 2015, escolhendo o termo inicial com base na entrada em vigor da Lei 11.446/2007, que alterou alguns dispositivos no Estatuto da Terra, e tinha a pretensão de atualização do referido diploma; o termo final refere-se ao prazo de desenvolvimento e finalização do presente trabalho.

Não obstante, cumpre ressaltar que a amostra foi obtida de acordo com o repositório de jurisprudência disponibilizada nos endereços eletrônicos dos próprios Tribunais analisados, onde se ressalta que essa amostra pode não equivaler à totalidade dos acórdãos proferidos, pois até mesmo os repositórios do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal não contém a totalidade de suas decisões, de acordo com Fábia Fernandes Carvalho Veçoso *et al*:

Observou-se com a pesquisa das páginas eletrônicas do STJ e do STF que seus bancos de dados não contemplam a totalidade das decisões em seu sistema de busca de jurisprudência – embora haja mecanismos alternativos que permitam o acesso à integralidade dos julgados, como por meio da busca do acórdão pelo número processual. Isso se deve fundamentalmente ao sistema de seleção dos julgados, os quais são definidos pelos próprios tribunais para compor a plataforma eletrônica.¹⁰⁸

O objeto de estudo da coleta de dados é o entendimento dos referidos Tribunais a respeito da possibilidade ou não de se fixar o preço do contrato de arrendamento rural em produtos e de se contratar por período inferior àquele previsto no Decreto 59.566/66 (três anos).

Após a coleta de dados, estes serão tratados, descartar-se-á os julgados que não tiverem relação com o objeto do estudo, após análise de conteúdo. Os julgados que tiverem relação com o objeto serão divididos em dois tópicos, quais sejam, os que acolheram e os que não acolheram as possibilidades de se se fixar o preço do contrato de arrendamento rural em

¹⁰⁷ Disponível em <<http://www.tjrs.jus.br/site/jurisprudencia/>>. Último acesso em setembro/2015

¹⁰⁸ VEÇOSO, Fabia Fernandes Carvalho et al. A PESQUISA EM DIREITO E AS BASES ELETRÔNICAS DE JULGADOS DOS TRIBUNAIS: matrizes de análise e aplicação no supremo tribunal federal e no superior tribunal de justiça. **Revista de Estudos Empíricos em Direito: Brazilian Journal of Empirical Legal Studies**, São Paulo, v. 1, n. 1, p.105-139, jan. 2014.

produtos e de se contratar por período inferior a três anos. Posteriormente às duas subdivisões, analisar-se-á também os fundamentos utilizados para acolher ou não as possibilidades. Representar-se-á graficamente os resultados obtidos, e finalmente, obter-se-á a generalização pretendida para a hipótese de pesquisa, com relação ao posicionamento dos Tribunais de Justiça de Mato Grosso e Rio Grande do Sul.

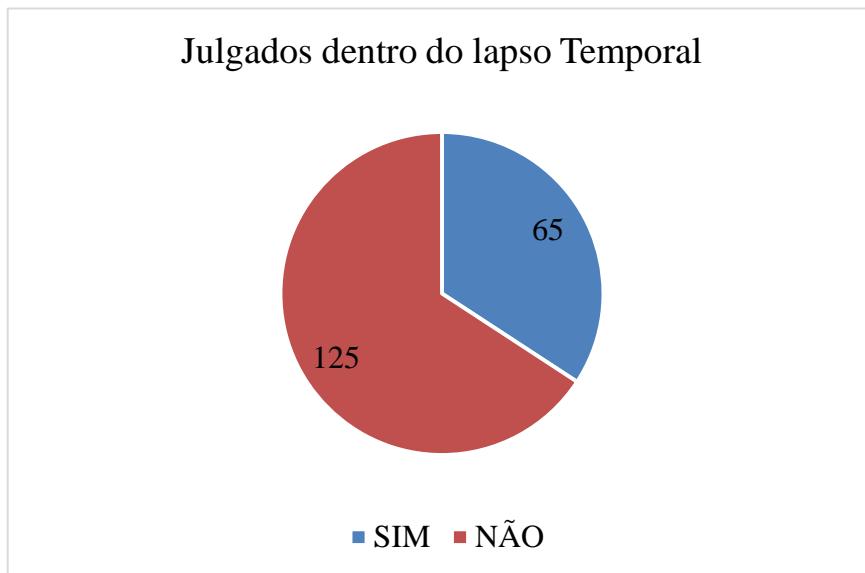
3.2 Preço fixado em produtos

A vedação quanto a fixação do preço em produtos advém do paternalismo estatal e dirigismo contratual, pois ao se considerar o arrendatário como parte hipossuficiente no arrendamento rural, entendeu-se que este devia ter proteção especial do Estatuto da Terra e demais legislação pertinente. Expôs-se no capítulo 2 que os impactos econômicos dessa opção legislativa poderiam inviabilizar a atividade de produtores agrícolas, bem como em determinadas regiões do país se observa a fixação do preço do arrendamento rural em produtos, e que nestes casos dever-se-ia observar a regra disposta no artigo 113 do Código Civil, em que se determina a aplicação dos usos e costumes do local de celebração por ocasião de interpretação e revisão dos negócios jurídicos. Nesta ocasião, analisar-se-á se os Tribunais admitem a fixação do preço em produtos nos contratos de arrendamento rural, bem como os fundamentos utilizados para aceitar ou não esta possibilidade.

3.2.1 Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

Utilizando-se as palavras-chave “arrendamento rural” E “preço” e “produto”, junto ao endereço eletrônico de consulta jurisprudencial do TJRS¹⁰⁹, obteve-se 190 (cento e noventa) julgados. O primeiro filtro realizado referiu-se à verificação de lapso temporal, referente à data de julgamento do acórdão, com início em janeiro de 2007 e termo em julho de 2015, observando-se que dos cento e noventa julgados, sessenta e cinco encontravam-se dentro do lapso temporal pesquisado, conforme se observa no seguinte gráfico:

¹⁰⁹ Disponível em <<http://www.tjrs.jus.br/site/jurisprudencia/>>. Último acesso em setembro/2015



Os sessenta e cinco julgados que se encontravam dentro do lapso temporal delimitado tiveram seu conteúdo analisado, verificando-se o mérito, para se observar se houve ou não discussão da validade da cláusula que fixa o preço em produtos. Obteve-se a seguinte tabela, com o número de identificação dos julgados, de acordo com a numeração do TJRS, e para melhor facilitar a análise, os julgados cujo conteúdo não se relacionava com o objeto estudado foram destacados em amarelo; aqueles cujo conteúdo se relacionava ao assunto de estudo, destacados em verde:

70049800741	70061595484	70064662109	70064662307
70064384365	71005139928	70060795697	70060494333
71004746384	70059668277	70059671263	71004535977
70057538936	70052154119	71004373924	70046330924
70053017737	70053081675	70043008234	70051242899
70049359698	70043843986	70051216448	70042384537
70048077523	70049460504	70049048036	71003043932
70047733910	70046104774	70047318647	70046569703
70036788008	70039796495	70034997031	70041609785
70038230629	70037516754	70035790302	71002713253
70038756698	70036907806	70034623637	70033728031

70037121514	70023494537	70029144409	70025835943
70030836886	70032158073	70028385797	70026652164
70029734969	71001916212	70027920412	70026225045
70025394081	70022625644	70022383004	70017651415
70021854690	70016117384	71001328608	70018208470
70018239657	-	-	-

Diante dos resultados expostos na tabela anterior, elaborou-se o seguinte gráfico:



Passou-se assim a analisar os trinta e um julgados em que houve discussão sobre a validade da cláusula que fixa o preço em produtos, com a finalidade de se identificar os fundamentos utilizados nos julgados, para afastar a aplicação da lei e sua determinação de fixação do preço em dinheiro, ou para manter sua aplicação.

Inicialmente, esclarece-se que se optou por ler os acórdãos em seu inteiro teor, tendo em vista que a ementa poderia omitir fundamentos importantes do dispositivo. No entanto, optou-se por representar apenas graficamente os resultados obtidos, com explicações, sem colacionar todos os julgados, posto que tornaria o trabalho prolixo e atrapalharia a compreensão. A representação gráfica demonstra fielmente o resultado obtido, sendo que a numeração dos autos, exposta na tabela acima, possibilita a verificação dos resultados demonstrados. Obteve-se, assim, os seguintes dados:



Dentre os trinta acórdãos que consideraram válida a cláusula que fixa o preço em produto, procurou-se também identificar as teses que embasaram o referido entendimento. Identificou-se três teses: a) aplicação dos usos e costumes do local da contratação; b) afastamento da lei quando não se tratar de contratantes classificados como agricultura familiar; e c) aplicação da jurisprudência do TJRS. A título exemplificativo, colacionou-se abaixo a ementa de cada uma das vertentes identificadas:

a) Ementa de julgado que embasa a validade da fixação do preço em produtos com base nos usos e costumes:

AGRADO DE INSTRUMENTO. CONTRATOS AGRÁRIOS. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. 1. A alegação de excesso de execução em sede de impugnação ao cumprimento de sentença deve vir aparelhada com a respectiva memória de cálculo, diante da exegese do parágrafo segundo do artigo 475-L do Código de Processo Civil. Precedentes jurisprudenciais. 2. **A cláusula que fixa o preço do arrendamento em quantidade fixa do produto é legal. A rigidez legal deve ceder aos costumes praticados, mormente porque o réu não comprova qualquer prejuízo advindo do preço fixado. Precedentes.** 3. Verificado que o valor devido pode ser facilmente apurado mediante simples cálculo aritmético, não merece acolhida a alegação de incerteza e iliquidez do título executivo, consoante dispõe o art. 475-B do CPC. 3. O preço do arrendamento é devido pelo tempo de ocupação/disponibilização do imóvel rural ao arrendatário e não pelo efetivo cultivo da área arrendada. Não fosse assim, haveria manifesto enriquecimento sem causa do impugnante (arrendatário), situação vedada pelos princípios gerais do direito. 4. Caracterizada a mora debendi, porque o impugnante não adimpliu a obrigação na forma e no prazo previsto na cláusula firmada entre as partes, de modo a afastar-se a prorrogação da dívida. Inteligência do artigo 478 do Código Civil. **AGRADO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. UNÂNIME.** (Agravo de Instrumento Nº 70049800741, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Iris Helena Medeiros Nogueira, Julgado em 22/07/2015). (não constavam grifos do original)¹¹⁰

b) Ementa de julgado que entende que, quando não se tratar de economia familiar, não incidem as regras protetivas da Lei, permitindo-se assim a autonomia da vontade das partes quanto à fixação do preço em produtos, usando como fundamento também a jurisprudência:

CONTRATOS AGRÁRIOS. AÇÃO DE COBRANÇA. PRELIMINARES REJEITADAS. AÇÃO QUE TEM POR FUNDAMENTO CONTRATO DE ARRENDAMENTO E NÃO A NOTA PROMISSÓRIA. REGULARIDADE DA FIXAÇÃO DO PREÇO DO ARRENDAMENTO EM PRODUTO. PROVA DE PAGAMENTO QUE NÃO VEIO AOS AUTOS, ASSIM COMO DO FATO DE QUE O OUTRO ARRENDATÁRIO ASSUMIU A INTEGRALIDADE DOS ENCARGOS CONTRATUAIS. Caso em que a opção pela propositura da ação ordinária não causa prejuízo ao réu. Interesse de agir evidenciado. **Alegação de nulidade do contrato, porque fixado o preço do arrendamento em produto, que não se sustenta diante da moderna jurisprudência. Caso dos autos em que, considerada a extensão da área arrendada, evidencia-se não se tratar de economia familiar, razão pela qual não incidem as regras protetivas da Lei (art. 13, inciso V, da lei nº 4947/66).** Ação de cobrança que tem como fundamento o contrato de arrendamento e não a nota promissória vinculada ao contrato. Alegações de redução da área cultivada, e de pagamento do arrendamento, tanto pelo demandado quanto pelo outro arrendatário, que não restou suficientemente comprovada nos autos. Eventual acordo entre os arrendatários, sem anuência do autor, a este não obriga. Discrepância entre o montante constante da notificação e o que consta do contrato, e porque nada foi comprovado nesse sentido, evidencia, apenas, erro material havido naquela. Ademais, já era do conhecimento do arrendatário demandado a quantidade de sacas anuais a serem entregues ao arrendante. Rejeitadas as preliminares, no mérito o apelo foi desprovido. Decisão unânime. (Apelação Cível Nº 70034997031, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Alberto Schreiner Pestana, Julgado em 29/09/2011). (não constavam grifos do original)¹¹¹

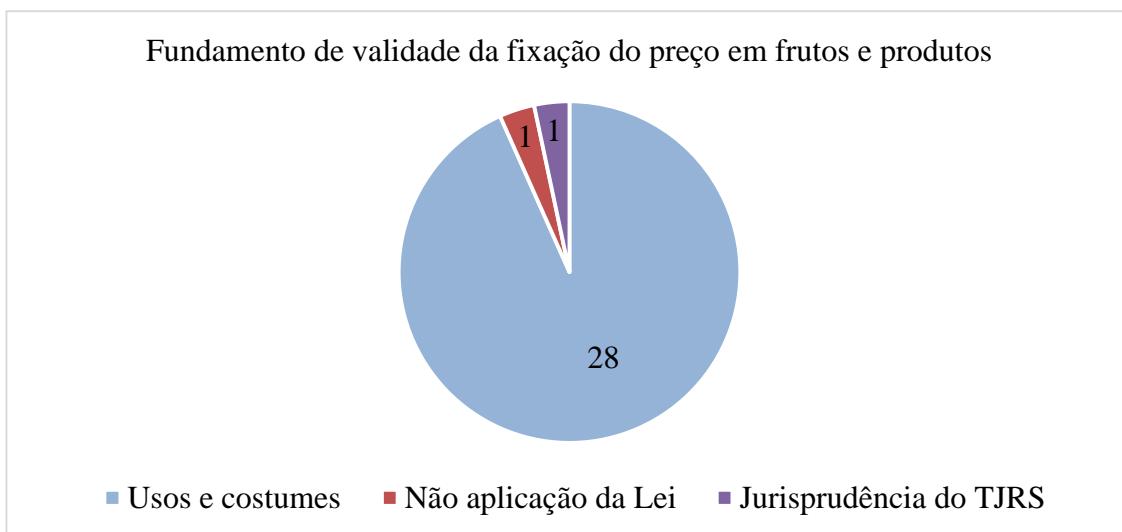
¹¹⁰ RIO GRANDE DO SUL. TJRS. Agravo de instrumento nº 70049800741. Relator: Desembargador Iris Helena Medeiros Nogueira. Porto Alegre, RS, Julgado em 22/07/2015.

¹¹¹ RIO GRANDE DO SUL. TJRS. Apelação nº 70034997031. Relator: Desembargador Jorge Alverto Schreiner Pestana. Porto Alegre, RS, Julgado em 29/09/2011.

c) Ementa do julgado que invoca o entendimento jurisprudencial do TJRS como embasamento da validade da cláusula de fixação de preço em produtos no contrato de arrendamento rural:

AÇÃO RESCISÓRIA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL C/C INDENIZATÓRIA. RESCISÃO DO CONTRATO. READEQUAÇÃO DA MULTA. **Validade da fixação do preço do arrendamento em produto, a despeito do art. 18 do Decreto 59.566/66, conforme precedentes jurisprudenciais.** Multa pela quebra contratual, de 15%, que, por medida de equidade, e com amparo no art. 413, do CC, é devida apenas sobre o período do inadimplemento, de um ano. Cálculo da multa obtido através da multiplicação do número de sacas de soja, correspondente a um ano, pela cotação do produto à época do contrato. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Recurso Cível Nº 71001916212, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Afif Jorge Simões Neto, Julgado em 08/07/2009). (Não constavam grifos do original).¹¹²

Dos trinta julgados que entenderam que a cláusula ora analisada seria válida, vinte e oito tiveram como fundamento a aplicação dos usos e costumes; um teve como fundamento a não incidência das regras protetivas da Lei agrária quando não se tratar de economia familiar; e um teve como fundamento a jurisprudência do TJRS. Tais dados são expostos no seguinte gráfico:

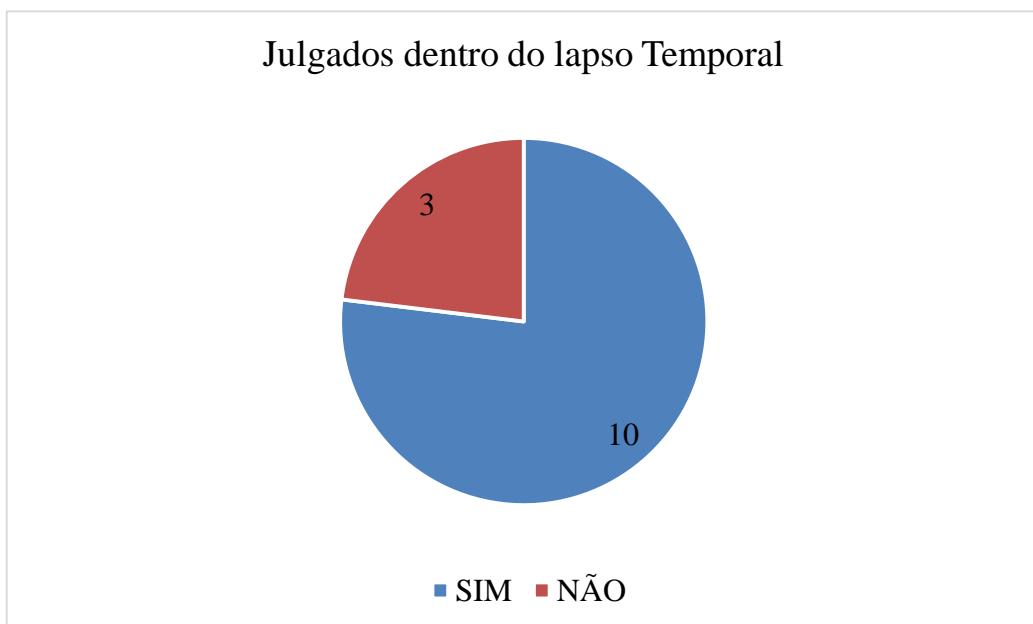


Analisa assim a questão da validade da cláusula do contrato de arrendamento rural que fixa o preço em produtos no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, passar-se-á a análise do tema junto ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso.

¹¹² RIO GRANDE DO SUL. TJRS. Apelação nº 71001916212. Relator: Desembargador Afif Jorge Simões Neto. Porto Alegre, RS, Julgado em 08 de janeiro de 2009.

3.2.2 Jurisprudência do Tribunal de Justiça de Mato Grosso

Utilizou-se as mesmas palavras-chave da pesquisa jurisprudencial junto ao TJRS nesta pesquisa, como forma de se manter uniforme os resultados e poder comparar a jurisprudência entre aquele Tribunal e o TJMT, ou seja, utilizou-se “arrendamento rural” E “preço” e “produto”, junto ao endereço eletrônico de consulta jurisprudencial do TJMT¹¹³. Obteve-se 13 (treze) acórdãos, realizando-se a primeira filtragem, quanto a verificação do lapso temporal, pela data de julgamento do acórdão, com início em janeiro de 2007 e termo final em julho de 2015, verificando-se dez acórdãos dentro do lapso determinado, descartando-se os outros três. A filtragem de acordo com o lapso temporal delimitado é representada pelo seguinte gráfico:



Analisou-se dez julgados que se encontravam dentro do lapso temporal, a fim de se realizar nova filtragem e descarte, verificando-se o mérito, para se observar se houve ou não discussão da validade da cláusula que fixa o preço em produtos. Obteve-se a seguinte tabela, com o número de identificação dos julgados, de acordo com a numeração do TJMT, e para melhor facilitar a análise, os julgados cujo conteúdo não se relacionava com o objeto

¹¹³ Disponível em <<http://www.tjmt.jus.br/jurisprudencia/>>. Último acesso em setembro/2015

estudado foram destacados em amarelo; aqueles cujo conteúdo se relacionava ao assunto de estudo, destacados em verde:

0103543-51.2014.8.11.0000	0000761-30.2011.8.11.0045	0001860-98.2012.8.11.0045
0004066-90.2009.8.11.0045	0059225-51.2012.8.11.0000	0095891-22.2010.8.11.0000
0001471-43.2011.8.11.0015	0016678-64.2010.8.11.0000	0074112-45.2009.8.11.0000
0032547-04.2009.8.11.0000	-	-

Diante dos resultados expostos na tabela anterior, elaborou-se o seguinte gráfico:



Passou-se assim a analisar os nove julgados em que houve discussão sobre a validade da cláusula que fixa o preço em produtos, realizando mais uma vez descarte dos acórdãos que não consideraram válida a referida cláusula. Dos nove julgados, quatro declararam inválida a cláusula que fixou o preço em produtos, com base no artigo 18 do Decreto 59.566, e cinco consideraram válida a referida cláusula, todas com fundamento nos usos e costumes do local de aplicação.

3.3. Prazo fixado em período inferior ao previsto em lei

O artigo 14, II, “a” do Decreto 59.566/66 institui os prazos mínimos para os contratos de arrendamento rural, sendo de três anos para os contratos de arrendamento rural em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária ou de pecuária de pequeno e médio porte; de cinco anos no caso de atividade de lavoura permanente ou pecuária de grande porte; e de sete anos para atividade florestal¹¹⁴.

Não obstante, no capítulo dois demonstrou-se que a modernização da agricultura permitiu o uso eficiente da terra por períodos curtos de tempo, inferiores ao previsto em lei, utilizando-se como exemplos a produção de amendoim na região da Alta Mogiana no interior do Estado de São Paulo, realizado nos meses de entressafra da produção de cana-de-açúcar nas terras ocupadas por esta cultura, bem como a produção de milho “safrinha”. Outro argumento seria a Afronta ao princípio constitucional da Livre-Iniciativa, posto que, quando não prejudicial para a ordem socioeconômica, a contratação de arrendamento rural por período inferior ao previsto em lei contribuiria para o crescimento econômico, produção de alimentos e exportação de *commodities*. Por fim, mais uma vez se ressaltou a aplicação dos usos e costumes do local em que o contrato foi celebrado, observando-se o disposto no artigo 113 do Código Civil.

Assim, pesquisa-se nos dois Tribunais analisados o tratamento jurisprudencial sobre o tema, verificando-se as hipóteses e fundamentação jurídica relativas a vedação ou não à contratação por prazo inferior ao previsto no artigo 14, II “a” do Decreto 59.566/66. Utilizou-se para isso as palavras-chave “arrendamento rural” E “prazo”. Considerou-se o mesmo lapso temporal, verificada de acordo com a data de julgamento do acórdão, com início em janeiro de 2007 e termo final em julho de 2015.

¹¹⁴ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Decreto 59.566/66.**

“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;

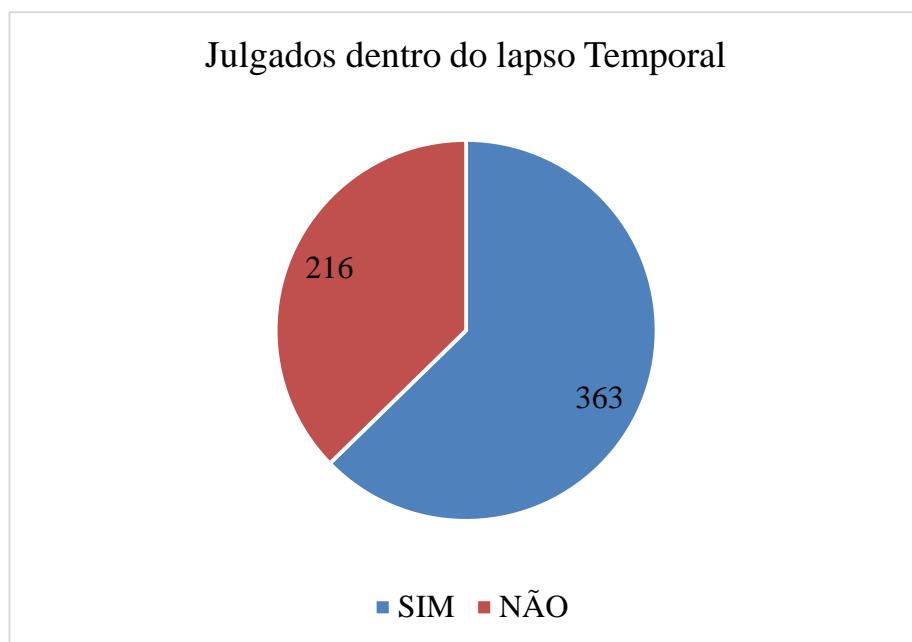
- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal.”

Passou-se então aos resultados específicos de cada Tribunal, onde se ressalta que, talvez por não ser comum a discussão judicial sobre o tema, onde apesar do grande número de julgados encontrado (quinhentos e setenta e nove no TJRS, quarenta e três no TJMT), nenhum deles enfrentou no mérito cláusula que previsse o prazo de duração do contrato de arrendamento rural em período inferior ao previsto no Decreto 59.566/66. Muitos dos julgados não tratavam do prazo em si, e quando discutiam no mérito algo relacionado a prazo, tratavam de questões diversas, como por exemplo, prazos prescricionais, prazos de despejo, e até prazos processuais, mas não se encontrou julgado que enfrentasse a questão ora pesquisada.

3.3.1 Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

Utilizou-se as palavras-chave “arrendamento rural” E “prazo” junto ao endereço eletrônico de consulta jurisprudencial do TJRS¹¹⁵, obtendo-se 579 (quinhentos e setenta e nove) julgados. O primeiro filtro se refere ao lapso temporal, onde dos quinhentos e setenta e nove julgados encontrados, 363 (trezentos e sessenta e três) eram do período delimitado, conforme se observa no seguinte gráfico:



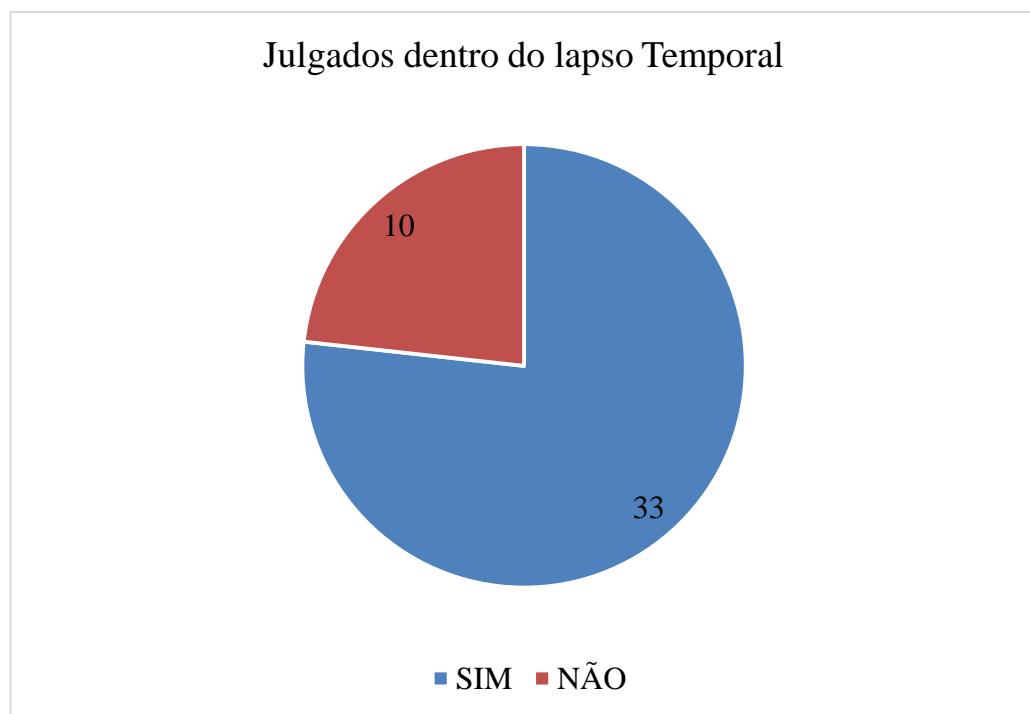
¹¹⁵ Disponível em <<http://www.tjrs.jus.br/site/jurisprudencia/>>. Último acesso em setembro/2015

Posteriormente, verificou-se o teor dos trezentos e sessenta e três julgados, para identificar-se o mérito discutido, no entanto, nenhum dos acórdãos discutia cláusula contratual que previsse contratação em prazo inferior ao previsto nas leis agrárias.

Não se encontrando nenhum acórdão que se encaixasse nos parâmetros metodológicos estabelecidos, não foi possível averiguar critérios jurisprudenciais sobre o prazo de duração dos contratos de arrendamento rural em período inferior ao previsto no artigo 14, II, “a” do Decreto 59.566/66.

3.3.2 Jurisprudência do Tribunal de Justiça de Mato Grosso

Utilizou-se as mesmas palavras-chave (“arrendamento rural” E “prazo”) para pesquisa no endereço eletrônico de consulta jurisprudencial do TJMT¹¹⁶, obtendo-se 43 (quarenta e três) julgados. Quanto ao primeiro filtro, referente ao lapso temporal, dos quarenta e três julgados encontrados, trinta e três eram do período delimitado, conforme se expressa no seguinte gráfico:



¹¹⁶ Disponível em <<http://www.tjmt.jus.br/jurisprudencia/>> . Último acesso em setembro/2015

Posteriormente, verificou-se o teor dos trinta e três julgados, com o objetivo de se verificar o mérito discutido. Não obstante, nenhum dos julgados enfrentava a questão referente a cláusula contratual que previsse contratação em prazo inferior ao previsto no Estatuto da Terra e Decreto 59.566/66, o que impossibilitou a averiguação de critérios jurisprudenciais sobre o prazo de duração dos contratos de arrendamento rural em período inferior ao previsto no artigo 14, II, “a” do Decreto 59.566/66.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Expõe-se nesta monografia duas das vedações impostas pelo Estatuto da Terra e Decreto 59.566/66 aos contratos de arrendamento rural, qual seja, a fixação do preço em produtos agrícolas e a contratação em período inferior a três anos. Isto advém do paternalismo estatal, situações em que o Estado, ao identificar determinado grupo de cidadãos como hipossuficientes, fornece proteção especial a este conjunto, e no caso, isto se dá por meio do dirigismo contratual, com vedações à autonomia da vontade.

Demonstrou-se que as condições socioeconômicas à época da edição do Estatuto da Terra eram muito diferentes que a atual realidade brasileira, pois houve significativa melhora da situação no campo em geral, com a diminuição da população rural, mecanização da agricultura e crescimento da produção agrícola. Ademais, grandes empresas multinacionais se beneficiam da proteção dada pelo Estado, o que contraria os princípios motivadores do Estatuto da Terra, que viam essas vedações como forma de proteger aqueles economicamente e tecnicamente vulneráveis de eventuais abusos que poderiam ser cometidos pelos proprietários ou possuidores de terras.

Assim, expõe-se que as vedações não mais se justificam, porque não mais se adequam a atual realidade do agronegócio brasileiro, inclusive, atentam contra a economia, pois se efetivamente levadas a cabo, poderiam inclusive suprimir importantes atividades agrárias, como o plantio de amendoim, além de serem contrárias ao princípio constitucional da livre iniciativa. Observa-se que os usos e costumes do local do negócio poderiam ser utilizados na interpretação do negócio jurídico, admitindo-se cláusulas contrárias ao disposto em lei para aceitar que as partes contratem arrendamento rural com a fixação do preço em produtos e prazo de duração inferior a três anos.

Com isto, realizou-se pesquisa jurisprudencial nos Tribunais de Justiça de Mato Grosso e Rio Grande do Sul, com vistas a verificar o atual posicionamento da jurisprudência sobre o tema. Os julgados encontrados sobre a questão da fixação do preço em produto no TJRS admitiram em sua quase totalidade tal prática, tendo como principal fundamento a aplicação dos usos e costumes do local da celebração do contrato para sua interpretação ou revisão judicial. Já no TJMT, a jurisprudência encontra-se dividida, havendo posicionamento pela aplicação dos usos e costumes, para permitir a fixação do preço em produtos no contrato de arrendamento rural, e posicionamento pela aplicação literal da lei, no caso o Decreto

59.566/66, não se admitindo tais cláusulas. Quanto a contratação de arrendamento rural em período inferior a três anos, não se encontrou julgados que discutissem o tema no mérito em nenhum dos dois Tribunais pesquisados.

Tendo em vista tais afirmações, observa-se que as referidas vedações deveriam ser objeto de mudança legislativa, alterando-se o Estatuto da Terra e o Decreto 59.566/66 para permitir a contratação de arrendamento rural com a fixação do preço em produtos e/ou em período inferior a três anos. Ressalta-se que se concorda com a proteção especial dada aos pequenos agricultores e trabalhadores rurais, a qual poderia permanecer, no entanto, produtores com conhecimento técnico suficiente para avaliar seus custos e benefícios por ocasião da celebração do contrato devem ter a oportunidade de contratar sob o princípio da autonomia da vontade, sem restrições ao que melhor entenderem, não vigorando o dirigismo contratual nestes casos.

REFERÊNCIAS

- ALVES, José Carlos Moreira Alves. **Direito Romano.** 15^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- AZEVEDO, Antônio Junqueira. **Negócio jurídico: existência, validade e eficácia.** 4^a ed. – São Paulo: Saraiva, 2002.
- BARROS, Wellington Pacheco. **Contrato de Arrendamento Rural: Doutrina, Jurisprudência e Prática.** 1^a. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.
- BORGES, Antonino Moura. **Parceria e arrendamento rural.** 1^a ed. Campo Grande: Contemplar, 2013.
- BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Decreto 59.566/66.**
- _____. Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916. **Código Civil de 1916.**
- _____. Lei nº 4.504, de 1964. **Estatuto da Terra.**
- _____. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. **Lei de Terras de 1850.**
- _____. **Mensagem do presidente ao Congresso número 33/64 – Exposição de Motivos do Estatuto da Terra.** Disponível nos arquivos do Senado Federal.
- _____. IBGE. **Censo Agropecuário 2006.** Disponível em: <<http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv61914.pdf>>. Último acesso em agosto/2015.
- _____. IBGE. **Censo Demográfico de 1960 a 2010.** Disponível em <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8>>. Último acesso em julho/2015
- _____. IBGE. **Levantamento sistemático da produção agrícola:** Pesquisa mensal de previsão e acompanhamento das safras agrícolas no ano civil. Junho 2015. Disponível em <[ftp://ftp.ibge.gov.br/Producao_Agricola/Levantamento_Sistematico_da_Producao_Agricola_\[mensal\]/Fasciculo/lspa_201506.pdf](ftp://ftp.ibge.gov.br/Producao_Agricola/Levantamento_Sistematico_da_Producao_Agricola_[mensal]/Fasciculo/lspa_201506.pdf)>.
- CABELEIRA, Imar Santos. **Contratos de arrendamento e parceria rural.** Rio de Janeiro: Aide, 1985.

CASSETARI, Christiano. A fixação do preço no contrato de arrendamento rural no Brasil: dinheiro ou frutos? **Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários**, Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p.87/98, set. 2014.

CASTRO, Lucas Siqueira de et al. **Transmissão de preços e análise da volatilidade no mercado internacional da soja em grão: Uma abordagem utilizando a econometria de séries temporais**. 2012. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/CGRCC/download/Transmissao-de-precos-e-analise-da-volatilidade-no-mercado-internacional-da-soja.pdf>>. Último acesso em julho/2015.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários: Uma visão neo-agrarista**. 1^a ed. Curitiba: Juruá, 2011.

CRUZ, José Carlos; PEREIRA FILHO, Israel Alexandre; DUARTE, Aildson Pereira. **Milho Safrinha**. Disponível em: <<http://www.agencia.cnptia.embrapa.br/gestor/milho/arvore/CONT000fy0krse02wx5ok0pvo4k3mp7ztkf.html>>. Acesso em: 26 ago. 2015.

DARIO, Bruno Baltieri; TRENTINI, Flávia; AGUIAR, Carolina Costa de. Inexigência de prazo mínimo no contrato de arrendamento rural: divergência jurisprudencial e uso eficiente da terra para o desenvolvimento da atividade agrária. **Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários**, Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p.73-85, set. 2014.

EMBRAPA. **A soja no Brasil**. Disponível em <http://www.cnpso.embrapa.br/producaosoja/SojanoBrasil.htm>

FERREIRA PINTO. **Curso de Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1994.

GABAN, Eduardo Molan; DOMINGUES, Juliana Oliveira. **Direito Antitruste**. 3^a ed. – São Paulo: Saraiva, 2012.

GLOBO RURAL. SILVA, Eliane. **Amendoim é boa alternativa para renovação e está em alta no exterior**: Boa demanda externa por grão de alta qualidade incentiva a safra de tiro curto em áreas de renovação de canaviais. 2015. Disponível em: <<http://revistagloborural.globo.com/Noticias/Agricultura/noticia/2015/08/antes-da-cana.html>>.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26^a edição, 3^a tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 2: Teoria Geral das Obrigações**. 9^a edição, São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 3: Contratos e atos unilaterais**. 9^a edição, São Paulo: Saraiva, 2012.

GÜNTHER, Hartmut. Pesquisa Qualitativa Versus Pesquisa Quantitativa: Esta É a Questão? **Psicologia: Teoria e Pesquisa**, Brasília, v. 22, n. 2, p.201-210, ago. 2006.

HOLLOWAY, Thomas H. **Imigrantes para o café: café e sociedade em São Paulo, 1886-1934**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1984, p. 112. *Apud* SANTOS, Cleyton Rodrigues dos, **Da escravidão à imigração: a transição do trabalho escravo para o trabalho livre assalariado no Brasil**, disponível em <<http://intertemas.unitedo.br/revista/index.php/Juridica/article/viewFile/121/124>>.

LORENZETTI, Ricardo Luis. **Tratado de los Contratos: Parte General**. 1^a ed. – Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2004. Tomo III,

MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. Tradução por Rachel Sztajn. – 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MANKIW, N. Gregory. **Introdução à economia**; São Paulo: Cengage Learning, 2013.

OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 10.ed., v.III. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001.

RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2^a Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

ROPPÓ, Enzo. **O Contrato**. Almedina: Coimbra, 2009.

_____. **Il Contratto**. Giuffrè: Milano, 2001.

SANTOS, Cleyton Rodrigues dos, **Da escravidão à imigração: a transição do trabalho escravo para o trabalho livre assalariado no Brasil**, disponível em <http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/Juridica/article/viewFile/121/124> , Acesso em abril de 2015.

SCOTON, Luis Eduardo Brito. Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil in **Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários**, Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p. 231/248, set. 2014.

SEVERINO, Antônio Joaquim. Metodologia do Trabalho Científico. 23. ed. rev. e atualizada – São Paulo: Cortez, 2007.

TREBILCOCK, Michael J. **The Limits of Freedom of Contract**. 2^a Edição. Cambridge: Harvard University Press, 1997.

TRENTINI, Flávia.

VALOR ECONOMICO. BARROS, Bettina. **Escassez de crédito leva Bayer a ampliar operação de 'barter'** . 2015. Disponível em: <[Http://www.valor.com.br/agro/4193958/escassez-de-credito-leva-bayer-ampliar-operacao-de-barter.](http://www.valor.com.br/agro/4193958/escassez-de-credito-leva-bayer-ampliar-operacao-de-barter.)>.

VEÇOSO, Fabia Fernandes Carvalho et al. A PESQUISA EM DIREITO E AS BASES ELETRÔNICAS DE JULGADOS DOS TRIBUNAIS: matrizes de análise e aplicação no supremo tribunal federal e no superior tribunal de justiça. **Revista de Estudos Empíricos em Direito: Brazilian Journal of Empirical Legal Studies**, São Paulo, v. 1, n. 1, p.105-139, jan. 2014.

VICENTINO, Cláudio. **História para o ensino médio: História geral e do Brasil**. 2^a ed. São Paulo: Scipione, 2005.