

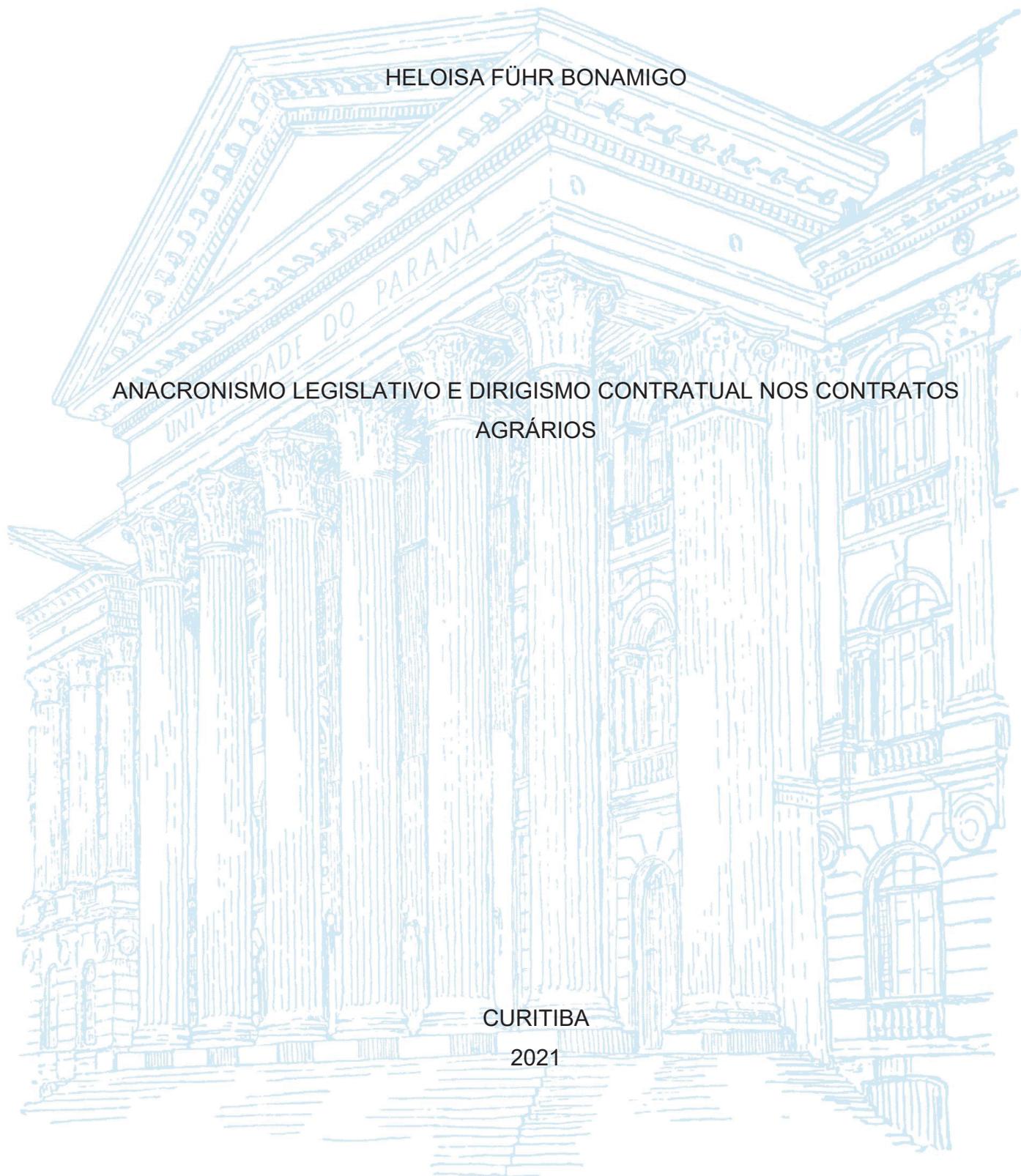
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

HELOISA FÜHR BONAMIGO

ANACRONISMO LEGISLATIVO E DIRIGISMO CONTRATUAL NOS CONTRATOS
AGRÁRIOS

CURITIBA

2021



HELOISA FÜHR BONAMIGO

ANACRONISMO LEGISLATIVO E DIRIGISMO CONTRATUAL NOS CONTRATOS
AGRÁRIOS

Projeto apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Direito das Relações Sociais, no curso de Mestrado em Direito, Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Direito, Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Paulo Roberto Ribeiro Nalin.

CURITIBA

2021

B697a

Bonamigo, Heloisa Führt

Anacronismo legislativo e dirigismo contratual nos contratos agrários
[meio eletrônico] / Heloisa Führt Bonamigo. - Curitiba, 2021.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Paraná, Setor de
Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba,
2021.

Orientador: Paulo Roberto Ribeiro Nalin.

1. Direito agrário. 2. Contratos. 3. Cláusulas (Direito). I. Nalin, Paulo
Roberto Ribeiro. II. Título. III. Universidade Federal do Paraná.

CDU 347.453.1

Catálogo na publicação - Universidade Federal do Paraná
Sistema de Bibliotecas - Biblioteca de Ciências Jurídicas
Bibliotecária: Eglem Maria Veronese Fujimoto - CRB-9/1217

ATA DE SESSÃO PÚBLICA DE DEFESA DE MESTRADO PARA A OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRA EM DIREITO

No dia treze de setembro de dois mil e vinte e um às 09:30 horas, na sala REMOTA, CONFORME AUTORIZA PORTARIA 36/2020-CAPES, foram instaladas as atividades pertinentes ao rito de defesa de dissertação da mestranda **HELOISA FÜHR BONAMIGO**, intitulada: **ANACRONISMO LEGISLATIVO E DIRIGISMO CONTRATUAL NOS CONTRATOS AGRÁRIOS**, sob orientação do Prof. Dr. PAULO ROBERTO RIBEIRO NALIN. A Banca Examinadora, designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em DIREITO da Universidade Federal do Paraná, foi constituída pelos seguintes Membros: PAULO ROBERTO RIBEIRO NALIN (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ), GISELDA MARIA FERNANDES NOVAES HIRONAKA (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ), CARLOS EDUARDO PIANOVSKI RUZYK (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ). A presidência iniciou os ritos definidos pelo Colegiado do Programa e, após exarados os pareceres dos membros do comitê examinador e da respectiva contra argumentação, ocorreu a leitura do parecer final da banca examinadora, que decidiu pela APROVAÇÃO. Este resultado deverá ser homologado pelo Colegiado do programa, mediante o atendimento de todas as indicações e correções solicitadas pela banca dentro dos prazos regimentais definidos pelo programa. A outorga de título de mestra está condicionada ao atendimento de todos os requisitos e prazos determinados no regimento do Programa de Pós-Graduação. Nada mais havendo a tratar a presidência deu por encerrada a sessão, da qual eu, PAULO ROBERTO RIBEIRO NALIN, lavrei a presente ata, que vai assinada por mim e pelos demais membros da Comissão Examinadora.

CURITIBA, 13 de Setembro de 2021.

Assinatura Eletrônica

13/09/2021 11:27:35.0

PAULO ROBERTO RIBEIRO NALIN

Presidente da Banca Examinadora

Assinatura Eletrônica

13/09/2021 12:29:44.0

GISELDA MARIA FERNANDES NOVAES HIRONAKA

Avaliador Externo (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

Assinatura Eletrônica

13/09/2021 12:42:10.0

CARLOS EDUARDO PIANOVSKI RUZYK

Avaliador Interno (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

TERMO DE APROVAÇÃO

Os membros da Banca Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em DIREITO da Universidade Federal do Paraná foram convocados para realizar a arguição da dissertação de Mestrado de **HELOISA FÜHR BONAMIGO** intitulada: **ANACRONISMO LEGISLATIVO E DIRIGISMO CONTRATUAL NOS CONTRATOS AGRÁRIOS**, sob orientação do Prof. Dr. PAULO ROBERTO RIBEIRO NALIN, que após terem inquirido a aluna e realizada a avaliação do trabalho, são de parecer pela sua APROVAÇÃO no rito de defesa.

A outorga do título de mestra está sujeita à homologação pelo colegiado, ao atendimento de todas as indicações e correções solicitadas pela banca e ao pleno atendimento das demandas regimentais do Programa de Pós-Graduação.

CURITIBA, 13 de Setembro de 2021.

Assinatura Eletrônica

13/09/2021 11:27:35.0

PAULO ROBERTO RIBEIRO NALIN

Presidente da Banca Examinadora

Assinatura Eletrônica

13/09/2021 12:29:44.0

GISELDA MARIA FERNANDES NOVAES HIRONAKA

Avaliador Externo (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

Assinatura Eletrônica

13/09/2021 12:42:10.0

CARLOS EDUARDO PIANOVSKI RUZYK

Avaliador Interno (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

Dedico este trabalho aos meus avós
Edi Dolores Bortolotto Bonamigo e
Gomercindo Bonamigo, por me
ensinarem a amar a terra, seu cultivo
e seus frutos.

Dedico-o igualmente aos meus avós
Sérgio Führ e Lucinda Helena Führ,
por me ensinarem o valor do estudo
e o amor pela leitura.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha família, pelo apoio incondicional aos meus sonhos e projetos de vida, pela confiança sempre depositada em minhas capacidades, sem o constante apoio e incentivo de todos vocês eu não me sentiria capacitada a persegui-los.

Aos meus pais Rejane Carla Führ Bonamigo e Osmar Luis Bonamigo, agradeço o porto seguro sempre oferecido e disponível, por me cuidarem sempre que preciso de acalento, sem restrições e limites, por celebrarem minhas conquistas com entusiasmo e sofrerem minhas dores com companhia sempre atenta.

Ao meu querido irmão Arthur Leôncio Führ Bonamigo, por ser uma fonte inesgotável de alegria e amizade sincera, que possamos conquistar nossos sonhos sempre lado a lado.

Ao Leonardo Catto Menin, por me acompanhar na jornada do amor e da vida, por incentivar e acreditar no meu sucesso, por aliviar meus medos, por me dar forças para superar as dificuldades e por escolher me amar todos os dias.

Aos meus sogros Jair José Menin e Andria Maria Catto Menin, por me lembrarem da satisfação que o estudo proporciona e pelo apoio e cuidados sempre sinceros.

Aos amigos Leticia Marinhuk e Marcus Paulo Röder, pelas constantes trocas de ideias sobre a profissão e sobre a vida, agradeço a amizade que, além de momentos felizes, também proporciona constante crescimento.

Ao meu orientador, Professor Paulo Nalin, agradeço pela imensa generosidade com os valiosos livros de sua biblioteca pessoal, pelos ensinamentos diários, como advogado, pesquisador e professor, e por fim, pelo acolhimento e apoio em todos os momentos necessários.

Aos amigos do escritório, Mariana Santos Rodrigues, Marcella Granemann Ferreira e Guilherme Garcia Basso, pela amizade, trocas de experiência e incansável ajuda.

Por fim, agradeço ao Grande Arquiteto do Universo por me conceder tantas graças, por ter sido abençoada com uma família maravilhosa, com um grande amor, com grandes amigos e muitas oportunidades.

RESUMO

A partir da compreensão da legislação reguladora dos contratos agrários – regidos pelo Estatuto da Terra, Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 e, de forma mais específica, pelo Decreto n. 59566/1966 – e, considerando seu embasamento na premissa social da década de 60, quando o produtor rural era, em sua maioria, analfabeto e desconhecedor de seus direitos, o objetivo desta dissertação é analisar as normas elaboradas pelo legislador a fim de beneficiar o possuidor do imóvel rural, bem como seu impacto sobre a autonomia da vontade das partes nos contratos agrários. O paradigma da profissionalização e mecanização da agropecuária nacional será debatido, por meio da análise do entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça acerca do tema, quando da apreciação de cláusulas livremente pactuadas pelas partes e que violam os benefícios irrenunciáveis previstos em lei. Em seguida, será examinada a hipótese de afastamento das cláusulas protetivas em privilégio da autonomia privada nos contratos agrários paritários, e em privilégio aos usos e costumes em contratos agrários atípicos, bem como nos casos em que se verifica o anacronismo da legislação, que se encontra em desajuste com os usos, costumes e práticas do mercado.

Palavras-Chave: Contratos agrários. Cláusulas obrigatórias. Autonomia privada. Usos e costumes.

ABSTRACT

From the understanding of the Brazilian regulatory legislation of agrarian contracts - governed by the Land Statute, Law No. 4,504 of November 30, 1964, and, more specifically, by Decree N° 59566/1966 - and, considering its basis in the social premise of the 60s, when rural producers were, in the majority, illiterate and unknown of their rights, the objective of this dissertation is to analyze the norms elaborated by the legislator to benefit the owner of the rural property, as well as its impact on the autonomy of the parties' will in agrarian contracts. The paradigm of professionalization and mechanization of national agriculture will be debated through the analysis of the understanding, adopted by the Superior Court of Justice on the subject when considering clauses applicable to the said parties which violate the non-waivable benefits provided by law. Then, the hypothesis of the removal of protective clauses in favour of private autonomy in parity agrarian contracts and in the privilege of uses and customs in atypical agrarian contracts, as well as in cases where the anachronism of the legislation, which is found, will be examined at odds with the uses, customs, and practices of the market.

Keywords: Agrarian contracts. Mandatory clauses. Private autonomy. Uses and costumes.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

Ap. – Apelação

Art. – Artigo

Câm. – Câmara

CC – Código Civil

CDC – Código de Defesa do Consumidor

CF – Constituição Federal

CPC – Código de Processo Civil

Dec. – Decreto

ET – Estatuto da Terra

EC – Emenda Constitucional

Inc. – Inciso

n. – Número

Rel. – Relator

RESP. – Recurso Especial

STJ – Superior Tribunal de Justiça

STF – Supremo Tribunal Federal

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
2 CONTEXTUALIZAÇÃO DO MARCO LEGAL DA LEGISLAÇÃO AGRÁRIA	16
3 DIREITO AGRÁRIO	26
3.1 DIREITO AGRÁRIO MODERNO – CONCEITO, AUTONOMIA E FONTES	26
3.1.1 Denominação e Autonomia	26
3.1.2 Conceito	30
3.1.3 Objeto e Conteúdo	34
3.1.4 Fontes do Direito Agrário.....	37
3.2 PRINCÍPIOS DO DIREITO AGRÁRIO	40
4 CONTRATOS AGRÁRIOS	43
4.1 PRINCÍPIOS COMUNS AOS CONTRATOS AGRÁRIOS	43
4.1.1 Função social da propriedade agrária nos Contratos Agrários.....	43
4.1.2 Justiça social	49
4.1.3 Prevalência do interesse público e dirigismo contratual: excessos	50
4.1.4 Princípios do Código Civil aplicáveis aos Direitos Agrários.....	55
4.2 CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS	60
4.2.1 Arrendamento Rural	62
4.2.2 Parceria Rural	64
4.3 CONTRATOS AGRÁRIOS ATÍPICOS	65
4.3.1 Comodato Rural	66
4.3.2 Contrato do Fica	67
4.3.3 Pastoreio ou Invernagem	67
4.3.4 Arrendamento Rural com Opção de Compra	69
4.4.4 Leasing Agrário	69
4.4 CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS	71
4.4.1 Prazo	72
4.4.2 Preço	74
4.4.3 Preferência	77
4.4.4 Da irrenunciabilidade da indenização por benfeitorias	79

4.5 DAS PROIBIÇÕES LEGAIS	81
5 CRISE ENTRE A AUTONOMIA PRIVADA E AS CLÁUSULAS IRRENUNCIÁVEIS	82
5.1 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL SOBRE A INTERPRETAÇÃO E APLICAÇÃO DAS CLÁUSULAS IRRENUNCIÁVEIS.....	82
5.1.1 Da controvérsia sobre o preço	83
5.1.2 Da controvérsia sobre os prazos mínimos	89
5.1.3 Da controvérsia sobre o direito de preferência	91
5.1.4 Da controvérsia sobre a indenização por benfeitorias.....	97
5.2 DO COSTUME	100
5.2.1 Do Costume como fonte de Direito	100
5.2.2 Do costume na Legislação Brasileira	104
5.2.3 Usos e costumes como fonte de direito e critério interpretativo nos Contratos Agrários.....	107
5.3 DA AUTONOMIA PRIVADA NOS CONTRATOS AGRÁRIOS	109
5.3.1 Conceito e origem da autonomia privada	110
5.3.2 Limitações da autonomia privada após alterações da Lei de Liberdade Econômica	115
5.3.3 Da valorização da autonomia privada nos contratos agrários paritários	119
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	122
REFERÊNCIAS.....	124

1 INTRODUÇÃO

A dissertação que ora se apresenta busca fundamentalmente investigar as fontes, costumes e princípios do Direito Agrário, em especial os direitos e as obrigações concernentes aos direitos e obrigações envolvendo bens imóveis rurais, os quais são regulados pelo Estatuto da Terra, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

Também serão analisados os contratos agrários regulamentados pelo Decreto 59566/1966, conhecido como Regulamento dos Contratos Agrários, eis que delimitou normas específicas ao arrendamento e parceria rural, bem como aos demais pactos que possam ter relação com o uso, gozo e posse temporária de área rural.

Pretende-se investigar a premissa social e econômica da legislação contratual agrária baseada na realidade do país na década de 60, quando a maior parte da população brasileira vivia no campo, era analfabeta e excluída do acesso à informação e educação que se limitava aos habitantes das cidades.

Os objetivos do trabalho construído podem ser divididos em dois segmentos: um primeiro, que contempla o objeto principal da pesquisa; e um segundo, que abarca um grupo de escopos secundários, desdobrados daquele central.

Como objetivo geral pretende-se o estudo da legislação destinada à regulação dos contratos agrários, em especial o fundamento e premissa social das rígidas cláusulas de ordem pública previstas pelo Decreto 59566/1966 – baseadas na função social da propriedade – que culminaram em um forte dirigismo contratual, comparando-as com o cenário negocial atual, considerando a modernização e a mecanização da agropecuária nacional, a fim de verificar a hipótese de mitigação do dirigismo contratual, valorizando a autonomia privada das partes, conforme as regras de interpretação atuais do Código Civil de 2002, conferindo maior segurança jurídica e liberdade contratual nos contratos agrários.

Como objetivos específicos, pretende-se delinear o momento histórico e o panorama social da legislação especial analisada, destinada à regulação dos contratos agrários, contrastando a modernização da economia agropecuária.

Ainda, objetiva-se investigar a interpretação conferida pela doutrina agrária quanto à função social da propriedade e sua influência na origem e interpretação das

cláusulas de ordem pública previstas pela legislação dos contratos agrários, bem como os demais princípios comuns a estes contratos.

Posteriormente, busca-se investigar a interpretação jurisprudencial da legislação agrária pelo Superior Tribunal de Justiça, em especial após a vigência do Código Civil de 2002, identificando os pontos controversos da aplicação das cláusulas de ordem pública impostas aos contratantes.

Por fim, propõe-se analisar as alterações trazidas pela positivação da função social dos contratos e da boa-fé objetiva, e seus subprincípios, pelo Código Civil de 2002, alterado pela chamada Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019), bem como a possibilidade de utilização destes institutos para o afastamento das cláusulas de ordem pública da legislação contratual agrária.

Metodologicamente, a dissertação está organizada nos planos de estudo adiante destacados.

O primeiro capítulo abordará a perspectiva e o ambiente histórico da promulgação do Estatuto da Terra e do Decreto 59566/1966 que regulamentam os contratos agrários, comparando-o com os índices atuais, em especial a migração da população do campo para os centros urbanos, sua profissionalização e o desenvolvimento do agronegócio.

O segundo capítulo abarcará os conceitos, princípios e fontes do Direito Agrário, iniciando-se pela sua denominação, em especial as necessárias diferenciações dos termos rural e agrícola, bem como a evolução do ramo como categoria de direito autônomo.

Delimitada a sua autonomia, serão abordados os principais conceitos do Direito Agrário, inclusive dos autores europeus e latino-americanos, a fim de compreender as principais peculiaridades do Direito Agrário brasileiro e o conceito dos autores que adotam como principal aspecto da disciplina a propriedade e a necessária reformulação fundiária, demonstrando sua forte ligação com o que se compreende sobre o objeto, conteúdo e princípios gerais do Direito Agrário Brasileiro, além das consequências destas compreensões para a legislação contratual agrária e princípios contratuais agrários.

Tendo em vista o aspecto especial que a propriedade ocupa nos conceitos e princípios adotados pelos jusagraristas brasileiros, o princípio da função social da propriedade aplicado ao Direito Agrário e à propriedade rural será abordado em item próprio, a fim de compreender sua influência nas cláusulas de ordem pública adotadas para os contratos agrários.

No terceiro capítulo serão analisados os princípios de Direito Agrário comuns aos contratos agrários, em especial a justiça social, a função social da propriedade e a prevalência do interesse público, bem como a consequente mitigação da autonomia da vontade nos contratos agrários, por meio das cláusulas de ordem pública previstas pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto 59566/1966 – conhecido como Regulamento dos Contratos Agrários –, compreendendo a razão e origem da publicização da matéria e a intenção protetiva do legislador em relação ao arrendatário.

Por meio de um estudo dos principais julgados do Superior Tribunal de Justiça na interpretação destas cláusulas, em especial quanto ao preço, duração e rescisão do contrato pretende-se analisar a evolução da aplicação desta legislação ao longo de quase 60 anos de vigência, verificando a alteração do público a que inicialmente se destinava, os usos e costumes dos contratantes, e a viabilidade da manutenção deste posicionamento, tendo em vista o novo paradigma da agropecuária nacional.

Posteriormente, serão analisados os critérios de interpretação positivados pelo Código Civil de 2002 e alterados pela Lei da Liberdade Econômica, bem como a legislação aplicada aos usos e costumes, em especial sua aptidão para afastar cláusulas de ordem pública obrigatoriamente aplicáveis pela legislação agrária aos contratos agrários.

2 CONTEXTUALIZAÇÃO DO MARCO LEGAL DA LEGISLAÇÃO AGRÁRIA

A principal legislação aplicada aos Contratos Agrários, o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964) e o Decreto n. 59.566/1966, conhecido como Regulamento dos Contratos Agrários, por delimitar normas específicas ao arrendamento e parceria rural, bem como aos demais pactos que possam ter relação com o uso, gozo e posse temporária de área rural, partem de uma premissa social e econômica da década de 60, sendo, portanto, o marco histórico e legal inicial dessa pesquisa.

Com objetivo de apaziguar ânimos reformistas, o Governo de Castello Branco propôs a lei que pretendia promover reforma agrária e assentar famílias de trabalhadores rurais em pequenos lotes.¹

Buscando uma melhor distribuição de terras e manutenção da produção das propriedades, ao regular os contratos agrários e o uso e a posse temporários da terra, adotou-se um posicionamento protetivo ao arrendatário, ou parceiro produtor, a fim de mantê-lo em posse da terra. Considerando-o um desconhecedor de seus direitos, mitigou-se a autonomia da vontade dos contratantes com inúmeras cláusulas de ordem pública sobre quase todo o conteúdo dos contratos de arrendamento e parceria rural.

No entanto, conforme se demonstrará, a realidade econômica e social da população rural e do mercado agrário se alterou profundamente nos 57 anos de vigência do Estatuto da Terra, sendo necessário analisar as novas premissas sociais e econômicas do campo e dos contratantes agrários.

Não se pode olhar para o produtor rural do presente com os olhos do passado. Segundo Antonio Manuel Hespanha, um mesmo significante – no presente estudo, o conceito de produtor rural para a legislação, por exemplo – pode ter ao longo da história diferentes significados: “o significado da mesma palavra, nas suas diferentes ocorrências históricas, está intimamente ligado aos diferentes contextos sociais ou textuais de cada ocorrência. Ou seja, é eminentemente relacional ou local.”.²

¹ BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário**. 8 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013, p. 30.

² HESPANHA, Antonio Manuel. **Cultura jurídica europeia: síntese de um milênio**. Florianópolis: Boiteux, 2005, p 26-27.

Assim, necessário compreender utilizando-se das pesquisas demográficas brasileiras, a caracterização do produtor rural à época da elaboração da legislação agrária, e, posteriormente, verificadas as características atuais do produtor rural brasileiro e do mercado agrário, confrontar os cenários, apontando-se as principais transformações do setor.

O censo demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) é a principal referência para o conhecimento das condições de vida da população brasileira, em seus recortes internos e externos. A periodicidade da pesquisa é decenal e sua abrangência é nacional. A coleta do próximo Censo Demográfico deve ser realizada entre os meses de agosto a outubro de 2021, portanto, os dados utilizados para este trabalho serão limitados ao Censo de 2010³.

Em síntese, verifica-se que na década de 60 a maior parte da população brasileira vivia no campo, era analfabeta e excluída do acesso à informação e educação, que se limitava aos habitantes das cidades.

Conforme demonstram os arquivos do censo demográfico de 1940, 70% da população brasileira residia em áreas rurais, situação que se alterou entre 1970 e 1980, ao diminuir de 41,1 milhões para 38,6 milhões, com 67,6% da população residindo em núcleos urbanos⁴. No caso específico do Paraná, estas alterações ocorreram pela substituição do cultivo do café por lavouras, que demandam menos mão-de-obra, elevando as taxas de urbanização e gerando um avanço das fronteiras agrícolas sobre terras ainda não cultivadas⁵.

Em especial na década de 60, período de promulgação do Estatuto da Terra, objeto desta análise, a população rural brasileira correspondia a 54,6 % da população

³ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico**: O que é?. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-2020-censo4.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em: 10 jun. 2021.

⁴ SIMÕES, Celso Cardoso da Silva; OLIVEIRA, Luiz Antonio Pinto de. Evolução da População Urbana no Brasil. In: BRASIL, Secretaria do Planejamento; FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA; UNICEF. **Perfil estatístico de crianças e mães no Brasil**: aspectos sócio-econômicos da mortalidade infantil em áreas urbanas. s. l, p. 15-26, 1986, p. 5. Disponível em: <<https://docs.bvsalud.org/biblioref/2019/11/698983/39683-evolucao-da-populacao-urbana-no-brasil.pdf>>. Acesso em: 11 jun. 2021.

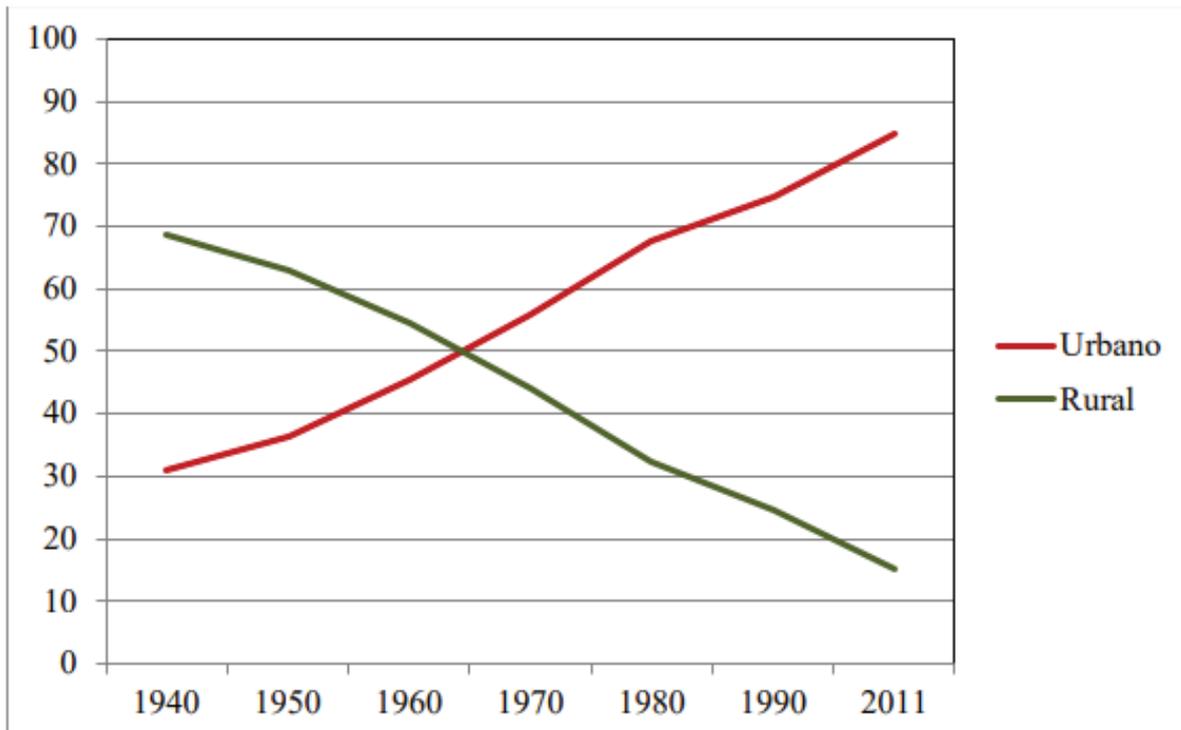
⁵ LOPEZ, Maria Beatriz Afonso; MONTEIRO, Vaniza Esperanza. A Fronteira agrícola em processo de despovoamento. **Revista do Serviço Público**, Brasília, 112 (1), p. 101-107, jan/mar 1984.

total⁶. Aliando este dado às estatísticas de escolaridade, verifica-se que 39,6% da população com 15 anos ou mais era analfabeta.

TABELA 1 - DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DA POPULAÇÃO BRASILEIRA ENTRE URBANOS E RURAIS COM BASE NO CENSO DEMOGRÁFICO DO IBGE

	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2011
Urbano	31,1	36,2	45,4	55,9	67,7	74,8	85
Rural	68,8	62,8	54,6	44,1	32,4	24,5	15

GRÁFICO 1 - DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DA POPULAÇÃO BRASILEIRA ENTRE URBANOS E RURAIS COM BASE NO CENSO DEMOGRÁFICO DO IBGE



Fonte: ORTEGA, Enrique; et. al. Dinâmicas recentes e perspectivas da Agricultura no Brasil.

⁶ ORTEGA, Enrique; FERREIRA, Andressa; ALBUQUERQUE Teldes; CARVALHO, Yara. Distribuição percentual da população brasileira entre urbanos e rurais (IBGE). **Dinâmicas recentes e perspectivas da Agricultura no Brasil**. A003. Disponível em: <<https://www.unicamp.br/fea/ortega/Agricultura-Brasil/A003.pdf>>. Acesso em: 11 jun. 2021.

No período de 2000 a 2010, 5,6 milhões de brasileiros deixaram o meio rural, ou seja, 17,6% da população rural presente em 2000, correspondendo a aproximadamente 15% da população brasileira. De acordo com os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) 2015, a porcentagem se manteve: a maior parte da população brasileira, 84,72%, vive em áreas urbanas e apenas 15,28% dos brasileiros vivem em áreas rurais.⁷

Ademais, a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua – PNAD, divulgada em 2019⁸, demonstra que a taxa de analfabetismo das pessoas de 15 anos ou mais de idade foi estimada em 6,6%.

O censo agropecuário realizado em 2006, também coordenado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, demonstra que 0,5% da população rural produziu 85,6% do valor produto da produção, concentração de produção que pode ser explicada pela modernização da agricultura, e rejeita o argumento da concentração de terra. Há muitos estabelecimentos com menos de 100 ha (hectares) que participam das categorias de VBP elevado, concluindo-se que a modernização da agricultura é a principal causa da concentração da produção. A redistribuição de terra sem inclusão destes produtores no processo de modernização não contribuirá para a renda nos campos.⁹

Assim, verifica-se de plano grande alteração no cenário social brasileiro. A população brasileira antes majoritariamente rural e analfabeta, atualmente é majoritariamente urbana, tendo havido grande evolução em relação aos índices de alfabetização.

Não se pretende ignorar, conforme demonstram as pesquisas apontadas pelo Censo Agropecuário que ainda existam produtores rurais analfabetos e hipossuficientes. No entanto, há que se considerar que esta já não é mais a premissa adotada quando analisado o mercado agrário.

⁷ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD)**. 2015. Disponível em: <<https://educa.ibge.gov.br/jovens/conheca-o-brasil/populacao/18313-populacao-rural-e-urbana.html>>. Acesso em: 11 jun. 2021.

⁸ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD)**. 2020. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/media/com_media/ibge/arquivos/89ec0c1b18b88b2e1b5ad7123becb548.pdf>. Acesso em: 11 de jun. 2021.

⁹ ALVES, Eliseu; SOUZA, Geraldo da Silva; RENNERT, Marra. Êxodo e sua contribuição à urbanização de 1950 a 2010. **Revista de Política Agrícola**, Ano XX, nº 2, Abr./Maio/Jun. 2011, p. 84.

Passados 57 anos, desde 1964, tem-se a transformação do Brasil – que se tornou a mais importante matriz energética renovável, como grande produtor de carne, grãos e etanol, atraindo maciços investimentos que proporcionaram o surgimento de grandes empresas do agronegócio –, e do produtor rural, que se profissionalizou por meio de uma produção mecanizada.

O estudo intitulado “O agro no Brasil e no Mundo: uma síntese do período de 2000 a 2020” elaborado pela Secretaria de Inteligência e Relações Estratégicas (SIRE) da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa), aponta que o Brasil responde por 50% do mercado de soja mundial e alcançou, em 2020, o posto de segundo exportador de milho do mundo, tendo se consolidado também como o maior produtor de açúcar e café. Ademais, possui o maior rebanho bovino do mundo, representando 14,3% do rebanho mundial, e é o maior exportador desta carne.¹⁰

Assim, a agropecuária nacional se profissionaliza, adquire estrutura, tornando o produtor um agente econômico de relevo, assessorado por profissionais, enfrentando as mesmas angústias e tributação, como quaisquer outros empresários do país.¹¹

A produção agropecuária deixa de ser isolada para integrar uma cadeia de negócios, o chamado “agronegócio”, termo que engloba todos os agentes da dinâmica de cada elo da cadeia que sai do mercado de insumos e fatores de produção, antes, dentro e depois da porteira.¹²

Foram criados os sistemas industriais no desenvolvimento da atividade agrária, programados para desenvolver a produção agrícola, respondendo pela implantação de um novo conceito, com a participação indissolúvel da agricultura e da indústria¹³. Neste

¹⁰ ARAGÃO, Adalberto; CONTINI, Elisio. **O Agro no Brasil e no Mundo: uma síntese do período de 2000 a 2020**. EMBRAPA, Secretaria de Inteligência e Relações Estratégicas (Sire). Apresentação slides do Microsoft Powerpoint. 01 jun. 2021. Disponível em: <<https://www.embrapa.br/documents/10180/62618376/O+AGRO+NO+BRASIL+E+NO+MUNDO.pdf/41e20155-5cd9-f4ad-7119-945e147396cb>>. Acesso em: 11 jun. 2021.

¹¹ GODOY, Luciano de Souza. Uma visão dos contratos agrários à luz dos precedentes do superior tribunal de justiça. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques (Coord.). **Aspectos polêmicos do Agronegócio: uma visão através do contencioso**. São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013, p. 377.

¹² ARAÚZ FILHO, Carlos; PARRA, Rafaela Aiex. Direito do Agronegócio: os elementos para o surgimento de um ramo jurídico independente. In: ARAÚZ FILHO, Carlos; PARRA, Rafaela Aiex; PLACHA, Gabriel. **O Direito do Agronegócio Globalizado**. Londrina: Thoth, 2021, p.36.

¹³ PAULILLO, Luiz Fernando. Sobre o desenvolvimento da agricultura brasileira: concepções clássicas e recentes. In: BATALHA, Mário Otávio (org). **Gestão agroindustrial**. São Paulo: Atlas, 2007, p. 750.

cenário, a especialização passou a ser elemento imprescindível, gerando redução de custos de produção com vantagens competitivas para os produtores rurais.¹⁴

Da evolução agroindustrial norte-americana cunhou-se a o termo *agribusiness*, definido por John Davis e Ray Goldeberg como: “a soma das operações de produção e distribuição de suprimentos, das operações de produção nas unidades agrícolas, do armazenamento, processamento e distribuição dos produtos agrícolas e itens produzidos a partir deles”¹⁵.

Ressalta-se que o emprego do conceito agronegócio neste trabalho limita-se a demonstrar a evolução tecnológica e empresarial do papel do produtor rural no âmbito comercial agrário, inexistindo pretensão em analisar o ramo como área autônoma do direito.

Não obstante, concorda-se com o entendimento de Rafaela Parra e Carlos Araújo quanto à necessidade de um aumento da liberdade e da autonomia privada na legislação aplicada ao agronegócio¹⁶. Conforme ressaltam os autores: “a atividade dentro da porteira’ é a mola propulsora de toda a cadeia agroindustrial e é capaz de gerar virtuosidade ‘no antes e no depois’ da porteira”¹⁷.

Assim, pretende-se enfrentar o novo paradigma da profissionalização e modernização do ambiente dos negócios agrários, bem como as mudanças sociais e jurídicas que ocorreram após a redação destas principais fontes de Direito Agrário, dentre elas: a promulgação da Constituição Federal de 1988, que, em seu artigo 186, fixou os parâmetros para o cumprimento da Função Social da Propriedade, exigindo que além de produtiva, respeite-se a legislação ambiental, o trabalhador rural e o bem-estar do proprietário; o Código Civil de 2002, que positivou a cláusula geral da boa fé e da função social do contrato; a chamada Lei do Agro (Lei 13.896/20), que promoveu

¹⁴ NEVES, Marcos Fava; SPERS, Eduardo Eugênio. *Agribusiness: a origem, os conceitos e tendências na Europa*. In: MACHADO FILHO, Cláudio Pinheiro. **Agribusiness europeu**. São Paulo: Pioneira, 1996, p. 2.

¹⁵ DAVIS, J. H; GOLDEBERG, R.A. **A concepto of agribusiness**. Boston: Harvard University, 1957, p. 156.

¹⁶ ARAÚZ FILHO, Carlos; Parra, Rafaela Aiex. *Direito do Agronegócio: os elementos para o surgimento de um ramo jurídico independente*. In: ARAÚZ FILHO, Carlos; Parra, Rafaela Aiex; PLACHA, Gabriel. **O Direito do Agronegócio Globalizado**. Londrina: Thoth, 2021, p. 42.

¹⁷ ARAÚZ FILHO, Carlos; Parra, Rafaela Aiex. *Direito do Agronegócio: os elementos para o surgimento de um ramo jurídico independente*. In: ARAÚZ FILHO, Carlos; PARRA, Rafaela Aiex; PLACHA, Gabriel. **O Direito do Agronegócio Globalizado**. Londrina: Thoth, 2021, p. 57

alterações no crédito agrário; e a denominada Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019) que reiterou a primazia da autonomia privada e da liberdade contratual.

Verifica-se que a partir das exigências elencadas na Constituição, os contratos agrários passaram a desempenhar papel relevante para o atendimento da função social da propriedade, na medida em que a o diploma regulamenta as relações entre a propriedade, a posse e a produção no imóvel rural.

Conforme esclarecem Paulo Nalin e Hugo Sirena, ao abordarem a análise do Ministro Luiz Edson Fachin acerca dos estatutos existencial e patrimonial da pessoa humana, no trânsito jurídico e nas titularidades, a propriedade, galgada ao *status* de direito fundamental constitucionalmente garantido (art. 5º, XXII, CF/88), não comporta amparo como um fim em si mesmo, mas como uma ferramenta de promoção da dignidade da pessoa humana. Da mesma forma, a função social do contrato, traz como primazia o imperativo ético existencial da pessoa humana, na medida em que, ao lado dos interesses individuais impõe-se a necessidade de persecução de interesses socialmente relevantes.¹⁸

Conforme exposto, o Código Civil de 2002, apesar de não trazer regulamentação específica para os contratos agrários, traz uma segunda importante alteração para as relações contratuais agrárias, ao inserir nova orientação aos contratos em geral, tratando acerca da função social dos contratos, da boa-fé e de seus subprincípios.

De acordo com Paulo Nalin, pela mensagem transmitida pela função social (art. 421 do CC) do contrato e pela boa fé (arts. 113 e 422 do CC), a vontade negocial, antes intangível mesmo ao juiz, cede espaço à alteridade negocial e ao valor maior da pessoa humana. A relação obrigacional passa a ser uma situação jurídica complexa (patrimonial e existencial) fundada na cooperação entre os contratantes, que exige das partes um respeito a efeitos jurídicos internos e externos à própria relação jurídica negocial.

¹⁸ NALIN, Paulo. SIRENA, Hugo. O patrimônio mínimo na obra de Luiz Edson Fachin e sua abordagem em três tempos: estatuto existencial da pessoa humana, trânsito jurídico e titularidades. In: EHRDHARDT JUNIOR, Marcos; CORTIANO JUNIOR, Eroulths (Coord.). **Transformações no Direito Privado nos 30 anos da Constituição**: Estudos em homenagem a Luiz Edson Fachin. Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 222 e 224.

Verifica-se um movimento crescente de diversificação e especialização dos produtores, bem como a organização das cadeias produtivas, gerando produtos para o abastecimento interno e exportação, consolidando o agronegócio brasileiro em uma fase de maturidade econômica.¹⁹

A denominada Lei do Agro (Lei 13.896/20) criou modalidades de garantia nas operações de financiamento rural: o Fundo Garantidor Solidário (FGS), o Patrimônio Rural em Afetação (PRA) e a Cédula Imobiliária Rural (CIR), além de promover profundas alterações na Cédula de Produto Rural (CPR).

Todas as alterações voltadas à modernização da normatização do agronegócio no Brasil, trazem novas garantias ao crédito rural e pretendem proporcionar mais estabilidade ao setor no mercado. No entanto, optou-se por não realizar alterações para modernizar a legislação contratual agrária. Assim, tem-se grande modernização quando ao fornecimento de crédito e garantias, enquanto a legislação relativa ao uso e posse da terra, etapa inicial da cadeia do agronegócio, segue restrita às premissas da década de 60.

Partindo-se deste novo paradigma, da modernização do ambiente dos negócios agrários e da potência econômica do agronegócio brasileiro, tendo em conta certa abordagem jurisprudencial, objetiva-se analisar a atualidade da legislação agrária, verificando se os produtores rurais que a lei objetivou proteger e dirigir de fato a aplicam, e, quando violada, de que forma o Superior Tribunal de Justiça a interpreta, questionando a possibilidade de maior valorização da autonomia privada dos contratantes e interpretação baseada nos usos e costumes regionais e sociais do meio rural.

Conforme se demonstrará, a legislação agrária é tão imbuída pelo dirigismo contratual que as partes tão somente escolhem quando contratar e com quem contratar, sendo que o conteúdo relativo ao prazo, preço, pagamento e rescisão é totalmente previsto em lei, por meio de cláusulas de ordem pública. Por exemplo, o contrato de arrendamento segundo a legislação agrária não pode ser pactuado para

¹⁹ BATALHA, Mário Otávio, et al. **Recursos humanos e agronegócio**: a evolução do perfil profissional. Jaboticabal: Editora Novos Talentos, 2005, p. 27.

pagamento em produto, tão somente em espécie, regra pensada visando proteger o arrendatário hipossuficiente dos anos 60.

No entanto, analisada a jurisprudência específica, verifica-se que os contratos de arrendamento são majoritariamente pactuados em violação à lei, e, quando executados, ainda que cumpram com a função social do contrato e da propriedade, são considerados nulos por serem contrários à ordem pública.

A posição jurisprudencial não é desarrazoada, uma vez que, na voz de Francisco Amaral, a matéria de ordem pública ou de normas cogentes é daquelas que se impõem de modo absoluto, não sendo possível a derrogação pela vontade das partes, por regularem matérias de ordem pública e de bons costumes.²⁰

Assim, pretende-se demonstrar que a legislação agrária prevê cláusulas de ordem pública para os contratos agrários, as quais inicialmente visavam a proteção dos produtores rurais hipossuficientes, em decorrência de uma interpretação da função social da propriedade com forte ideologia sobre a necessidade de redistribuição de terras e promoção da reforma agrária, as quais podem, entretanto, nem sempre ser compatíveis com a vontade dos contratantes do ambiente negocial agrário contemporâneo, e, que, por vezes, podem beneficiar a parte não hipossuficiente, ao contrário de sua pretensão originária.

Considerando o Brasil como importante matriz energética e grande produtor de carne, grãos e etanol, e, observando a grande profissionalização e modernização do ambiente negocial agropecuário após a regulação do Estatuto da terra e do Decreto 59566/1966, que regula os contratos agrários, justifica-se a presente investigação, que busca contribuir com estudo dos institutos jurídicos que incidem sobre os contratos agrários, a fim de garantir a integridade desta cadeia de negócios.

Nesse sentido, questiona-se a legislação contratual agrária, baseada na premissa social dos anos 60, com previsão de inúmeras cláusulas de ordem pública, forte dirigismo contratual e mitigação da autonomia privada, e sua compatibilidade com os usos e costumes do novo paradigma do ambiente negocial agrário contemporâneo,

²⁰ AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 170.

e, se poderá ser mitigada em privilégio à autonomia privada²¹ das partes, a fim de conferir maior liberdade contratual e segurança jurídica aos negócios jurídicos agrários.

²¹ Para os fins desta dissertação, as expressões “autonomia privada” e “autonomia da vontade” serão tomadas como sinônimas, embora não se ignore o conteúdo histórico-ideológico distintivo delas.

3 DIREITO AGRÁRIO

A fim de questionar a atualidade e suficiência da legislação aplicada aos Contratos Agrários, cumpre, inicialmente, compreender a origem do estudo da matéria e suas especificidades.

3.1 DIREITO AGRÁRIO MODERNO – CONCEITO, AUTONOMIA E FONTES

Tendo em vista as diversas denominações utilizadas pela doutrina, serão expostas as diversas variantes, sua abrangência, bem como as fontes, conceito, objeto e conteúdo da matéria.

3.1.1 Denominação e Autonomia

A expressão “agrário” decorre do latim *agrarius* e se refere à vida e ao trabalho no campo, sendo mais apropriada cientificamente do que “rural”, que se refere à localização das pessoas e coisas no campo, pois abrange as situações existentes no campo, em sentido de atividade, de dinâmica, enquanto o termo rural tão somente indica o que se opõe ao urbano. Por sua vez o termo agrícola se restringe à lavoura, não abrangendo o âmbito agrário na sua inteireza.²²

Os autores, a jurisprudência e a própria legislação agrária, contudo, por vezes utilizam os termos de forma equivocada, como sinônimos. Por exemplo, o Capítulo III da Constituição Federal é nomeado como “Da Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária”. No mesmo sentido o Estatuto da Terra conceitua a Política Agrícola, quando em verdade pretendem abranger não só a política de lavoura, mas de toda a vida e trabalho do campo, ou seja, uma Política Agrária.

Assim, não obstante a defesa do termo correto “agrário”, os diversos termos utilizados na jurisprudência, na doutrina e na legislação deverão ser interpretados de forma ampla. Logo, deve-se considerar que a Política Agrária abrange a política agrícola, a política pecuária, a política fundiária, a política de desenvolvimento rural e a política de reforma agrária.²³

²² MIRANDA, Alcir Gursen de. **Direito Agrário**: ensino e teoria. Curitiba: Juruá, 2014, p. 88-89.

²³ LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 3.

O Direito Agrário não é um ramo novo do direito, somente foi adormecido pela corrente civilista conforme atesta Roman J. Duque Corredor: “É um direito que renasce depois de haver sido sepultado pela corrente civilista do século XIX”²⁴.

Para o presente trabalho, interessa acompanhar sua formação como ramo especial tão somente no sistema jurídico brasileiro.

Sendo um país que notadamente dependia (e depende) da agropecuária, o Brasil sempre se preocupou com a existência de normas que cuidassem dos interesses da aquisição e posse da terra e da agropecuária. Todavia, estas normas não constituíam um direito autônomo.

O primeiro Código Rural foi apresentado ao Congresso Nacional em 1914 por Joaquim Luis Osório. Novos projetos foram apresentados em 1937 por Favorino Mércio, no mesmo ano por Borges de Medeiros e em 1942 por uma Comissão de juristas²⁵.

Em 1964, por razões políticas, o governo de Castello Branco formou uma comissão para elaborar um anteprojeto de lei que permitisse promover o desenvolvimento agrário e a reforma agrária e aprovou a emenda nº 10, de 9 de novembro de 1964, que modificou a Constituição de 1946 para conferir à União a competência para legislar sobre o Direito Agrário por meio da alteração introduzida pela alínea “a” do inc. XV, do art. 5º.

A partir dessa emenda constitucional, o Direito Agrário adquiriu categoria especial de direito autônomo para que seu estudo fosse desvinculado dos outros ramos do direito.

O Estatuto da Terra, Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964, reiterou a autonomia legislativa, disciplinando sobre as políticas de reforma e de desenvolvimento, criando ainda os órgãos de execução, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária – IBRA e o Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário – INDA, posteriormente transformados pelo Decreto Lei nº 1.110 de 1970 no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Conforme aponta Fernando Pereira Sodero, não obstante o Código Civil de 1916 dissesse respeito a uma população eminentemente rural, não cuidava de um

²⁴ DUQUE CORREDOR, Roman J.. **Evolución del derecho agrário**. Caracas: Oficina de Información y Relaciones Públicas, 1972, p.1.

²⁵ BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 12.

Direito Agrário ou de um direito social. Ao tratar do arrendamento rural e parceria agrícola, ou no direito das sucessões, não havia nenhuma diferenciação entre o urbano e o rural, gerando inúmeros problemas por falta de normas específicas. Esta incapacidade, juntamente com outros fatores, levou à chamada questão agrária e à necessidade de um direito específico.²⁶

A Lei 4.947 de 6 de abril de 1966 consagrou a denominação “Direito Agrário” ao emendar sua finalidade: “Fixa Normas de Direito Agrário, dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras Providências.”

A Constituição de 1967 também dispôs sobre essa competência, em seu art. 8º, inciso XVII, alínea “b”. No mesmo sentido a Constituição de 1988 dispõe no art. 22 que: “Compete privativamente à União legislar sobre: I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho”.

Assim, tem-se a autonomia legislativa, com leis ordenadas e sistematizadas em doutrina própria e princípios peculiares, autonomia didática, por meio da criação de disciplinas de Direito Agrário nos cursos de ensino superior, e científica, por possuir princípios próprios e peculiares.

Não obstante, resta pendente a autonomia jurisdicional, que somente seria efetivada se criada a Justiça Agrária, para atender às demandas do meio agrário.²⁷

Já possuem varas agrárias os Tribunais de Justiça de Alagoas (TJAL), Amazonas (TJAM), Bahia (TJBA), Distrito Federal (TJDFT), Minas Gerais (TJMG), Mato Grosso (TJMT), Pará (TJPA), Piauí (TJPI), Paraíba (TJPB), Rondônia (TJRO) e Santa Catarina (TJSC).

Na Justiça Federal, instalaram varas agrárias as seções judiciárias do Amazonas, Bahia, Maranhão, Minas Gerais, Mato Grosso, Pará e Rondônia, todas do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF1), e a seção judiciária do Rio Grande do Sul, que integra o Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4).²⁸

²⁶ SODERO, Fernando Pereira. **Direito Agrário e Reforma Agrária**. Florianópolis: OAB/SC Editora, 2006, p 21-23.

²⁷ FALCÃO, Ismael Marinho. **Direito Agrário brasileiro: doutrina, jurisprudência, legislação e prática**. Bauru, SP: Edipro, 1995, p. 49.

²⁸ Um levantamento do Ministério do Desenvolvimento Agrário realizado em 2013 mostra que 11 dos 27 Tribunais de Justiça estaduais e dois dos cinco Tribunais Regionais Federais contam com varas

Ressalta-se que, por força constitucional, desde 1988 os Tribunais Estaduais estão autorizados a propor a criação de varas especializadas com competência exclusiva para questões agrárias.²⁹

Não se verifica a necessidade de tribunais independentes e autonomia jurisdicional da matéria tal qual a Justiça do Trabalho, tendo em vista a possibilidade da criação de varas especializadas em localizações de maior conflito agrário.

Recentemente, pretendeu-se em propositura de um novo Código Comercial, Projeto de Lei nº 1.572/2011³⁰, de autoria do Deputado Vicente Cândido, a regulação do chamado “Direito do Agronegócio”, proposto como título do Livro III, como parte do direito comercial. Trata-se de proposta decorrente da ideia defendida por Renato Buranello, de que o Direito do Agronegócio seria um ramo autônomo correspondente à disciplina das relações jurídicas respectivas à produção, armazenamento, comercialização e financiamento da agricultura.³¹

Francisco de Godoy Bueno critica a propositura, questionando qual seria a materialidade que invoque uma nova disciplina, senão a própria agrariedade, elemento definidor do Direito Agrário, defendendo que a tentativa de desvincular o agronegócio do Direito Agrário visa tão somente negar uma realidade dogmático-jurídica estabelecida e que transcende a experiência brasileira, estando a disciplina atual suficiente para a compreensão dos institutos das atividades agrárias, inclusive no complexo contexto do agronegócio.³²

agrárias, especializadas em dirimir conflitos fundiários. Instituídas em 2004, com a Reforma do Judiciário (Emenda Constitucional n. 45), as varas agrárias têm competência exclusiva para atuar em processos referentes a questões agrárias. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Onze TJs e dois TRFs possuem varas especializadas em questões agrárias. **Notícias CNJ**. 16 dez. 2013. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/onze-tjs-e-dois-trfs-possuem-varas-especializadas-em-questoes-agrarias/>>. Acesso em: 27 ago. 2021.)

²⁹ Redação atual alterada pela Emenda Constitucional 45/04: “Art. 126. Para dirimir conflitos fundiários, o Tribunal de Justiça proporá a criação de varas especializadas, com competência exclusiva para questões agrárias.”.

³⁰ Arquivado em 31/01/2019 nos termos do art. 105 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados. (BRASIL. Projeto de Lei nº 1.572/2011. Institui o Código Comercial. Brasília, DF, 16 jun. 2011. Disponível em <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=508884>>. Acesso em 08 mai. 2021).

³¹ BURANELLO, Renato. A autonomia do direito do agronegócio. **Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro**, São Paulo, v. 46, nº 145, p. 185-93, jan./mar. 2007.

³² BUENO, Francisco de Godoy. **Contratos agrários agroindustriais: análise à luz da teoria dos contratos atípicos**. São Paulo: Almedina, 2017, p. 45-46.

Posteriormente, o Projeto de Lei do Senado 487/2013³³, de autoria do Senador Renan Calheiros, buscou reforma do Código Comercial para incluir na parte especial a disciplina do Agronegócio. A proposição, no entanto, foi desanexada.

Em análise da proposta, Rafaela Parra e Carlos Araúz opinam pelo acerto da decisão, pois a inclusão do agronegócio como ramo do direito comercial limitaria as relações da cadeia industrial, entendendo que a Lei do Agro logrou melhor êxito em suprir algumas das lacunas existentes no direito aplicado ao Agronegócio, em especial em relação ao crédito privado.³⁴

Não obstante seja um tema em discussão, é evidente que o conceito do agronegócio demonstra a evolução tecnológica e empresarial do ambiente negocial agrário, bem como a necessária adequação da interpretação sobre a legislação agrária aplicada aos contratos agrários, engessada por inúmeras cláusulas de ordem pública.

3.1.2 Conceito

A especialidade da matéria concentra-se em qualificar o que pode ser considerado como agrário, em distinção ao que seria comercial e civil, por exemplo. Assim, imprescindível identificar os fatores que caracterizam esta agrariedade, o qualificativo cuja identificação constitui o requisito necessário para a existência do Direito Agrário como disciplina especial para alguns³⁵, ou como disciplina autônoma, conforme compreendem a maioria dos agraristas³⁶.

Os autores europeus estudaram com profundidade o conceito do ramo jurídico.³⁷

³³ BRASIL. Projeto de Lei nº 487/2013. Reforma o Código Comercial. Brasília, DF, 22 nov. 2013. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/115437>>. Acesso em: 19 jun. 2021.

³⁴ ARAÚZ FILHO, Carlos; Parra, Rafaela Aiex. Direito do Agronegócio: os elementos para o surgimento de um ramo jurídico independente. In: ARAÚZ FILHO, Carlos; PARRA, Rafaela Aiex; PLACHA, Gabriel. **O Direito do Agronegócio Globalizado**. Londrina: Thoth, 2021, p. 52.

³⁵ Nesse sentido entendem Arcangeli e Carroza na Itália e Fábio De-Mattia e Fernando Campos Scaff no Brasil.

³⁶ SCAFF, Fernando Campos. **Aspectos fundamentais da empresa agrária**. Malheiros Editores Ltda, 1997, p.23.

³⁷ Um dos primeiros autores a sistematizar cientificamente o Direito Agrário foi o professor italiano Giangastone Bolla, fundando em 1922, em Florença, o Observatório Italiano de Direito Agrário e a *Rivista di Diritto Agrario*.

Carroza³⁸ classificou os grandes grupos de definições do Direito Agrário: a) definições baseadas na agricultura (obrigando a discussão acerca da interpretação extensiva para que englobe agropecuária e agroindústria ou não); b) definições que veem na propriedade do fundo rústico o aspecto fundamental da disciplina, enfoque no qual se desenvolvem as definições que preveem a necessidade de uma prévia reformulação fundiária (reforma agrária), ou seja, elegem a propriedade da terra como prioridade; c) definições centradas nos bens resultantes da atividade produtiva desenvolvida sendo a mais representativa a ideia do Direito Agrário como Direito agroalimentar; d) definições que elegem a empresa agrária como eixo fundamental da disciplina.

Para Giangastone Bolla, o Direito Agrário é o *ius proprium* da agricultura que surge do problema da terra, e regula o exercício da atividade agrária, passando pelo elemento estático (fundo) ao dinâmico (empresa agrária), com o objetivo de alcançar os fins exigidos pelas constituições.^{39 40}

Segundo a escola de Bolla, chamada escola técnico-econômica, o ramo jurídico do Direito Agrário tem por objeto o fenômeno da produção agrária, não a norma jurídica, privilegiando este fator técnico como condicionante de peculiaridades desta matéria, de forma que os métodos de interpretação de outros ramos não seriam aplicáveis a ele.⁴¹

Em contrapartida a esta ideia, a escola de Arcangeli, chamada escola jurídica do Direito Agrário, a qual compreende que a influência dos fatores técnico-econômicos se limita à formação das leis, mas não é a razão da autonomia, tão somente lhe confere as qualidades da especificidade e a justificativa de características próprias, devendo o legislador recorrer aos institutos gerais vigentes para, a partir deles, identificar as espécies próprias deste ramo do Direito.⁴²

³⁸ CARROZA, Antonio. Breve Storia del Diritto Agrario Attraverso le Definizioni. **Rivista di Diritto Agrario**, Napoli, v. 68, n.3, p. 363- 372, 1989.

³⁹ BOLLA, Giangastone. Apud: JARQUE, Juan J. Sanz. **Derecho agrário**. Madrid: Fundación Juan March-Rioduero, 1975, p. 23.

⁴⁰ Ressalta-se ainda os conceitos de Giovanni Carrara, Giorgio Di semo, Enrico Bassanelli.

⁴¹ SCAFF, Fernando Campos. **Aspectos fundamentais da empresa agrária**. Malheiros Editores Ltda, 1997, p. 24.

⁴² SCAFF, Fernando Campos. **Aspectos fundamentais da empresa agrária**. Malheiros Editores Ltda, 1997, p. 25.

Na Espanha, Ballarin Marcial⁴³ enunciou o conceito de Direito Agrário como

sistema de normas, tanto de direito privado como de direito público, especialmente destinadas a regular o estatuto do empresário, sua atividade, o uso e a tenência da terra, as unidades de exploração e a produção agrária em seu conjunto, segundo princípios gerais, peculiares a este ramo jurídico.

Conforme observa Sodero⁴⁴, na América Latina, países em desenvolvimento e com grandes problemas de latifúndio e minifúndio, os autores por vezes conceituam o Direito Agrário como sendo a reforma agrária. Cita-se o exemplo de Carrera, para o qual

O Direito Agrário é a ciência jurídica que contém os princípios e normas que regulam as relações emergentes da exploração da terra, a fim de que da mesma se obtenha uma maior e melhor produção, assim como uma justa distribuição de suas riquezas, em benefícios de quem a trabalha e da comunidade nacional.⁴⁵

Considera-se um conceito universal o conceito do jusagrarista argentino Antonino Vivanco⁴⁶ para o qual: “o Direito Agrário é o ordenamento jurídico que rege as relações sociais e econômicas, que surgem entre os sujeitos intervenientes na atividade agrária.”

Pioneiro nos estudos de Direito Agrário brasileiro, o catedrático da Faculdade de direito de Pelotas, Joaquim Luiz Osório, em livro publicado em 1937, conceitua o Direito Agrário como “conjunto de normas reguladoras dos direitos e obrigações concernentes às pessoas e aos bens rurais”.⁴⁷

Raymundo Laranjeira⁴⁸ define o Direito Agrário como o conjunto de princípios e normas que, visando imprimir função social à terra, regulam relações afeitas à sua pertença e uso, e disciplinam a prática das explorações agrárias e da conservação dos recursos naturais.

⁴³ MARCIAL, Alberto Ballarin. **Derecho agrário**. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1965, p.13. Destaca-se ainda o conceito de Juan Jose Sanz Jarque.

⁴⁴ SODERO, Fernando Pereira. **Direito Agrário e Reforma Agrária**. Florianópolis: OAB/SC Editora, 2006, p. 44.

⁴⁵ CARRERA, Rodolfo R. **El derecho agrario y la Legislacion Sobre Reforma Agraria em América Latina**. Brasil: CIRA, 1963, p. 163-164.

⁴⁶ VIVANCO, Antonino. **Teoria de Derecho Agrario**. La Plata: Ediciones Juridicas, 1967, p. 189.

⁴⁷ OSÓRIO, Joaquim Luiz. **Direito rural**. Rio de Janeiro: Konfino, 1948, p. 9.

⁴⁸ LARANJEIRA, Raymundo. **Propedêutica do Direito Agrário**. São Paulo: LTr, 1975, p. 58.

Raphael Augusto de Mendonça Lima deduz o conceito do Direito Agrário como o conjunto de princípios e de normas que disciplinam a atividade agrária, a estrutura agrária e a política agrária⁴⁹.

Paulo Torminn Borges define o Direito Agrário como o conjunto sistemático de normas jurídicas que visam disciplinar as relações do homem com a terra, tendo em vista o progresso social e econômico do rurícola e o enriquecimento da comunidade.⁵⁰

No Brasil, Sodero entende que pode ser definido como “o conjunto de princípios e de normas, de direito público e de direito privado, que visa a disciplinar as relações emergentes da atividade rural⁵¹, com base e na função social da terra⁵².

Não obstante existam autores brasileiros que possam ser classificados como aqueles que elegem a empresa agrária como eixo fundamental da disciplina, tais como Fernando Scaff e Fábio Maria De-Mattia, verifica-se a predominância de conceitos que se classificam por definições centradas nos bens resultantes da atividade produtiva desenvolvida, a agrariedade.⁵³ Por outro lado, identifica-se na legislação agrária um forte enfoque na previsão de uma prévia reformulação fundiária, elegendo a propriedade da terra como prioridade.

Conforme sintetizam Barroso e Rezek⁵⁴, não obstante caminhe a doutrina brasileira para a consagração definitiva da empresa agrária como um dos institutos centrais do Direito Agrário, encerrar a definição da matéria na expressão “direito da empresa agrária” omitiria realidades externas a essa.

Tendo em vista o objeto deste estudo, contratos sobre o uso e gozo da propriedade agrária, sendo a principal ferramenta de efetivação da função social da propriedade por atribuir-lhe produtividade, adota-se o conceito de Fernando Pereira

⁴⁹ LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 15

⁵⁰ BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 17.

⁵¹ Compreendida pelo autor, como além da posse e uso da terra, incluindo qualquer das várias modalidades de exploração, quer agrícola, quer pecuária, agroindustrial ou extrativa.

⁵² SODERO, Fernando Pereira. **Direito Agrário e Reforma Agrária**. Florianópolis: OAB/SC Editora, 2006, p. 48.

⁵³ Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka afirma que na doutrina brasileira a quase unanimidade de posições colocam a atividade agrária como o centro polarizador de todo o sistema jurídico agrário, traduzindo a sua especialidade. (HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Atividade agrária e proteção ambiental: simbiose possível**. São Paulo: Cultural Paulista, 1997, p. 33.)

⁵⁴ BARROSO, Lucas Abreu; REZEK, Gustavo Elias Kállas. O código civil e o Direito Agrário. **Diritto & Diritti**, 2008, p. 5.

Sodero, por não limitar a matéria à empresa agrária e por não a confundir com a reforma agrária.

3.1.3 Objeto e Conteúdo

São objeto do Direito Agrário os fatos jurídicos que emergem do campo em consequência da atividade agrária, da empresa agrária, da estrutura agrária e da política agrária, ou seja, a exploração do *agro*⁵⁵. Assim, necessária uma breve análise de cada um destes elementos.

A importância de sua conceituação reside no fato de que a atividade agrária gera os demais objetos do Direito Agrário, empresa agrária, estrutura agrária e política agrária⁵⁶. As principais teorias são a Teoria da Acessoriedade de Antonio Vivanco, a Teoria do Processo Agrobiológico de Rodolfo Carrera e a Teoria da Agrariedade de Carroza e Zeledón⁵⁷.

Carrera define que a atividade agrária “se cumpre quando o homem com seu trabalho explora a terra para fazê-la produzir, por meio de um processo agrobiológico, os frutos destinados ao consumo direto”⁵⁸. Assim, tem-se que os diferenciadores seriam a terra e o processo agrobiológico.

Carrozza e Zeledón⁵⁹ conceberam a Teoria da agrariedade, introduzindo o fator risco no processo agrobiológico, conceituando como:

(...) desenvolvimento de um ciclo biológico vegetal ou animal, direta ou indiretamente ao desfrute das forças ou dos recursos naturais e que se resolvem economicamente na obtenção de frutos, vegetais ou animais, destinado ao consumo direto, seja como tais ou para uma ou múltiplas transformações (...).

⁵⁵ MIRANDA, Alcir Gursen de. **Direito Agrário: ensino e teoria**. Curitiba: Juruá, 2014, p. 106.

⁵⁶ LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 17.

⁵⁷ Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka classifica as teorias elencadas como “Teorias Clássicas”, que embasam quase toda a produção doutrinária existente sobre o tema. (HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Atividade agrária e proteção ambiental: simbiose possível**. São Paulo: Cultural Paulista, 1997).

⁵⁸ CARRERA, Rodolfo R. **El derecho agrario y la Legislacion Sobre Reforma Agraria em América Latina**. Brasil: CIRA, 1963, p. 6.

⁵⁹ CARROZZA, Antonio. **Lezioni di Diritto Agrario**, I elementi di Teoria Generale: Milano, Editrice Giuffrè, 1988; ZELEDÓN, Ricardo. **Teoría general e instutos de Derecho Agrario**. Buenos Aires: Editorial Astrea, 1990.

Para Vivanco, a atividade agrária consiste na ação humana (privada ou pública), intencionalmente dirigida a produzir com a participação ativa da natureza e a conservar as fontes produtivas naturais. O autor ressalta que a maior característica é a impossibilidade de cumpri-la isoladamente, sem a participação ativa da natureza. O limite entre a atividade agrária e a atividade industrial e comercial seria definido pela adoção de alguns critérios, sendo o mais claro o da acessoriedade. A atividade agrária produtiva deve ser a que desempenha o papel principal dentro do âmbito rural, enquanto as atividades comerciais constituem acessório ou complemento da atividade agrária.⁶⁰

Adota-se aqui o entendimento moderno de agrariedade, e realidade da empresa e atividade agrária que abarca a atividade de criação de animais e de cultivo de vegetais, desenvolvida pelo empreendedor, por meio de um processo agrobiológico sujeito a riscos naturais, utilizando a infraestrutura de um estabelecimento.⁶¹

O Estatuto da Terra não conceitua a atividade agrária, tão somente menciona a “atividade agrícola ou pecuária”, no art. 92, ao tratar do uso ou da posse temporária da terra. Utiliza-se também de variadas terminologias em outras passagens, por exemplo, “atividades agropecuárias” no art. 1º, “exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial” no art. 4º, dentre outras, mantendo-se a mesma ideia.

Por fim, o Código Civil de 2002 também menciona o termo “atividade rural” como fator de caracterização do empresário, deixando, no entanto, de positivar uma definição:

Art. 971. O empresário, cuja atividade rural constitua sua principal profissão, pode, observadas as formalidades de que tratam o art. 968 e seus parágrafos, requerer inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis da respectiva sede, caso em que, depois de inscrito, ficará equiparado, para todos os efeitos, ao empresário sujeito a registro.

O Estatuto da Terra conceitua no item IV do art. 4º a Empresa rural como:

empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de condição de rendimento econômico da região em que se situe e que explore área mínima agricultável do imóvel segundo padrões fixados, pública e previamente, pelo Poder Executivo.

⁶⁰ VIVANCO, Antonino. **Teoria de Derecho Agrario**. La Plata: Ediciones Juridicas, 1967, p. 21-22.

⁶¹ REZEK, Gustavo Elias. Amplitude do princípio da função social da propriedade no Direito Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012, p. 71.

Para esse fim, equiparam-se às áreas cultivadas, as pastagens, as matas naturais e artificiais e as áreas ocupadas com benfeitorias.

Segundo Rafael Lima ao tomar como critério a exploração eficiente de um imóvel rural o legislador cometeu engano, uma vez que não é somente a empresa eficiente que é empresa, mas também a deficiente. Ademais, o termo rural não seria a denominação mais apropriada, pois o que importa é caracterizar o tipo de atividade nele exercido, a atividade agrária⁶².

Vivanco prefere o termo Fundo Agrário, definindo-o como um complexo de bens e serviços agrários que se instalam sobre um imóvel rural próprio ou alheio, visando a atividade agrária. São elementos do fundo agropecuário o sujeito titular, ou empresário, que dirige o trabalho ou cultivo, o imóvel rural, um complexo de bens móveis e imóveis, um complexo de serviços rurais e uma organização com finalidade de produção.

Por fim, o fundo agrário se caracteriza pelo trabalho em área rural, com participação da natureza, tendo por objetivo a utilização dos recursos naturais para produção, por meio de uma organização adequada e economicamente equilibrada.⁶³

A principal característica da empresa agrária é a de que deve existir um imóvel rural sobre o qual se realiza o empreendimento, sendo o empreendimento caracterizador a realização de uma atividade agrária.⁶⁴

A Estrutura Agrária, conforme conceitua Vivanco, é o conjunto das relações sociais, econômicas e jurídicas que surgem em função da atividade agrária, os serviços e obras indispensáveis ao desenvolvimento da atividade rural.

O autor destaca três elementos fundamentais, os recursos naturais renováveis, os recursos humanos e a participação funcional destes elementos. Ou seja, a natureza se torna o instrumento para a realização de um fim, sendo o resultado a produção agropecuária⁶⁵.

A Estrutura Agrária não se confunde, portanto, com a estrutura fundiária, que é a forma como os imóveis rurais estão “arrumados” no campo.⁶⁶

⁶² LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 24.

⁶³ VIVANCO, Antonino. **Teoria de Derecho Agrario**. La Plata: Ediciones Juridicas, 1967, p. 43-44.

⁶⁴ MIRANDA, Alcir Gursen de. **Direito Agrário: ensino e teoria**. Curitiba: Juruá, 2014, p. 109.

⁶⁵ VIVANCO, Antonino. **Teoria de Derecho Agrario**. La Plata: Ediciones Juridicas, 1967, p. 29.

⁶⁶ MIRANDA, Alcir Gursen de. **Direito Agrário: ensino e teoria**. Curitiba: Juruá, 2014, p. 110.

O Estatuto da Terra nos arts. 1º, §2º, e 47, assim como o Decreto nº 55.891/65, no art. 1º, §2, conceituam a Política Agrícola:

Entende-se por Política Agrícola o conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.

Enquanto a Reforma Agrária promove a justiça social e o aumento da produtividade, a Política Agrícola orienta as atividades agrárias com os propósitos imediatos de garantir seu pleno emprego e harmonizá-las com o processo de industrialização do país.⁶⁷

Conforme exposto no item 2.1.1, que trata da denominação, a redação correta seria a de Política Agrária, uma vez que abrange a política agrícola, pecuária, fundiária, de desenvolvimento e de reforma agrária. O Estatuto da Terra, inclusive, faz esta distinção, uma vez que no Título II trata da “Reforma Agrária” e no Título III, trata da “Política de Desenvolvimento Rural”.

3.1.4 Fontes do Direito Agrário

As fontes materiais ou do Direito Positivo Agrário encontram-se principalmente na política agrária, ou seja, são os planos do Poder Público relativos à produção agrária. Elas geram as fontes formais, as leis pelas quais o Estado imporá a sua vontade, mas não possuem efeitos jurídicos, são as origens das normas, ou das fontes formais.⁶⁸

Como principal fonte do Direito Agrário destaca-se a lei, sendo a primeira a ser elencada a Constituição Federal, em especial: o artigo 22, I, o qual conforme anteriormente exposto, confere à União a competência para legislar sobre o Direito Agrário; o artigo 5º, incisos XXII, XXIII, XXVI, que garantem o direito de propriedade, função social da propriedade e proteção à propriedade agrária familiar respectivamente; o art. 126, que propõe a criação de varas especializadas para dirimir conflitos agrários; o art. 170, que garante o direito à propriedade privada e assegura a livre-iniciativa; e,

⁶⁷ BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 23.

⁶⁸ LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 37.

por fim, o Capítulo III, arts. 184 a 191, que tratam da Política Agrícola e Fundiária e a Reforma Agrária.

Em segundo lugar, elenca-se o Estatuto da Terra, Lei 4.504 de 1964, que regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola, bem como seus regulamentos, em especial o Decreto nº 59.566 de 1966 que regula os contratos agrários.

Tendo em vista a insuficiência do Estatuto da Terra e da legislação que o complementa, elenca-se ainda o Código Civil, em especial as categorias de coisas e bens que tenham implicação na atividade agrária, os assuntos referentes à aquisição, divisão e perda da propriedade, bem como as obrigações dos sujeitos rurais.⁶⁹

Não obstante não seja fonte formal de direito, o costume contribuiu eficazmente na elaboração do Direito Agrário, podendo ser muito valioso como elemento constitutivo ou integrativo da lei agrária.⁷⁰

A doutrina, considerada fonte não formal, atua como elemento de grande importância na atualização e aplicação do Direito Agrário, por meio dos conceitos, classificações e teorias.⁷¹

Outra fonte não formal é a jurisprudência, considerada inicialmente como um meio de interpretação das normas jurídicas. Já na década de 70, Raymundo Laranjeira advertia que a jurisprudência brasileira em matéria de Direito Agrário carecia de firmeza, tendo em vista a falta de órgãos judiciais próprios⁷². Conforme exposto no tópico relativo à autonomia, trata-se de crítica ainda atual, uma vez que o país ainda carece de varas especializadas.

Não obstante, verifica-se que o Código de Processo Civil de 2015 adotou nova sistemática, vinculando os Tribunais Ordinários à orientação dos precedentes emanados pelas Cortes Superiores, bem como as próprias cortes, as quais devem justificar a alteração de seu entendimento em razão de mudanças sociais, uniformizando a jurisprudência, a fim de mantê-la estável.

⁶⁹ LARANJEIRA, Raymundo. **Propedêutica do Direito Agrário**. São Paulo: LTr, 1975, p. 90.

⁷⁰ VIVANCO, Antonino. **Teoria de Derecho Agrario**. La Plata: Ediciones Juridicas, 1967, p 219.

⁷¹ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários: uma visão neograrista**. Curitiba: Juruá, 2016, p. 32.

⁷² LARANJEIRA, Raymundo. **Propedêutica do Direito Agrário**. São Paulo: LTr, 1975, p. 92.

Conforme explica Mitidiero⁷³, necessário diferenciar os termos jurisprudência, súmula e precedentes.

Miguel Reale define jurisprudência como “a forma de revelação do direito que se processa por meio do exercício da jurisdição, em virtude de uma sucessão harmônica de decisões dos tribunais”⁷⁴.

A fim de facilitar a tarefa de controle exercida pelo Supremo Tribunal Federal, súmulas foram incorporadas ao direito brasileiro, buscando inicialmente informar rapidamente os Ministros do STF a respeito de qual era a orientação da corte sobre determinada questão. A partir da instituição das sumulas vinculantes com a Emenda Constitucional nº 45 de 2004, as súmulas passaram a ter uma função de determinação do conteúdo das decisões judiciais, veiculando normas para todo o Poder Judiciário e para toda a Administração Pública.

Posteriormente, a doutrina brasileira propôs a adoção de um sistema de precedentes obrigatórios no direito brasileiro⁷⁵. Sendo resultado de interpretações de textos dotados de autoridade jurídica por cortes encarregadas de dar a última palavra sobre o significado do direito constitucional ou do direito federal, os precedentes são sempre obrigatórios, ou seja, sempre possuem força vinculante.

Conforme se verifica, embora de origens diversas, o Código de Processo Civil, buscando maior segurança jurídica, buscou entrelaçá-los.

Do art. 489, § 1º, incisos V e VI do Código de Processo Civil, verifica-se que não se considerará fundamentada a decisão judicial que se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes e as decisões que deixarem de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.

O art. 926 do Código de Processo Civil determina que os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente, por meio da edição de súmulas correspondentes a sua jurisprudência dominante. Ainda, o art. 927,

⁷³ MITIDIERO, Daniel. **Precedentes**: da persuasão à vinculação. (e-book). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018. Acesso em: 27 ago. 2021.

⁷⁴ REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 167.

⁷⁵ Especialmente quanto a esse ponto, remete-se a: MARINONI, Luiz Guilherme. **Precedentes Obrigatórios**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

§4º, do Código de Processo Civil determina que a alteração do posicionamento da jurisprudência pacificada observará a necessidade de fundamentação adequada e específica, considerando os princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da isonomia.

Tendo em vista a sistemática adotada pelo Código de Processo Civil de 2015, privilegiando a segurança jurídica, a uniformização das decisões, bem como a obrigatoriedade de fundamentação adequada das decisões, tem-se a jurisprudência como fonte não formal do Direito Agrário.

3.2 PRINCÍPIOS DO DIREITO AGRÁRIO

Para Vivanco, são princípios gerais do Direito Agrário a conservação dos recursos naturais renováveis, o incremento racional da produção e a seguridade e processo social. Segundo o autor, os recursos se dividem em naturais, humanos e culturais. Os naturais são a fonte de produção e de sustento para vida humana, por isso devem ser preservados. A produção é o resultado da conjunção dos três recursos, sendo que o seu decaimento implica o surgimento de crises econômicas e perturbação do bem-estar social. Por fim, a estabilidade econômica e a prosperidade social repercutem favoravelmente no bem-estar da comunidade.⁷⁶

Ballarin Marcial elenca como princípios gerais: a) a função social da propriedade, realizada pela produção do imóvel rural, de modo a converter o proprietário em empresário, em benefício de toda a comunidade; b) a proteção máxima da empresa familiar rentável, a fim de torná-la proprietária de terras; c) da dimensão mínima das explorações agrárias; d) da severidade, para a propriedade de grande porte, a fim de que se torne uma organização empresarial, com bons índices de produtividade; e) buscar a coincidência entre propriedade e empresa, a fim de que o proprietário seja também o empresário que explora a propriedade rural; f) a conservação das explorações agrárias; g) o fomento da associação entre os

⁷⁶ VIVANCO, Antonino. **Teoria de Derecho Agrario**. La Plata: Ediciones Juridicas, 1967, p 197.

empresários agrários; h) a planificação das intervenções estatais na agricultura; i) o princípio da paridade.⁷⁷

Dos primeiros artigos do Estatuto da Terra é possível extrair os princípios da justiça social, da função social da terra, o acesso à propriedade da terra, permanência na terra daqueles que a tornam produtiva, a preservação dos recursos naturais renováveis, aumento da produção e condições de progresso social e econômico àqueles que exercem atividade agrária.

Paulo Torminn Borges entende que os princípios fundamentais do Direito Agrário brasileiro são realizados por intermédio dos pilares da Reforma Agrária e da Política Agrária⁷⁸.

O fundamento axiológico dos princípios do Direito Agrário, segundo Rafael Lima, é a produção de bens vitais e de matérias primas, ou melhor, de bens necessários à sobrevivência do homem. Para haver produção de bens vitais é preciso que existam certas condições, como os recursos naturais renováveis, utilização desses recursos e produção agrária.

Resultam dessas condições os princípios fundamentais da preservação dos recursos naturais renováveis, aumento da produção e bem-estar e condições de progresso social e econômico àqueles que exercem a atividade agrária. Princípios estes que determinam ainda os princípios da justiça social e da função social da terra, dos quais decorrem o princípio do acesso à propriedade e o princípio da permanência na terra daqueles que a tornarem produtiva.⁷⁹

Raymundo Laranjeira busca elencar os princípios próprios do jusagrarismo brasileiro, listando: a) o princípio do aumento dos níveis de produtividade; b) o princípio da privatização das terras públicas; c) o princípio da proteção da propriedade familiar; d) o princípio do dimensionamento eficaz das áreas exploráveis; e) o princípio do estímulo à produção cooperativista; f) o princípio do fortalecimento da empresa agrária; g) o princípio da proteção à propriedade consorcial indígena; h) e o princípio do alcance da justiça social.⁸⁰

⁷⁷ MARCIAL, Ballarin. **Derecho agrario**. 2 ed. Madrid: Revista de Derecho Privado, 197-, p 309.

⁷⁸ BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 24.

⁷⁹ LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 52.

⁸⁰ LARANJEIRA, Raymundo. **Propedêutica do Direito Agrário**. São Paulo: LTr, 1975, p. 143.

Dentre os juristas brasileiros, extrai-se que todos estes princípios devem estar sob a compreensão da função social da terra, conforme ensina Gursen de Miranda, a função social da terra envolve, orienta e dá a característica a todos os demais princípios do Direito Agrário.

Como se demonstrará, o princípio da função social da terra também origina as cláusulas de ordem pública nos contratos agrários, sendo imprescindível a compreensão deste princípio antes de analisar e questionar as cláusulas que dele decorrem, o que será abordado em tópico próprio.

4 CONTRATOS AGRÁRIOS

Pretende-se analisar neste capítulo os princípios comuns aos contratos agrários, o conceito dos contratos agrários típicos e atípicos, bem como a consequente mitigação da autonomia da vontade no dos contratos agrários, por meio das cláusulas de ordem pública previstas pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto 59566/1966 – conhecido como Regulamento dos Contratos Agrários –, compreendendo a razão e origem da publicização da matéria e a intenção protetiva do legislador em relação ao arrendatário.

4.1 PRINCÍPIOS COMUNS AOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Serão analisados os princípios de Direito Agrário comuns aos contratos agrários, em especial a justiça social, a função social da propriedade e a prevalência do interesse público.

4.1.1 Função social da propriedade agrária nos Contratos Agrários

Quanto à denominação, recorda-se que a expressão “agrário” decorre do latim *agrarius* e se refere à vida e ao trabalho no campo, sendo mais apropriada cientificamente do que “rural” que se limita a identificar aquilo que se opõe ao urbano. Por sua vez, a terra constituiu o recurso principal da propriedade agrária. No entanto, a função social da propriedade rural/agrária, compreende conceito mais amplo do que a terra.

Para o Estatuto da Terra a propriedade no Direito Agrário está relacionada com a oportunidade e igualdade no acesso à terra. Nesse sentido, prevê o art. 2º:

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;

b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;

c) assegura a conservação dos recursos naturais;

d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

Conforme ressalta Gischkow⁸¹, verifica-se a expressão de uma norma distributiva da propriedade, com limitações e condicionantes ao interesse social, uma noção dissonante do Código Civil de 1916, vigente quando da promulgação do Estatuto, que continha conceito tradicional e individualista da propriedade. O conceito trazido pelo Estatuto o subordina às exigências do interesse coletivo, visando dotar a comunidade de uma garantia econômica permanente em face do direito de propriedade.

A Constituição de 1988 tratou da função social da propriedade rural em capítulo próprio. Inserido no capítulo destinado à Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária, dispõe o art. 186 que a função social da propriedade rural atende, simultaneamente, os requisitos de: a) aproveitamento racional e adequado; b) utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente; c) observância das disposições que regulam o trabalho; d) e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Nesse sentido, tem-se que o princípio da função social da terra é dotado de especialidade frente ao princípio geral da função social dos bens, especialidade que decorre do denominador comum da agrariedade.⁸²

Adota-se aqui os entendimentos modernos de agrariedade, realidade da empresa e atividade agrária, que, de acordo com Gustavo Rezek, abarcam a atividade de criação de animais e de cultivo de vegetais, desenvolvida pelo empreendedor, por meio de um processo agrobiológico sujeito a riscos naturais, utilizando a infraestrutura de um estabelecimento.⁸³

Assim, tem-se que a função social da propriedade rural ou propriedade agrária, deve ser compreendida de forma ampla, vez que é relativa aos bens ou recursos

⁸¹ GISCHKOW, Emilio Alberto Maya. **Princípios de Direito Agrário: desapropriação e reforma agrária**. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 106.

⁸² BASTOS, Celso. **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva, 1990, p. 285.

⁸³ REZEK, Gustavo Elias. Amplitude do princípio da função social da propriedade no Direito Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012, p. 71.

contaminados pela agrariedade, ou seja, toda a propriedade utilizada para instrumentar a atividade de criação de animais e cultivo de vegetais.

A Constituição da República de 1988 privilegiou um recurso específico, tendo em vista sua importância incontestável, à propriedade imobiliária agrária: a terra. No entanto, trata-se de função atribuída à terra, não ao direito sobre ela⁸⁴. É a função referente à utilização da terra, compreendida em sentido amplo, abarcando todos os recursos agrários, que condiciona o direito de propriedade e posse que sobre ela incide.⁸⁵

Assim, pode-se concluir que o conceito “propriedade rural” deve ser estendido para compreender de forma ampla todos os bens imóveis e móveis envolvidos na atividade agrária, reconhecendo-se a funcionalidade de todos os bens agrários, sem excluir a relevância da terra como o principal recurso.⁸⁶

A função social dos recursos agrários pode ser representada por uma relação jurídica, onde o objeto é a terra (compreendida por todos esses recursos), enquanto bem de produção, estando o proprietário no polo passivo, condicionado ao atendimento do bem comum no exercício de seu direito e a sociedade no polo ativo, representada pelo Estado, que respeitará o direito subjetivo do proprietário na medida em que atenda as obrigações impostas sobre tal direito.⁸⁷

Nesse sentido, tem-se a amplitude do princípio da função social da terra, e com mais adequação, dos recursos agrários que a compõem como:

A ação dos recursos humanos sobre os recursos naturais explorados com os recursos culturais criados, em função de preservar os segundos e fomentar os terceiros como meios de promover os primeiros ao próprio fim da produção agrária, mediante a associação de todos os recursos agrários para a produção social do próprio homem.⁸⁸

⁸⁴ Art. 47 do Estatuto da Terra: “Para incentivar a política de desenvolvimento rural, o Poder Público se utilizará da tributação progressiva da terra, do Imposto de Renda, da colonização pública e particular, da assistência e proteção à economia rural e ao cooperativismo e, finalmente, da regulamentação do uso e posse temporários da terra, objetivando: I - desestimular os que exercem o direito de propriedade sem observância da função social e econômica da terra;”.

⁸⁵ SODERO, Fernando Pereira. Atividade Agrária e Agrariedade. *Rivista di Diritto Agrario*, Napoli, anno LVII, p. 57-93, 1978.

⁸⁶ REZEK, Gustavo Elias. Amplitude do princípio da função social da propriedade no Direito Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012. p. 68.

⁸⁷ REZEK, Gustavo Elias. Amplitude do princípio da função social da propriedade no Direito Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012. p. 70.

⁸⁸ BARROS, Sérgio Rezende. Autonomia do Direito Agrário. *Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo*, São Paulo, PGESP, n. 29, jun. 1988, p. 261.

A empresa agrária é a organização da atividade (recurso cultural) por um elemento empreendedor (recurso humano) sobre um estabelecimento (composto por recursos culturais, naturais e humanos)⁸⁹. É na empresa sobre a propriedade que se cumpre a função social do bem. Em respeito à função social da terra o proprietário ou possuidor deve se tornar empresário⁹⁰.

Conclui-se que a função social da propriedade rural/agrária, compreende conceito mais amplo do que a terra – ainda que esta seja reconhecida constitucionalmente como recurso principal –, abarcando todos os recursos agrários, incluindo a empresa agrária, e atuando sobre qualquer poder de utilização destes bens, seja posse, propriedade ou gestão empresarial do bem.

A função social dos bens agrários condiciona tanto a posse quanto à propriedade e qualquer outro poder de utilização do bem, garantindo-se a unidade do princípio. A chamada função social da propriedade trata de toda utilização da terra, titulada ou não.⁹¹

Também deverá atender simultaneamente as exigências do art. 186 da Constituição Federal: a) aproveitamento racional e adequado; b) utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente; c) observância das disposições que regulam o trabalho; d) exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Por outro lado, o art. 185 da Constituição Federal disciplina:

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva. Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

⁸⁹ REZEK, Gustavo Elias. Amplitude do princípio da função social da propriedade no Direito Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012, p. 80.

⁹⁰ SCAFF, Fernando Campos. **Aspectos Fundamentais da Empresa Agrária**. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 62.

⁹¹ GISCHKOW, Emílio. **Princípios do Direito Agrário: desapropriação e reforma agrária**. São Paulo: Saraiva, 1988. p.16.

É possível visualizar um conflito entre os artigos 185 e 186, pois a expressão “propriedade produtiva” (presente no artigo 185 e que impossibilita a desapropriação desse tipo de propriedade) pode gerar a interpretação de que o atendimento ao critério econômico seja o único necessário para o cumprimento da função social, independente do atendimento aos outros requisitos do artigo 186.

De acordo com Schreiber, a própria opção axiológica do Constituinte, privilegiando valores existenciais sobre valores meramente patrimoniais, deve ser levada em consideração na definição do conteúdo concreto do princípio da função social da propriedade.⁹²

O Supremo Tribunal Federal já sedimentou este entendimento:

A própria Constituição da República, ao impor ao poder público o dever de fazer respeitar a integridade do patrimônio ambiental, não o inibe, quando necessária a intervenção estatal na esfera dominial privada, de promover a desapropriação de imóveis rurais para fins de reforma agrária, especialmente porque um dos instrumentos de realização da função social da propriedade consiste, precisamente, na submissão do domínio à necessidade de o seu titular utilizar adequadamente os recursos naturais disponíveis e de fazer preservar o equilíbrio do meio ambiente (CF, art. 186, II), sob pena de, em descumprindo esses encargos, expor-se a desapropriação-sanção a que se refere o art. 184 da Lei Fundamental.⁹³

Conforme exposto, o princípio da função social atua sobre a utilização do bem, sobre o seu uso em sentido amplo. É na posse do bem que decorre tal uso, por isto a função social também condiciona a posse, identificada com o exercício da propriedade.⁹⁴

A posse agrária deve ser compreendida como a posse civil sobre bens agrários (recorda-se, conceito que alcança todos os bens instrumentais da atividade agrária), sujeita a um regime ou tratamento jurídico especial, e condicionada ao cumprimento da

⁹² SCHREIBER, Anderson. Função social da propriedade na prática jurisprudencial brasileira. **Revista Trimestral de Direito Civil**, Rio de Janeiro, v. 6, p. 159-182, 2001, p.10.

⁹³ MS 22.164, rel. min. Celso de Mello, j. 30-10-1995, P,DJde 17-11-1995

⁹⁴ REZEK, Gustavo Elias. Amplitude do princípio da função social da propriedade no Direito Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012. p. 72.

função social dos recursos agrários, ou seja, é a posse civil sobre bens agrários *versus* função social.⁹⁵

Nesse sentido, a aquisição da propriedade pela usucapião agrária, conforme autoriza o art. 191 da Constituição Federal⁹⁶, exigirá a posse civil que respeita o princípio da função da terra, sendo necessária a exploração direta do imóvel e morada habitual do legitimado à usucapião.

Assim, tem-se que tanto o proprietário, como o possuidor, detêm o dever de proceder ao atendimento da função social da terra. A existência de posse agrária ofensiva à função social do bem conduz à perda dessa posse e do direito de propriedade.⁹⁷

Ressalta-se, contudo, que caberá ao Estado sancionar o descumprimento da função social da terra, possuindo o titular ou o posseiro omissão, proteção contra terceiros até que o Estado cumpra seu dever de sancionar o mau uso do bem, sendo necessário ato formal por parte da autoridade administrativa ou judicial competente, sob pena de insegurança jurídica.⁹⁸

O Direito Agrário constituiu crescente intervenção do poder público na esfera de ação privada, em especial na propriedade. No entanto, ao impor as obrigações ao detentor da terra, deve-se ter em conta a obrigação que cabe ao Estado de fornecer condições para o produtor e proprietário rural, a fim de que possa dar à propriedade a função que lhe é inerente, incluindo a contraprestação de crédito rural, infraestrutura para a comercialização dos produtos, etc.⁹⁹

Nos contratos agrários, em decorrência de uma interpretação da função social da propriedade a partir de critérios eminentemente sobre a necessidade de redistribuição de terras e promoção da reforma agrária, verifica-se a imposição de forte

⁹⁵ REZEK, Gustavo Elias. Amplitude do princípio da função social da propriedade no Direito Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012, p. 69.

⁹⁶ “Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.”

⁹⁷ REZEK, Gustavo Elias. Amplitude do princípio da função social da propriedade no Direito Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012, p. 75.

⁹⁸ LIMA, Getúlio Targino. **A posse agrária sobre Bem Imóvel**: Implicações no Direito Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 42.

⁹⁹ SODERO, Fernando Pereira. **Direito Agrário e Reforma Agrária**. Florianópolis: OAB/SC Editora, 2006, p. 50.

dirigismo contratual que visa a manutenção do arrendatário e do parceiro rural na propriedade, com objetivo final de que possam vir a adquiri-la.

4.1.2 Justiça social

O princípio da justiça social encontra-se positivado no Estatuto da Terra no art. 1º, §1º: “Considera-se Reforma Agrária o conjunto de medidas que visem a promover melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade.”

Ademais, é definido pelo art. 103, também do Estatuto da Terra: “A aplicação da presente Lei deverá objetivar, antes e acima de tudo, a perfeita ordenação do sistema agrário do país, de acordo com os princípios da justiça social, conciliando a liberdade de iniciativa com a valorização do trabalho humano.”.

A Constituição Federal, no art. 170, também consagra o princípio, ao afirmar que a ordem econômica tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observando, dentre outros princípios, a função social da propriedade, a propriedade privada e o livre exercício da atividade econômica.

Conforme exposto anteriormente, houve clara opção pela função social da propriedade, tanto na Constituição Federal, quando trata da propriedade agrária, quanto no Estatuto da Terra, que representou uma das primeiras manifestações do “solidarismo jurídico”.

De acordo com José Fernando Lutz Coelho, a fim de alcançar a justiça social e a função social da propriedade, o Estado intervém diretamente nas relações das quais faz parte, por exemplo, ao realizar uma desapropriação por interesse social. Por outro lado, também age indiretamente, por meio do regramento das relações das quais não faz parte.¹⁰⁰

É neste cenário que se incluem os contratos agrários. Por meio de uma intervenção indireta, o Estado cria condições para que os princípios solidaristas estejam presentes nas relações privadas, razão pela qual não se limitou a editar cláusulas

¹⁰⁰ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários**: uma visão neoagrarista. Curitiba: Juruá, 2016, p. 43-44.

gerais, inserindo inúmeras cláusulas de ordem pública, de forma a manter permanente presença de um caráter protetivo e publicístico nessa espécie de contratos.

4.1.3 Prevalência do interesse público e dirigismo contratual: excessos

Conforme exposto na contextualização e justificativas desta dissertação, objetiva-se questionar o excessivo dirigismo contratual imposto aos contratantes nos Contratos Agrários, demonstrando o anacronismo desta legislação em face do ambiente negocial agrário contemporâneo. Para tanto, cumpre entender a intenção do legislador, a interpretação dos doutrinadores contemporâneos da legislação e as críticas atuais.

Os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais são regulados pelo Estatuto da Terra, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, que, por meio do Decreto 59566/1966, inovou ao reger as relações contratuais advindas do uso ou posse dessas terras.

Antes dele, essas relações eram regidas pelo Código Civil de 1916, no qual predominava a autonomia da vontade, ou seja, a liberdade individual de contratar era superior a qualquer outra. Por exemplo: um arrendatário poderia arcar com todos os custos de uma lavoura e ao final dividir todo seu lucro, enquanto o proprietário forneceria apenas a terra.¹⁰¹

Por outro lado, partindo da premissa de que o proprietário impunha sua vontade ao homem que utilizasse suas terras, o Estatuto da Terra retirou-lhe a liberdade de contratação, diante da mera adesão à vontade maior do proprietário. Assim, por meio de um *estatuto*, buscou-se dirigir a vontade das partes nos contratos que tivessem por objeto o uso ou posse temporária dos imóveis rurais, pretendendo, por meio do Estado, desigualar a relação entre as partes, protegendo aquele naturalmente hipossuficiente.¹⁰²

Ao tratar do uso e posse temporária da terra, a legislação contratual agrária adotou um viés protecionista aos direitos do possuidor (arrendatário ou parceiro

¹⁰¹ BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário**. 8 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013, p. 112.

¹⁰² BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário**. 8 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013, p. 112.

produtor) ao considerá-lo hipossuficiente e incapaz de fazer prevalecer a sua vontade na contratação, sendo visto, por vezes, como um desconhecedor de seus direitos.¹⁰³

Acerca dos contratos agrários e da vontade das partes contratantes:

Os contratos agrários representam interesses coletivos ou gerais da sociedade, com normas prefixadas legalmente e acima da vontade das partes contratantes. São normas obrigatórias, imperativas e irrenunciáveis. Por causa dessa determinação, nenhum acordo entre as partes pode vigorar caso venha a contrariar direta ou indiretamente tanto o espírito como a letra da lei, já que tal ofensa tornará nulo de pleno direito o contrato celebrado. Também não pode ocorrer renúncia a nenhum dos privilégios estatuídos em lei. A renúncia é inviável, e os atos assim praticados não terão eficácia; são equivalentes ao ato não praticado.¹⁰⁴

Nesse sentido, o Decreto n. 59.566/1966 em seu art. 13, repetindo o art. 13, inciso IV, da Lei n. 4.947/66, inclusive, proibiu a renúncia dos direitos ou vantagens concedidos aos arrendatários parceiros outorgados:

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 (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66);

I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados (art.13, inciso IV da Lei número 4.947-66).

Ademais, o art. 2º e seu parágrafo único do Decreto n. 59.566/1966 reafirmam a imperatividade imposta pelo legislador ao impor como sanção para a desobediência das disposições atinentes aos contratos agrários a nulidade absoluta, reafirmando a condição que lhe é inerente, de não produzir eficácia.

Para Wellington Pacheco de Barros¹⁰⁵ esta sanção somente ocorrerá se acarretar a eliminação de direitos ou vantagens ao arrendatário. Nesse sentido, ainda que contrária à lei, se gerar benefícios para quem a legislação buscou proteger, não deverá ser aplicada a nulidade.

¹⁰³ GODOY, Luciano de Souza. Uma visão dos contratos agrários à luz dos precedentes do superior tribunal de justiça. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques de Medeiros. (Coord.). **Aspectos polêmicos do Agronegócio**: uma visão através do contencioso. São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013, p. 377.

¹⁰⁴ FERREIRA, Pinto. **Curso de Direito Agrário**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 226.

¹⁰⁵ BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário**. 8 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013, p. 122.

Também se posiciona José Roberto de Castro Neves¹⁰⁶, entendendo que, no caso concreto, se não houver prejuízo ao arrendatário, ainda que não se aplique o Decreto n. 59.566/66, não há motivo para, aprioristicamente, tornar nula a disposição.

Passadas aproximadamente seis décadas de vigência da legislação citada, o Brasil se transformou em um grande produtor rural, atraindo expressivos investimentos e propiciando o nascimento de grandes empresas de agronegócio, sendo que esta alteração econômica transforma o produtor rural em empresário, ou seja, não é mais um desconhecedor de seus direitos.¹⁰⁷

Não se pretende fazer crer que não existam ainda produtores rurais merecedores da proteção, contudo, pretende-se demonstrar que, em sua maioria, os contratos agrários são celebrados entre produtores rurais profissionais.

Não obstante, Luciano de Souza Godoy defende, inclusive, que verificada a ausência de hipossuficiência pela parte arrendatária, sendo uma companhia ou uma sociedade profissionalmente organizada, a legislação protetiva não deve ser mantida, devendo o contrato ser regulado pela autonomia da vontade nos termos do Código Civil.¹⁰⁸

Recentemente, em análise pelo Congresso da Medida Provisória nº 881, conhecida como Medida Provisória da Liberdade Econômica, o relator, Deputado Jerônimo Goergen (PP/RS), surpreendeu ao propor o acréscimo de um §10º ao art. 92 do Estatuto da Terra, nos termos seguintes termos:

Art. 54. A Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

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, agroindustrial e extrativa, nos termos desta Lei.

¹⁰⁶ NEVES, José Roberto de Castro. O arrendamento rural e a sua contraprestação. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques de Medeiros. (Coord.). **Aspectos polêmicos do Agronegócio: uma visão através do contencioso**. São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013, p. 374.

¹⁰⁷ GODOY, Luciano de Souza. Uma visão dos contratos agrários à luz dos precedentes do superior tribunal de justiça. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques de Medeiros. (Coord.). **Aspectos polêmicos do Agronegócio: uma visão através do contencioso**. São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013, p. 378.

¹⁰⁸ GODOY, Luciano de Souza. Uma visão dos contratos agrários à luz dos precedentes do superior tribunal de justiça. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques de Medeiros. (Coord.). **Aspectos polêmicos do Agronegócio: uma visão através do contencioso**. São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013, p. 378.

§ 10. Prevalece a autonomia privada nos contratos agrários, exceto quando uma das partes se enquadre no conceito de agricultor familiar e empreendedor familiar rural, conforme previsto o art. 3º da Lei.

Tal alteração poderia trazer grave insegurança jurídica aos produtores rurais, uma vez que não especifica sobre quais disposições contratuais prevalece a autonomia da vontade. Além disso, poderia criar uma injustificada discriminação em relação aos produtores rurais familiares.¹⁰⁹

Não obstante a proposta tenha sido retirada do texto antes da aprovação de sua conversão em lei, evidencia-se seu descompasso com os fatos sociais e econômicos atuais. Conforme ressaltou Pedro Amaral Salles “quem explora atualmente a terra não é mais, necessariamente, o ‘vulnerável’ da relação comercial rural”.¹¹⁰

Ressalta-se que o setor do agronegócio, tendo em vista conforme exposto no capítulo inicial, ser o grande setor da econômica brasileira, a crescer inclusive durante a recente crise da Pandemia da COVID-19, tem movimentado inúmeras propostas legislativas que visam destinar mais investimentos ao setor.

A denominada Lei do Agro (Lei n. 13.896/20) criou modalidades de garantia nas operações de financiamento rural: o Fundo Garantidor Solidário (FGS), o Patrimônio Rural em Afetação (PRA) e a Cédula Imobiliária Rural (CIR), além de promover profundas alterações na Cédula de Produto Rural (CPR). Todas as alterações voltadas à modernização da normatização do agronegócio no Brasil.

A racionalidade adotada pela nova lei é elogiável quanto à pretensão de crescimento de crédito e estabilização do mercado. Mas, tendo em vista a importância dos negócios realizados “porteira adentro” para a cadeia agroindustrial, verifica-se a omissão da proposta ao não buscar a modernização da legislação contratual agrária.

No mesmo sentido, foi recentemente publicada a Lei n. 14.130/21, que instituiu os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) ao realizar alterações na Lei n. 8.668/93. Pretendeu-se, conforme se extrai da justificativa do

¹⁰⁹ QUERUBINI, Albenir. A MP da Liberdade Econômica traz grave insegurança jurídica aos contratos agrários. **Notícias Agrícolas**. 15 jul. 2019. Disponível em: <<https://www.noticiasagricolas.com.br/artigos/artigos-geral/238808-a-mp-da-liberdade-economica-traz-grave-inseguranca-juridica-aos-contratos-agrarios-por-albenir-querubini.html#.XehvXJKi00>>. Acesso em: 01 dez. 2019.

¹¹⁰ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. **Revista do Advogado**, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017, p. 133

projeto de lei apresentado, a evolução do sistema de financiamento privado voltado ao agronegócio, bem como a introdução, ao setor, de princípios traçados na Lei de Liberdade Econômica (Lei 13.874/19).

Especialmente quanto ao aproveitamento dos imóveis mediante arrendamento, merece destaque o disposto no recém incluído §2º do artigo 20-A da Lei n. 8.668/93:

§2º No arrendamento de imóvel rural pelos Fiagro, **prevalecerão as condições livremente pactuadas no respectivo contrato**, ressalvado que, na falta de pagamento dos valores devidos pelo arrendatário, eventual determinação judicial de desocupação coincidirá com o término da safra que esteja plantada na época do inadimplemento, quando aplicável, respeitado o prazo mínimo de seis meses e máximo de um ano. (Incluído pela Lei nº 14.130, de 2021). (grifo nosso)

A primeira impressão que se extrai da leitura deste parágrafo é a de que, nos arrendamentos celebrados pelos Fiagro, deve prevalecer a autonomia privada das partes, em privilégio à *pacta sunt servanda*, presumindo-se uma relação paritária entre arrendatário e fundo garantidor arrendante.

Entretanto, a norma a ser extraída do texto, ao ser aplicada pelos tribunais, pode não corresponder àquela pretendida pelo legislador, podendo ocasionar prejuízos aos Fiagro.

Recentes julgados têm entendido que sendo o arrendatário ou parceiro empresa de grande porte, ou ainda, comprovado o comportamento contraditório, poderia ser considerada a mitigação do dirigismo contratual do Estatuto da Terra, prestigiando-se o princípio da autonomia privada.

Conforme será evidenciado no tópico que trata da análise jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça, embora entenda possível, em hipóteses pontuais (comprovado comportamento contraditório e grandes empresas como arrendatárias ou parceiras), o afastamento do dirigismo contratual trazido pela Lei n. 4.504/64 em privilégio à autonomia privada, há riscos de que nos arrendamentos celebrados pelos Fiagro, independentemente do disposto no §2º do artigo 20-B da Lei n. 8.668/93, inserido pela Lei 14.130/2021, não prevaleça a vontade das partes quando em conflito as disposições contratuais com as cláusulas obrigatórias previstas no Estatuto da Terra.

Poderia a Lei n. 14.130/2021 ter positivado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto à possibilidade de afastamento do dirigismo contratual quando forem

arrendatárias empresas de grande porte, evitando o litígio e nulidade de cláusulas contratuais eventualmente pactuadas, nos termos do disposto no §2º do artigo 20-B da Lei n. 8.668/93.

4.1.4 Princípios do Código Civil aplicáveis aos Direitos Agrários

O Código Civil de 2002 não tratou dos contratos agrários, tendo em vista a exaustiva regulamentação estatutária específica a esse respeito. Para dar maior abrangência ao sistema jurídico, em abertura e mobilidade, a partir da década de 60 matérias inteiras foram extraídas da esfera codificada, criando-se legislação específica para as diversas relações jurídicas privadas, a “Era dos Estatutos”¹¹¹, uma fuga do Código Civil caracterizadora da chamada descodificação do Direito Civil¹¹², que gerou, conseqüentemente, os microssistemas jurídicos, dentre os quais o Direito Agrário, o Código de Defesa do Consumidor e a Lei de Locações.

Não obstante caiba à legislação específica a regulação do Direito Agrário, deveria o Código Civil reconhecer expressamente em seu texto o fenômeno jurídico agrário, remetendo seu tratamento pormenorizado à legislação estatutária¹¹³.

Em linha e regra geral, em relação ao uso e posse temporária da terra, aplicam-se as disposições do Estatuto da Terra e do Regulamento, contudo, além das normas acima indicadas, os contratos agrários estarão sempre vinculados às regras contratuais gerais e aos princípios que regem os contratos, ao Código Civil, aplicando-se quanto ao acordo de vontades e ao objeto do contrato, e às normas de Direito Comum.

Para além dos contratos agrários, o Código Civil contém previsões direcionadas aos seguintes institutos agrários, a posse e a propriedade agrária (art. 1.196 e

¹¹¹ TEPEDINO, Gustavo. O código civil, os chamados microssistemas e a constituição: premissas para uma reforma legislativa. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **Problemas de direito civil-constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p. 1-2.

¹¹² IRTI, Natalino. **La edad de la descodificación**. Traducción Luis Rojo Ajuria. Barcelona: Bosch, 1992, p. 37; AMARAL, Francisco. **Direito civil: introdução**. 5 ed. rev., atual. e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 156-157; LORENZETTI, Ricardo Luis. **Fundamentos do direito privado**. Tradução Vera Maria Jacob de Fradera. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, p. 42; e TARTUCE, Flávio. **Direito civil**. 2. ed. São Paulo: Método, 2006, 1 v., p. 80.

¹¹³ BARROSO, Lucas Abreu; REZEK, Gustavo Elias Kállas. O código civil e o Direito Agrário. **Diritto & Diritti**, 6 nov. 2008, p. 10. Disponível em: <https://www.diritto.it/pdf_archive/26780.pdf>. Acesso em: 30 ago. 2021.

seguintes), a empresa agrária (art. 966 e seguintes), o direito de superfície agrária (art. 1.369 e seguintes) e o penhor agrário (art. 1.438 e seguintes). Também tangenciam outras passagens, prazo para alegar vícios redibitórios na compra e venda de animais (art. 445, § 2º), prazo do mútuo de produtos agrícolas (art. 592, I), prestação de serviços em imóvel agrário (art. 609), o privilégio especial atribuído ao credor de dívida relacionada com a atividade agrária (art. 964, V e VIII) e o usufruto de gado (art. 1.397).¹¹⁴

Com exceção da disposição sobre vícios redibitórios, as demais normas já constavam no Código Civil anterior, tendo havido ainda a revogação de duas regras sobre prestação de serviços em imóvel agrário, os arts. 1.222 e 1.230 do Código Civil de 1916.

Aos contratos agrários aplicam-se os renovados princípios e regras gerais de Direito Privado acerca da teoria geral dos contratos. Nesse sentido, o art. 92, §9º do Estatuto da Terra determina, para solução dos casos omissos na presente Lei, que prevalecerá o disposto no Código Civil.

Inicialmente, ressalta-se a aplicação das disposições gerais previstas entre os art. 104 e 114 do Código Civil, em especial as regras relativas à existência, validade e eficácia dos negócios jurídicos.

De acordo com a atual redação do art. 421, trazida pela “Lei da Liberdade Econômica”, n. 13.874 de 2019, a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato, determinando, ainda, o parágrafo único que nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Conforme pontua Schreiber, ao positivar a função social dos contratos o Código Civil brasileiro não seguiu o bom exemplo da Constituição de 1988, que especificou normativamente os interesses sociais relevantes que a propriedade urbana e a propriedade rural devem atender, vez que não apresentou os parâmetros de aplicação e sequer um conceito, tão somente anunciando sua existência, sem elementos mais

¹¹⁴ BARROSO, Lucas Abreu; REZEK, Gustavo Elias Kállas. O código civil e o Direito Agrário. **Diritto & Diritti**, 6 nov. 2008, p. 12. Disponível em: <https://www.diritto.it/pdf_archive/26780.pdf>. Acesso em: 30 ago. 2021.

concretos para lhe dar efetividade, cabendo à doutrina indicar os interesses sociais que devem ser cumpridos pelos contratos em geral¹¹⁵.

Trata-se de artigo inovador do Código Civil, inexistindo paralelo no Código pretérito, que contribuiu para o rompimento da tradição individual-voluntarista anterior, atribuindo importância ao elemento funcional do contrato, adequado aos valores solidários da Constituição de 1988¹¹⁶, que serve de fonte normativa ao Direito Privado Nacional e que, diversamente de outros modelos, regula parte do Direito Privado, dentre eles o Direito Agrário e o Direito Civil, ainda que de forma principiológica.¹¹⁷

A Constituição Brasileira fixou em sua base os princípios da dignidade da pessoa humana e dos valores sociais da livre iniciativa, além de constituir como objetivo a construção de uma sociedade justa e solidária.

I – Dos Princípios Fundamentais

Art. 1º. A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado democrático de direito e tem como fundamentos:

(...)

III- a dignidade da pessoa humana;

IV – os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;

(...)

Art. 3º. Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

I – construir uma sociedade livre, justa e solidária;

(...)

III – erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais.

Uma vez adotada a concepção de sistema jurídico e da Constituição como papel central e unificador no diálogo das fontes jurídicas, Paulo Nalin compreende que

¹¹⁵ SCHREIBER, Anderson. **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 244.

¹¹⁶ SCHREIBER, Anderson. **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 243

¹¹⁷ NALIN, Paulo. A força obrigatória dos contratos no Brasil: uma visão contemporânea e aplicada à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em vista do Princípios Sociais dos Contratos. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 1, jul/set 2014, p. 10.

o valor da sociabilidade constitucional implica a função social do contrato e o princípio da dignidade da pessoa humana e, dentre outras consequências, a boa-fé contratual, na sua vertente objetiva, a qual impõe condutas contratuais conforme a boa-fé e de modo probó.¹¹⁸

As recentes alterações incluídas pela Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874, de 2019), em especial quanto à liberdade contratual e autonomia privada serão expostas em tópico próprio no capítulo final.

Uma das mais importantes alterações do Código Civil, a inserção da cláusula geral da boa-fé foi positivada no art. 422: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”

A boa fé objetiva é conceituada por Judith Martins Costa como “modelo de conduta social, arquétipo ou *standard* jurídico, segundo o qual cada pessoa deve ajustar a própria conduta a esse arquétipo, obrando como obraria um homem reto: com honestidade, lealdade e probidade”¹¹⁹. Distingue-se a boa fé subjetiva, que implica um estado de consciência ou convencimento individual.¹²⁰

Destacam-se as funções da boa-fé: a) interpretativa; b) de criação de deveres jurídicos anexos, laterais ou correlatos; c) corretiva da base econômica do contrato; e d) revisional ou extintiva das cláusulas consideradas iníquas.¹²¹

Dentre as limitações originadas da boa-fé são exemplos as construções doutrinárias bem explicadas em sentido contemporâneo por Menezes Cordeiro, *supressio, surrectio, tuo quoque e venire contra factum proprium*. A *supressio* implica a ideia de renúncia de um direito pelo não exercício. A *surrectio* se caracteriza pelo surgimento de um direito que não existe diante de práticas e costumes. *Tuo Quoque* se funda em um preceito de lealdade entre as partes, consagrada na ideia de que não se

¹¹⁸ NALIN, Paulo. Princípios do direito contratual: função social, boa-fé objetiva, equilíbrio, justice contratual, igualdade. In LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore [coord.]. **Teoria geral dos contratos**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 97-144.

¹¹⁹ MARTINS COSTA, Judith. **A boa-fé no Direito Privado: sistema e tópica no processo obrigacional**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 411.

¹²⁰ MARTINS COSTA, Judith. **A boa-fé no Direito Privado: sistema e tópica no processo obrigacional**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 411.

¹²¹ NALIN, Paulo. A força obrigatória dos contratos no Brasil: uma visão contemporânea e aplicada à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em vista do Princípios Sociais dos Contratos. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 1, jul/set 2014, p. 126.

pode encontrar acolhida na própria torpeza. Por fim, o *venire contra factum proprium* determina o não exercício de um direito de forma contrária da que se deu anteriormente.¹²²

Segundo Barroso e Rezek, a validade deste princípio para os contratos agrários é inegável em qualquer de suas fases (pré-contratual, contratual e pós-contratual). Como exemplo da aplicação da boa-fé na parceria agrícola, Duarte Machado cita a obrigação do parceiro-outorgante em informar ao parceiro-outorgado o estado em que se encontram as máquinas agrícolas que serão utilizadas para o plantio e colheita. Como exemplo acessório, o autor cita a obrigação do arrendatário em informar ao arrendador sobre o ato de esbulho de terceiros.¹²³

O Código Civil de 2002, por meio dos arts. 423 e 424, reconhece que os contratos em geral, não apenas os consumeristas, podem se dar por adesão, consagrando o princípio da interpretação a favor do contratante que não a estipulou, bem como a nulidade do contrato de adesão que contive renúncia antecipada de direitos do aderente:

Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

Conforme conceitua Orlando Gomes:

Contrato de adesão é o negócio jurídico no qual a participação de um dos sujeitos sucede pela aceitação em bloco de uma série de cláusulas formuladas antecipadamente, de modo geral e abstrato, pela outra parte, para constituir o conteúdo normativo e obrigacional de futuras relações concretas.¹²⁴

Conforme se demonstrará em tópico próprio, as recentes alterações promovidas pela chamada Lei da Liberdade Econômica, n. 13.874, de 2019, em especial quanto à interpretação dos contratos paritários, também são aplicáveis aos

¹²² CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. **A boa fé no Direito Civil**. Coimbra: Almedina, 2001, p. 740-742.

¹²³ MACHADO, João Sidnei Duarte. **A parceria agrícola no Direito Brasileiro**. Porto Alegre: SAFE, 2004, p. 51.

¹²⁴ GOMES, Orlando. **Contrato de adesão**. São Paulo: Ed. RT, 1972, p. 3.

contratos agrários, sendo uma via alternativa para a harmonização da anacrônica legislação agrária aos fatos sociais do ambiente negocial agrário moderno.

4.2 CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS

Os contratos típicos são aqueles nominados pela lei e disciplinados por um conjunto de regras específicas. Por outro lado, os contratos inominados ou atípicos são aqueles que a lei não disciplina expressamente. No caso do Direito Agrário, conforme se conceituará nos tópicos próximos, são os contratos de Pastoreio, Invernagem, Fica, Arrendamento com Opção de Compra, dentre outros, ou seja, aqueles não disciplinados pela Lei Agrária, que se limitam ao Arrendamento Rural e a Parceria Rural.

Não obstante existam muitos negócios jurídicos da atividade agrária que constituam contratos – tais como a compra e venda de terras rurais, aquisição de máquinas e implementos agrícolas, compra e venda de animais, comercialização de produtos agrários, seguros específicos como o de safra –, o ordenamento jurídico e, de forma quase unânime, a doutrina, definem como contratos agrários apenas o arrendamento e a parceria, os chamados Contratos Agrários Típicos¹²⁵. Alguns doutrinadores consideram ainda como Contratos Agrários atípicos, alguns outros negócios jurídicos que versam sobre a cessão do uso e gozo do imóvel rural, como o Comodato Rural, o Contrato do Fica, o Contrato de Pastoreio ou Invernagem e o Contrato do Roçado.

De acordo com o art. 11 do Decreto n. 59.566/1966, os contratos de arrendamento e parceria rural poderão ser escritos ou verbais, e, em sendo verbais, serão presumidas como ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no parágrafo 13 do regulamento.

Quando escritos, o art. 12 do Regulamento determina que deverão conter as seguintes indicações: I - Lugar e data da assinatura do contrato; II - Nome completo e endereço dos contratantes; III - Características do arrendador ou do parceiro-outorgante (espécie, capital registrado e data da constituição, se pessoa jurídica, e, tipo e número

¹²⁵ MIRANDA, Alcir Gursen de. **Direito Agrário**: ensino e teoria. Curitiba: Juruá, 2014, p. 215.

de registro do documento de identidade, nacionalidade e estado civil, se pessoa física e sua qualidade (proprietário, usufrutuário, usuário ou possuidor); IV - Característica do arrendatário ou do parceiro-outorgado (pessoa física ou conjunto família); V - Objeto do contrato (arrendamento ou parceria), tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens; VI - Identificação do imóvel e número do seu registro no Cadastro de imóveis rurais do IBRA (constante do Recibo de Entrega da Declaração, do Certificado de Cadastro e do Recibo do Imposto Territorial Rural); VII - Descrição da gleba (localização no imóvel, limites e confrontações e área em hectares e fração), enumeração das benfeitorias (inclusive edificações e instalações), dos equipamentos especiais, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho e, ainda, dos demais bens e ou facilidades com que concorre o arrendador ou o parceiro-outorgante; VIII - Prazo de duração, preço do arrendamento ou condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos, com expressa menção dos modos, formas e épocas desse pagamento ou partilha; IX - Cláusulas obrigatórias com as condições enumeradas no art. 13 do presente Regulamento, nos arts. 93 a 96 do Estatuto da Terra e no art. 13 da Lei 4.947-66; X - foro do contrato; XI - assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rôgo e de 4 (quatro) testemunhas idôneas, se analfabetos ou não puderem assinar.

Ressalta-se que, sendo escrito ou verbal, qualquer valor seja, os Contratos Agrários poderão ser provados por testemunhas nos termos do art. 14 do Decreto n. 59.566/1966 e do art. 92, § 8º do Estatuto da Terra, que em sua parte final estabelece: “a ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares”.

Pode-se afirmar que a redação foi equivocada ao confundir a ausência de documento escrito com a inexistência de contrato, não obstante, conforme esclarece Paulo Torminn Borges, o legislador sem dúvida tenha buscado pontuar que a falta do instrumento escrito não afastará a aplicação dos princípios fundamentais estabelecidos na legislação agrária.¹²⁶

Ademais, a alienação do imóvel rural ou a instituição de ônus reais sobre ele, não interrompe os contratos agrários, ficando o adquirente ou o beneficiário, sub-

¹²⁶ BORGES, Paulo Torminn. **Institutos Básicos do Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 77.

rogado nos direitos e obrigações do alienante ou do instituidor do ônus (art.92, § 5º do Estatuto da Terra e art. 15 do Decreto n. 59.566/1966).

O Estatuto da Terra e o regulamento, Decreto nº 59.566/66, não preveem garantias específicas como faz a Lei de Locações Urbanas n. 8.245/1991, em seu art. 37¹²⁷, contudo não há objeção que impeça cláusulas acessórias de garantia nos contratos agrários, sendo mais comum a utilização da fiança por ser uma garantia pessoal e sem custo aos contratantes¹²⁸.

4.2.1 Arrendamento Rural

O arrendamento rural é definido pelo Decreto n. 59.566 de 1966, no art. 3º, como o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, seja integralmente, sejam partes do imóvel, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais previstos no Estatuto da Terra.

Ou seja, no arrendamento, o arrendador cede o uso e o gozo do imóvel, mediante recebimento de aluguel, o arrendo, enquanto na parceria, o parceiro-outorgante cede apenas o uso específico do imóvel ao parceiro- outorgado, mediante partilha de frutos. No arrendamento, as vantagens e os riscos são exclusivamente do arrendatário, cabendo ao arrendador tão somente o recebimento do arrendo, sem riscos de frustração. Por outro lado, na parceria, os riscos são de ambas as partes, uma vez que os resultados são igualmente partilhados.¹²⁹

Poderá ocorrer entre as mesmas partes e sobre o mesmo imóvel, a contratação de arrendamento e de parceria concomitantemente, sendo necessária a celebração de dois contratos distintos, cada qual regido pelas normas específicas estabelecidas no

¹²⁷ “Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia. IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005) Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.”

¹²⁸ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários: uma visão neoagrarrista**. Curitiba: Juruá, 2016, p. 224.

¹²⁹ MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário brasileiro**. 12 ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 174.

Estatuto da Terra e no Decreto que regula os Contratos Agrários (art. 6º do Decreto n. 59.566).

O arrendatário não poderá subarrendar a propriedade sem expresse consentimento do proprietário (art. 95, VI do Estatuto da Terra e art. 31 do Decreto n. 59.566).

São obrigações do arrendador, nos termos do art. 40 do Decreto n. 59.566: I - entregar ao arrendatário o imóvel rural objeto do contrato, na data estabelecida ou segundo os usos e costumes da região; II - garantir ao arrendatário o uso e gozo do imóvel arrendado, durante todo o prazo do contrato (artigo 92, § 1º do Estatuto da Terra); III - fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as obras e reparos necessários; IV - pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha incidir sobre o imóvel rural arrendado, se de outro modo não houver convencionado.

É dever do arrendatário, nos termos do art. 41 do Decreto n. 59.566: I - pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais ajustados; II - usar o imóvel rural, conforme o convencionado, ou presumido, e a tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, não podendo mudar sua destinação contratual; III - levar ao conhecimento do arrendador, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbacão ou esbulho que, contra a sua posse vier a sofrer, e ainda, de qualquer fato do qual resulte a necessidade da execucao de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural; IV fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, salvo convencão em contrário; V - devolver o imóvel, ao término do contrato, tal como o recebeu com seus acessórios; salvo as deteriorações naturais ao uso regular. O arrendatário será responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador.

Arrendador e arrendatário poderão, nos termos do art. 95, inciso VI, do Estatuto da Terra, substituir a área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, desde que respeitadas as condições de arrendamento e os direitos do arrendatário.

Ao fim do contrato, o arrendatário terá direito a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas sobre o imóvel. As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas tão somente quando realizadas com autorização do arrendador. Até que o arrendatário seja indenizado pelas benfeitorias, poderá permanecer no imóvel, nos termos do contrato de arrendamento já pactuado (art. 95, VIII do Estatuto da Terra e art. 13, VI do Decreto nº 59.566).

Ao proprietário, fica proibido exigir do arrendatário ou do parceiro a prestação de serviço gratuito, exclusividade da venda da colheita, obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento, obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões, aceitação de pagamento em formas regionais substitutivas da moeda nacional, nos termos do art. 93 do Estatuto da Terra e art. 13, VII, b do Decreto nº 59.566.

4.2.2 Parceria Rural

A Parceria rural é definida no art. 4º do Decreto nº 59.566 de 1966 como o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes, 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 de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais previstos no artigo 96, VI do Estatuto da Terra.

A Lei n. 11.443 de 2007 alterou o art. 96 do Estatuto da Terra, conceituando a parceria rural como:

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 entrega 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.

Cumprido ressaltar que, o inciso VII do art. 96 do Estatuto da Terra estabelece que se aplicam à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente Lei.

4.3 CONTRATOS AGRÁRIOS ATÍPICOS

Por ser fruto da autonomia da vontade e da livre iniciativa, não poderia o legislador conceber antecipadamente todos os tipos contratuais, pelo que são classificados como atípicos os contratos não previstos em lei.¹³⁰

O Código Civil pontua expressamente sua licitude em seu artigo 425: “É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.”

Também o Decreto n. 59.566 de 1966 determina expressamente a possibilidade de modalidades contratuais agrárias atípicas.

Art 39. Quando o uso ou posse temporária da terra fôr exercido por qualquer outra modalidade contratual, diversa dos contratos de Arrendamento e Parceria, serão observadas pelo proprietário do imóvel as mesmas regras aplicáveis à arrendatários e parceiros, e, em especial a condição estabelecida no art. 38 supra.

Ressaltam-se ainda os contratos mistos, conceituados por Giselda Maria Hironaka como “aqueles que resultam da combinação de diferentes contratos, formando uma espécie contratual não esquematizada em lei”. Desta combinação de elementos de diferentes contratos resulta uma unicidade, que é exatamente o que os caracteriza.¹³¹

¹³⁰ GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil: contratos**. Tomo 1: teoria geral. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 201.

¹³¹ HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Contratos atípicos e contratos coligados: características fundamentais e dessemelhança**. Direito civil. Estudos. 1 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2000, p. 135-143

O leasing agrário e o arrendamento com opção de compra encontram-se inseridos no contexto dos contratos atípicos mistos compostos de duas ou mais formas típicas. Enquanto os demais contratos a serem adiante expostos, o Comodato Rural, Contrato do Fica, Pastoreio e Invernagem, classificam-se como contratos atípicos propriamente ditos.

4.3.1 Comodato Rural

De acordo com o art. 579 do Código Civil de 2002: “O comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto.” Encontra-se regulado no Código Civil entre os art. 579 e 585.

Para além das regras aplicáveis aos negócios jurídicos em geral, o Código Civil determina no art. 580 a impossibilidade de administradores de bens alheios em geral (tutores e curadores incluídos), darem bens em comodato sem autorização especial.

Além da gratuidade, é característica do comodato a temporariedade, sendo inadmissível o comodato vitalício, sob pena de conversão em doação. Se notificado a restituir bem, o descumprimento poderá ensejar aluguel, como decorrência da mora¹³².

Nos termos do art. 582 do Código Civil, o comodatário deverá conservar o bem, sob pena de responder por penas e danos.

Tendo em vista não estar previsto no Estatuto da Terra ou no Decreto n. 59.566 de 1966, o Comodato Rural não é classificado como contrato agrário típico, não obstante, deverá observar as regras do comodato em geral, com as particularidades do Direito Agrário, em especial quanto à observância do princípio da função social da propriedade rural. Conforme ressalta Fernando Lutz Coelho, trata-se de uma alternativa para evitar a ociosidade da terra, evitando invasões e a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária. Ressalta ainda o autor que, tratando-se de contrato

¹³² MAIA, Paulo Carneiro. Um ângulo do comodato. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, São Paulo, n. 62, p. 229-246, 1967. Disponível em: <www.revistas.usp.br/rfdusp/article/viewFile/66560/69170>. Acesso em: 01 jun. 2020.

agrário, ainda que atípico, deverão ser aplicadas as normas previstas quanto à indenização por benfeitorias previstas no Estatuto da Terra¹³³.

4.3.2 Contrato do Fica

É um contrato caracterizado pela declaração de entrega de animais, como forma de depósito, que ficam em poder do emitente quando, por vários motivos, busca espaço físico para deixar seus animais, sem a finalidade específica de engorda. Nesta modalidade contratual não há cessão do uso e gozo da terra ao contratante, também não há partilha de despesas ou lucros, portanto, não pode ser classificado como arrendamento ou parceria rural. Trata-se, essencialmente, de um contrato de depósito que pelas peculiaridades da atividade agrária denota um contrato agrarista, ainda que atípico¹³⁴.

4.3.3 Pastoreio ou Invernagem

Dois elementos são constantes nesses contratos, em regra verbais, o curto prazo e o aluguel por cabeça. A doutrina não é pacífica no entendimento do contrato, que possui algo de locação e algo de depósito.

A propriedade rural é destinada a receber gado *vacum* em pastagem. O proprietário se torna um depositário fiel dos animais, responsabilizando-se pelo desaparecimento de cada animal e até pela morte, quando for convencionado, podendo juntamente ter animais de sua propriedade, uma vez que não há entrega do uso e posse da terra.¹³⁵

Para Vivanco, o contrato de pastoreio é uma relação jurídica agrária contratual pela qual um sujeito cede ao outro um fundo rural, por um prazo determinado e com o

¹³³ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários**: uma visão neoagrarista. Curitiba: Juruá, 2016, p. 90.

¹³⁴ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários**: uma visão neoagrarista. Curitiba: Juruá, 2016, p. 94.

¹³⁵ OPTIZ, Sílvia C. B; OPTIZ, Oswaldo. **Curso completo de Direito Agrário**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 468.

fim de que se destine ao aproveitamento pecuário em forma de pastoreio, mediante o pagamento de um valor certo em dinheiro.¹³⁶

Não obstante exista divergência, a opinião majoritária¹³⁷ é a de que no contrato de pastoreio há cessão do uso e gozo da terra, ainda que em período mais breve e com pagamento estipulado por cabeça.

Conforme ressalta Optiz, nossa lei não deixa dúvidas de que o contrato de pastoreio seria em verdade um contrato de arrendamento, pois o fato de ser breve não o desqualifica, tendo em vista que nossa legislação exige o cumprimento do prazo mínimo de três anos nos termos do art. 95, II do Estatuto da Terra.¹³⁸

Por outro lado, no contrato de invernagem ou pastagem o proprietário recebe gado para pastar, mediante pagamento por cabeça, sob a responsabilidade e cuidados do dono do campo, não posse do imóvel pelo tomador da pastagem. Não se trata, portanto, de contrato de arrendamento, podendo, no entanto, ser um contrato de parceria quando o pagamento for pactuado em porcentagem nos lucros ou frutos.¹³⁹

A matéria já foi objeto de análise pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme ilustrado no Informativo nº 0522 da Corte:

DIREITO CIVIL E AGRÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL. O contrato firmado como "arrendamento de pastagens", na hipótese em que não tenha havido o exercício da posse direta da terra explorada pelo tomador da pastagem, não confere o direito de preempção previsto na Lei 4.504/1966 e no Dec. 59.566/1966. De fato, o art. 92, § 3º, da Lei 4.504/1966 e o art. 45 do Dec. 59.566/1966 estabelecem o direito de preempção do arrendatário rural na aquisição do imóvel arrendado. Pode-se afirmar que o referido direito foi conferido ao arrendatário rural como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, não abrangendo outras modalidades de contratos agrários por se tratar de norma restritiva do direito de propriedade. Nesse contexto, vale observar que o contrato de arrendamento rural tem como elemento essencial a posse do imóvel pelo arrendatário, que passa a ter o uso e gozo da propriedade. Dessa forma, na hipótese em que tenha sido firmado contrato de "arrendamento de pastagens" sem que o tomador da pastagem tenha a posse direta da terra a ser explorada, deve-se afastar a natureza do contrato de arrendamento para considerá-lo como de "locação de pastagem",

¹³⁶ VIVANCO, Antonino. **Teoria de Derecho Agrario**. La Plata: Ediciones Juridicas, 1967, p. 456.

¹³⁷ Nesse sentido Ortiz elenca inúmeros conceitos de autores argentinos (ORTIZ DE ROZAS, Eduardo. **El contrato de pastoreo**. Local: Ed. De la Universidade del Museo Socail Argentino, p. 17-18).

¹³⁸ OPTIZ, Silvia C. B.; OPTIZ, Oswaldo. **Curso completo de Direito Agrário**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 470.

¹³⁹ OPTIZ, Silvia C. B.; OPTIZ, Oswaldo. **Curso completo de Direito Agrário**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 472.

caso em que não é possível exercer o direito de preferência que a lei estabelece para o arrendatário.¹⁴⁰

Tendo em vista a característica temporária de ambas as modalidades, pastoreio ou invernagem, bem como os usos e costumes aplicáveis a estes contratos, entende-se pela não aplicação dos prazos mínimos previstos no Estatuto da Terra, devendo ser preservada a autonomia privada dos contratantes.

4.3.4 Arrendamento Rural com Opção de Compra

Nessa modalidade contratual, há a possibilidade de compra ou aquisição de cessão de direitos possessórios conferida ao arrendatário ao fim do término contratual. O conceito de arrendamento rural é o mesmo adotado no art. 3º do Decreto n. 59.566/66, no entanto confere-se ao arrendatário, viabilizando sua permanência e manutenção da atividade agrária desenvolvida, a aquisição da propriedade da terra.¹⁴¹

A modalidade também é identificada por Sílvio Venosa como contrato agrário atípico:

Será atípico, por exemplo, o contrato de arrendamento rural com possibilidade de compra ao final do prazo pelo arrendatário, deduzindo-se o preço pago a título de aluguel no final da venda. Nesse negócio, como se percebe, há princípios do leasing a serem aplicados, no âmbito dos contratos agrários.¹⁴²

Diversamente das demais modalidades de contratos atípicos anteriormente expostas, tendo em vista tratar-se de um contrato de arrendamento propriamente dito, com aplicação de princípios de modalidade contratual externa aos contratos típicos, poderá ser aplicada a legislação agrária quando não se tratar de um contrato paritário e desde que não violem os usos e costumes locais.

4.4.4 Leasing Agrário

¹⁴⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1339432/MS**. Recorrente: Sigeyuki Ishii e Outro. Recorrido: Marco Antonio Rezek e Outro. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 16 de abril de 2013. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201201737187&dt_publicacao=23/04/2013>. Acesso em: 20 nov. 2019.

¹⁴¹ BARROSO, Lucas Abreu. **Leasing agrário e arrendamento rural com opção de compra**. Belo Horizonte: Livraria Del Rey Editora Ltda, 2001, p. 80.

¹⁴² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Manual de contratos e obrigações unilaterais da vontade**. São Paulo: Atlas, 1997, p. 250.

O termo *leasing* deriva no Direito norte-americano do verbo *to lease*, que significa arrendar ou locar. Na legislação Brasileira foi recepcionado como “arrendamento mercantil” pela Lei n. 6.099 de 1974.

Conforme conceitua Tavares Paes, nesta modalidade contratual se utiliza determinado bem por um lapso de tempo, por intermédio de uma sociedade de financiamento que o adquire e aluga ao contratante. Findado o prazo de locação o contratante opta entre devolver o bem ou adquiri-lo pelo preço residual previamente fixado.¹⁴³

É classificado por Fran Martins como um contrato

de natureza complexa, compreendendo uma locação, uma promessa unilateral de venda (em virtude de dar o arrendador opção de aquisição do bem pelo arrendatário) e, às vezes, um mandato, quando é o próprio arrendatário quem trata com o vendedor na escolha do bem.¹⁴⁴

Dentre os vários tipos pelos quais se manifesta o contrato de leasing, interessa para a legislação agrária, o leasing mobiliário e o leasing imobiliário. A legislação específica não veda a possibilidade da utilização do contrato de leasing para operação no campo imobiliário, e a Resolução n. 2.309/96 do Banco Central do Brasil, que disciplina e consolida as normas relativas às operações de arrendamento mercantil, determina que: “Art. 11. Podem ser objeto de arrendamento bens móveis, de produção nacional ou estrangeira, e bens imóveis adquiridos pela entidade arrendadora para fins de uso próprio da arrendatária, segundo as especificações desta.”

O art. 7º, inciso V da Resolução n. 2.309/96 determina, ainda, que os contratos de arrendamento mercantil devem manter as condições para o exercício por parte do arrendatário do direito de optar pela renovação do contrato, pela devolução dos bens ou pela aquisição dos bens arrendado.

O leasing agrário especificamente, é definido por Lucas Abreu Barroso como:

O contrato por meio do qual a arrendadora, pessoa jurídica, adquire a propriedade ou os direitos de posse sobre imóvel rural que, em seguida, arrenda ao rurícola ou à empresa agrária, facultando a estes, no término do

¹⁴³ PAES, P.R. Tavares. **Leasing**. São Paulo: RT, 1993, p. 15.

¹⁴⁴ MARTINS, Fran. **Contratos e obrigações comerciais**. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 459.

prazo convencionado, exercer a opção de compra ou de aquisição da cessão dos direitos possessórios a ele inerentes.¹⁴⁵

A diferença entre o leasing agrário e o arrendamento rural, reside na intervenção do agente financiador; não obstante, é evidente a aplicação das regras pertinentes aos contratos agrários, tendo em vista ser o objeto do contrato um imóvel rural.¹⁴⁶

Tal como o Contrato de Arrendamento com Opção de Compra, considerando a cessão do uso e gozo da terra em exemplo de um típico arrendamento, poderá ser aplicada a legislação agrária quando não se tratar de um contrato paritário e desde que não viole os usos e costumes locais.

4.4 CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS

Ainda que a legislação possibilite a dispensa da forma do documento escrito, sendo reconhecida a existência de contratos verbais, o artigo 11 do Decreto n. 59.566/66 prevê a existência de onze cláusulas obrigatórias. Da mesma forma, o art. 13 apresenta uma série de vedações legais. Também o Estatuto da Terra, em seu art. 95 inciso XI, elenca cláusulas obrigatórias no intuito de formar um sistema de proteção que elida a exploração das partes e promova a função social da propriedade pelo racional aproveitamento do solo.

Em síntese, as vantagens e direitos irrenunciáveis previstos pelo Decreto versam sobre o prazo, o preço, a forma de pagamento, a preferência e a rescisão. Ou seja, o contratante possui a liberdade de escolher tão somente com quem contratar (liberdade de contratar) e a espécie de contrato que pretende realizar, todo o conteúdo do contrato pretendido (liberdade contratual) é previsto em lei, gerando grande controvérsia quando interpretados ou executados os contratos pelo Judiciário, uma vez que é frequente a contratação de cláusulas *contra legem*, conforme se demonstrará em capítulo próprio.

¹⁴⁵ BARROSO, Lucas Abreu. **Leasing agrário e arrendamento rural com opção de compra**. Belo Horizonte: Livraria Del Rey Editora Ltda, 2001, p. 78.

¹⁴⁶ BARROSO, Lucas Abreu. **Leasing agrário e arrendamento rural com opção de compra**. Belo Horizonte: Livraria Del Rey Editora Ltda, 2001, p. 79.

4.4.1 Prazo

Em primeiro lugar, destacam-se os prazos mínimos de duração e os limites de vigência, 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, combinado com o art. 13, inciso II, a do Decreto 59566/1966, os quais deverão obrigatoriamente constar dos contratos de arrendamento, parceria agrícola, pecuária, agroindustrial ou extrativa:

- a) 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;
- b) 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;
- c) de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal.

Ademais, dispõe o art. 95 do Estatuto da Terra que os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita. Para a pecuária, a doutrina entende que terminarão após o período de abate, conforme usos e costumes da região¹⁴⁷. O Estatuto da Terra havia sido omissivo no caso do arrendamento para pecuária, mas o decreto regulamentar disciplinou o assunto, dispondo no art. 21, § 1º, em consonância com o entendimento doutrinário já existente que:

os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras cultiváveis, após a parição dos rebanhos ou depois da safra de animais de abate. Em caso de retardamento da colheita por motivo de força maior esses prazos ficarão automaticamente prorrogados até o final da colheita.

¹⁴⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 445.

A fim de evitar maiores discussões, dispôs, ainda, o §2º: “Entende-se por safra de animais de abate, o período oficialmente determinado para a matança, ou o adotado pelos usos e costumes da região.”

Ressalta-se, no entanto, que o arrendatário não poderá iniciar culturas cujos frutos não possam ser colhidos antes do término do arrendamento, devendo ajustar previamente com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por este prazo excedente conforme determina o art. 95, III, do Estatuto da Terra.

Sendo indeterminado o prazo, presume-se o prazo mínimo de três anos para o arrendamento rural nos termos do art. 95, inciso II, do Estatuto da Terra. A parceria, nos termos do art. 37 do Decreto n. 59.566/66 e do art. 96, inciso I, do Estatuto da Terra, quando não houve prazo convencionado pelas partes, também se presume contratada por 3 anos.

Por lavoura temporária, compreende-se a cultura cujo ciclo, do plantio à colheita, é realizado no período de um ano agrícola¹⁴⁸. A lavoura permanente é a que exige mais de um ano agrícola para cumprir o ciclo vegetativo, por exemplo, o cafeeiro.¹⁴⁹

Quanto à interpretação acerca da classificação da pecuária de pequeno, médio ou grande porte, houve discussão na doutrina e na jurisprudência entre aqueles que adotam como critério de classificação a escala de atividade, ou seja, a intensidade da exploração e quantidade de animais, e aqueles que adotam como critério o porte dos animais e o tempo necessário para seu ciclo de cria e engorda.

A posição do legislador, segundo Fernando Lutz Coelho, adotaria o porte dos animais como critério e não a escala de atividade:

pretende enquadrar ao porte dos animais, sendo a exegese teleológica das normas agraristas, já que na criação, reprodução, engorda do gado vacum, por exemplo, necessita determinado tempo razoável, que se origina da espécie do animal, não sua maior ou menor escala de atividade explorativa.¹⁵⁰

No mesmo sentido afirma Paulo Torminn Borges: “Pecuária de grande porte é a que se refere ao gado vacum, bufalino, equino e asinino. De médio porte: suíno, caprino

¹⁴⁸ RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de arrendamento rural**. Curitiba: Juruá, 2013, p.97.

¹⁴⁹ CARVALHO, Edson Ferreira de. **Manual didático de Direito Agrário**. Curitiba: Juruá, 2010, p. 410.

¹⁵⁰ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários: uma visão neo-agrarista**. Curitiba: Juruá, 2006, p. 134.

e ovino. A pecuária de pequeno porte envolveria, a apicultura, piscicultura, avicultura e cunicultura”¹⁵¹.

Em acórdão de lavra do Ministro João Otávio de Noronha, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial n. 1.336.293, publicado em 01/06/2016, julgando especialmente sobre o prazo de duração do contrato, reconheceu como pecuária de grande porte a atividade da pecuária, especificamente para a criação de gado bovino, aplicando-se o prazo de 5 (cinco) anos, reformando decisão de origem que havia adotado o entendimento da corrente de que a escala de atividade, ou seja, o porte do rebanho determinaria a classificação da atividade. Assim, a Corte adotou a corrente doutrinária que classifica atividade em razão dos ciclos exigidos para a criação, reprodução, engorda e abate.

Conforme se demonstrará em tópico próprio, não obstante entenda a maioria da doutrina pela obrigatoriedade da obediência aos prazos estabelecidos em lei, surgem questionamentos quanto à ausência de autonomia dos contratantes para pactuar de forma diversa quando não houver prejuízo ao arrendatário, sujeito ao qual se pretende conferir proteção, ou ainda, quando este mantiver comportamento contraditório à boa fé.

4.4.2 Preço

O inciso III do art. 13 do Decreto n. 59.566/66 determina que o preço do arrendamento deverá ser fixado em quantia certa, devendo ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra e do art. 17 do Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o art.96 do Estatuto da Terra e o art. 39 do Regulamento.

Especificamente para o arrendamento, foi estabelecido na seção II, art. 17, que o cálculo do preço observará os critérios previstos no inciso XII do art. 95 Estatuto da Terra, em síntese:

¹⁵¹ BORGES, Paulo Torminn. **Institutos Básicos do Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1998, p.79.

- a) arrendamento total do imóvel: preço não superior a 15% (quinze por cento) do valor da terra nua;
- b) arrendamento parcial do imóvel: preço não superior a 30% do valor das áreas arrendadas;
- c) arrendamento de benfeitorias que componham o contrato: preço não superior a 15% do valor das mesmas benfeitorias.

Por fim, para as áreas não arrendadas, o preço do potencial arrendamento será de 15% do valor mínimo por hectare, sendo que a soma dos preços de arrendamentos não poderá exceder o preço máximo de arrendamento da área total do imóvel.

Quanto ao preço do arrendamento, destaca-se ainda o polêmico art. 18, do Decreto n. 59.566/66, que prevê:

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.

Verifica-se que a *ratio* da norma é a proteção do arrendatário, normalmente a parte mais frágil dessa relação, partindo da premissa que a variação do valor da mercadoria é, em regra, desfavorável ao arrendatário, retirando, portanto, um risco.¹⁵²

Havendo cláusula que contrarie os dispositivos enumerados, ou seja, que contrarie norma de ordem pública, será em regra, nula.

Conforme se demonstrará adiante, é comum a celebração de contratos *contra legem*, em especial quanto à exigência de pactuação do preço em dinheiro, pois corriqueira a pactuação em produto. Descumprido o contrato, os contratantes se deparam com a dificuldade em efetuar cobrança.

¹⁵² NEVES, José Roberto de Castro. O arrendamento rural e a sua contraprestação. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques de Medeiros. (Coord.). **Aspectos polêmicos do Agronegócio: uma visão através do contencioso**. São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013, p. 366.

A questão era pacífica na jurisprudência e na doutrina conforme demonstrará a evolução jurisprudencial sobre o tema. Entendia-se pela nulidade absoluta da cláusula, sendo inexigível por ausência de eficácia; no entanto, após aproximadamente 50 anos de vigência, a relação negocial em alguns casos foi alterada, havendo casos em que o arrendatário não é hipossuficiente em relação ao arrendador, como no caso de arrendamento por grandes empresas. Ademais, com o advento do Código Civil de 2002, no qual se tipificou a cláusula geral da boa-fé, passou-se a analisar a postura dos contratantes, vedando-se atos contraditórios.

Quanto aos contratos de parceria, também há expressa previsão quanto à partilha dos frutos da parceria. O art. 35 do Decreto n. 59.566/66, em complemento ao art. 96, inciso VI, do Estatuto da Terra, prevê que:

- a) não poderá ser superior a 10% quando concorrer apenas com a terra nua;
- b) não poderá ser superior a 20% quando concorrer com a terra preparada e moradia;
- c) não poderá ser superior a 30% caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias;
- d) não poderá ser superior a 50% caso concorra com terra preparada, conjunto básico de benfeitorias e fornecimento de máquinas e implementos;
- e) não poderá ser superior a 75% nas zonas de pecuária ultra extensiva em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% do rebanho onde se adotem a meação do leite e a comissão mínima de 5% por animal vendido.

Nos casos não previstos, conforme descrito no art. 35, a cota adicional do parceiro-outorgante será fixada com base em percentagem máxima de 10% (dez por cento) do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro-outorgado

(§2 do art. 35 do Decreto n. 59.566/66 e art. 96, inciso VI, alínea “g” do Estatuto da Terra).

Ademais, o parceiro-outorgante poderá sempre cobrar do parceiro-outorgado, pelo seu preço de custo, o valor dos fertilizantes e inseticidas fornecidos no percentual que corresponder à participação desse (§1 do art. 35 do Decreto 59.566/66 e art. 96, inciso VI, alínea “f” do Estatuto da Terra”.

Caso as partes pactuem participação que contrarie os percentuais fixados no art. 35 do Decreto n. 59.566/66, o parceiro prejudicado poderá reclamar em juízo, efetuando a consignação judicial da cota que for devida ao outro parceiro, correndo por conta deste todos os riscos, despesas, custas e honorários advocatícios (§3º do art. 35 do Decreto n. 59.566/66).

4.4.3 Preferência

O arrendatário terá preferência na renovação do arrendamento, em igualdade de condições com estranhos, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, notificá-lo extrajudicialmente das propostas existentes. Inexistindo notificação extrajudicial, considera-se o contrato automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos, nos termos do art. 95, inciso IV do Estatuto da Terra.

O direito de preferência não prevalecerá se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu, conforme determina o art. 95, inciso V do Estatuto da Terra.

Ressalta Paulo Torminn Borges que se deve atentar para a diferença entre renovação e prorrogação, uma vez que são institutos diversos. A renovação possui consequências mais profundas, é prevista nos art. 95, incisos IV e V, e art. 96, inciso II,

do Estatuto da Terra. A prorrogação, por outro lado, é um fenômeno eventual, e está prevista no art. 95, inciso I, e 96, inciso I, do Estatuto da Terra.¹⁵³

Para além da preferência na renovação do contrato, o Estatuto da Terra também prevê quanto à preferência ou preempção para aquisição do imóvel objeto do contrato agrário.

Nos termos do art. 40 do Decreto nº 59.566, ao arrendatário é assegurado o direito de preempção na aquisição do imóvel arrendado. Manifestada a vontade do proprietário de alienar o imóvel, este deverá notificar o arrendatário para, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação, exercer o seu direito (art. 92, §3º do Estatuto da Terra). O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação (art. 92, §4º, do Estatuto da Terra e art. 47 do Decreto n. 59.566).

Conforme apontam Silvia e Oswaldo Optiz, a matéria do art. 92, §3º, do Estatuto da Terra é idêntica ao artigo 504 do Código Civil, que trata da figura do condomínio e determina que não pode um condômino, em coisa indivisível, vender sua parte a estranhos se outro condômino a quiser. Ou seja, em ambos os casos, a preferência decorre de lei, não havendo dúvida de que se trata de direito real, sendo possível haver para si a coisa vendida se a devida notificação não for realizada. Diferença, porém, da preferência de natureza convencional prevista no art. 518 do Código Civil, não sendo cabível a resolução em perdas e danos. O descumprimento resolve-se na exigência do arrendatário de haver o imóvel vendido.¹⁵⁴

Há forte discussão na doutrina acerca da aplicação das regras à parceria rural. Parte da doutrina entende que a preferência para aquisição do imóvel objeto do contrato agrário atinge só o arrendamento, enquanto outra entende que não há vedação à aplicação da previsão também para a parceria rural.

¹⁵³ BORGES, Paulo Torminn. **Institutos Básicos do Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1998, p.124.

¹⁵⁴ OPTIZ, Silvia C. B; OPTIZ, Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 310.

4.4.4 Da irrenunciabilidade da indenização por benfeitorias

As disposições referentes à indenização por benfeitorias se aplicam aos contratos de arrendamento rural e aos contratos de parceria rural.

Segundo Orlando Gomes benfeitorias são despesas e obras com a conservação, melhoramento ou aformoseamento de uma coisa, incluindo-se as despesas efetuadas para satisfazer débitos inerentes à coisa possuída, por exemplo, demarcação e fatos de vizinhança.

São benfeitorias necessárias aquelas indispensáveis para a conservação da coisa em sua função econômica, evitam a deterioração ou destruição da coisa. As úteis aumentam ou favorecem o uso da coisa. Já as voluptuárias tornam a coisa mais agradável ou a embelezam.¹⁵⁵

O Estatuto da Terra determina o dever de indenização pelas benfeitorias bem como prevê o direito de retenção enquanto não indenizadas:

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

(...)

VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo;

(...)

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

(...)

e) direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas;

No mesmo sentido o Decreto nº 59.566/66:

Art 25. O arrendatário, no término do contrato, terá direito á indenização das benfeitorias necessárias e úteis. Quanto às voluptuárias, somente será indenizado se sua construção fôr expressamente autorizada pelo arrendador (art. 95, VIII, do Estatuto da Terra e 516 do Cód. Civil).

¹⁵⁵ GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p, 235.

§ 1º Enquanto o arrendatário não fôr indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá reter o imóvel em seu poder, no uso e gozo das vantagens por êle oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento (arts. 95, VIII do Estatuto da Terra e 516 do Código Civil).

§ 2º Quando as benfeitorias necessárias ou úteis forem feitas às expensas do arrendador dando lugar a aumento nos rendimentos da gleba, terá êle direito a uma elevação proporcional da renda, e não serão indenizáveis ao fim do contrato, salvo estipulação em contrário.

Ressalta-se que, havendo retenção, haverá conseqüentemente uma prorrogação do contrato já pactuado, mantendo-se os encargos contratuais pactuados pelas partes.

Por outro lado, verifica-se, em contrapartida, que, sempre que realizadas benfeitorias por parte do arrendador, o preço do arrendo poderá ser elevado se vierem a aumentar a produtividade do arrendatário.

As acessões (modo de aquisição proprietária previsto no CC – arts. 1248 e 1.253 a 1.259), não se confundem com benfeitorias, as quais serão gerais, nos termos do próprio CC (art. 96 e 97), ou especiais (Lei de Locações, art. 35). Assim como a lei locatícia, a legislação agrária não rege acessões, mas somente benfeitorias.

Benfeitorias são “(...) despesas feitas com a coisa, ou obras feitas na coisa, com o fito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la”, já nas acessões “(...) há sempre a criação de uma coisa nova, que adere à anteriormente existente, enquanto que a benfeitoria não objetiva a criação de coisa nova, mas, apenas, conserva, melhora ou embeleza a coisa lá existente, sem alterar-lhe a substância”¹⁵⁶.

Não obstante, na opinião de José Fernando Lutz Coelho, muitas vezes aquilo que no Direito Civil seria visto como acessão, por exemplo a construção de um galpão, uma casa de funcionário, no Direito Agrário se vê como benfeitoria. Ademais, aquilo que se entende como benfeitoria necessária ou voluptuária também pode ser alterado conforme os costumes regionais¹⁵⁷.

Por fim, ressalta-se a possibilidade, ao término do contrato, de compensação de valores pendentes a título de remuneração pelo arrendamento por eventual indenização por benfeitorias realizadas pelo arrendatário.

¹⁵⁶ CAETANO DA COSTA, Marcelo. Das acessões e das benfeitorias. **Revista de direito civil**, São Paulo: RT, n. 5, 1978, p. 81.

¹⁵⁷ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários: uma visão neo-agraria**. Curitiba: Juruá, 2006, p.183.

4.5 DAS PROIBIÇÕES LEGAIS

O Estatuto da Terra, no art. 93, e o art. 13, VII, "b" do Decreto n. 59.566/66, impôs a proibição de cláusulas contratuais que violem os princípios do Direito Agrário, em especial da justiça social.

Art. 93. Ao proprietário é vedado exigir do arrendatário ou do parceiro:

- I - prestação de serviço gratuito;
- II - exclusividade da venda da colheita;
- III - obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento;
- IV - obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões;
- V - aceitação de pagamento em "ordens", "vales", "borós" ou outras formas regionais substitutivas da moeda.

Parágrafo único. Ao proprietário que houver financiado o arrendatário ou parceiro, por inexistência de financiamento direto, será facultado exigir a venda da colheita até o limite do financiamento concedido, observados os níveis de preços do mercado local.

A vedação de prestação de serviços gratuito visa impedir a utilização dos contratos agrários como forma de simulação de contratos de trabalho, nesse sentido, proíbe-se a prestação de serviços gratuitos, como a melhoria de cercas, estábulos etc.

Também são vedadas as cláusulas que limitam a liberdade do contratante arrendatário ou parceiro, como a exclusividade da colheita ou obrigatoriedade do investimento da produção no estabelecimento.

Conforme destaca Wellington Pacheco Barros, por vezes as propriedades rurais encontram-se distantes de polos comerciais, sendo costumeiro que o proprietário possa ser também fornecedor do arrendatário ou do parceiro agrícola. Esta relação não é proibida, tão somente a inserção de uma obrigação contratual nesse sentido.¹⁵⁸

¹⁵⁸ BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário**. 8 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013, p. 140.

5 CRISE ENTRE A AUTONOMIA PRIVADA E AS CLÁUSULAS IRRENUNCIÁVEIS

Passa-se a demonstrar, por meio de uma análise jurisprudencial, a evolução da aplicação da legislação agrária, pensada para a realidade social e econômica da década de 60, ao longo de seus 57 anos de vigência, a fim de demonstrar em que pontos a legislação é anacrônica para a realidade do ambiente agrário moderno.

A despeito da clareza da norma, verifica-se que, por vezes, as partes manifestamente e autonomamente afastam as cláusulas protetivas, tendo em vista os usos e costumes do ambiente negocial agropecuário, pensado em razão dos ciclos e custos dos produtos agrários.

Nesse sentido, questiona-se a manutenção do discurso protetivo usualmente adotado, por meio do qual a doutrina e os tribunais cerceiam a liberdade contratual das partes e ignoram o comportamento usualmente e costumeiramente praticado, a real hipossuficiência do arrendatário na relação contratual ou seu efetivo prejuízo pelo afastamento de alguma das cláusulas protetivas.

Sabendo-se que acórdão é a decisão do órgão colegiado do tribunal e, portanto, circunscreve os argumentos majoritários sustentados pelas decisões monocráticas, optou-se pela análise do acórdão mais recente sobre cada um dos temas, quando existente, bem como pela análise dos informativos de jurisprudência, excluindo-se a análise de decisões monocráticas.

Considerando que são selecionadas para o Informativo de Jurisprudência para divulgação periódica, notas sobre teses de relevância firmadas nos julgamentos do STJ, selecionadas pela repercussão no meio jurídico e pela novidade no âmbito do tribunal, destacam-se, inicialmente os informativos encontrados.

5.1 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL SOBRE A INTERPRETAÇÃO E APLICAÇÃO DAS CLÁUSULAS IRRENUNCIÁVEIS

Dentre os inúmeros benefícios irrenunciáveis previstos para o parceiro ou arrendatário destaca-se a obrigatoriedade da estipulação da contraprestação do

arrendamento em dinheiro, vedada a contratação em produto, os prazos mínimos de arrendamento e parceria, além da impossibilidade de renúncia da indenização por benfeitorias e do direito de preferência.

5.1.1 Da controvérsia sobre o preço

Por intermédio de pesquisa jurisprudencial livre realizada no site do STJ, com espeque nos critérios de busca “parceria rural” e “preço”, o resultado obtido apresenta um acórdão não relacionado ao tema, pois trata de contrato atípico.

Por intermédio de pesquisa jurisprudencial livre realizada no site do STJ, com espeque nos critérios de busca “arrendamento”, “preço” e “dinheiro”, o resultado obtido apresenta 11 acórdãos, 419 decisões monocráticas e 4 informativos de jurisprudência.

Excluiu-se do estudo o informativo 0574, por não tratar diretamente sobre o objeto de estudo, uma vez que possui como tema principal o termo inicial da taxa de ocupação de imóvel alienado fiduciariamente.

Informativo 0208:

ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO. PRODUTOS.

A Turma entendeu que é **nula a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produtos** (art. 18 do Dec. n. 59.566/1966) e determinou que **deve ser substituída por dinheiro, em valor apurado em liquidação de sentença** por arbitramento. Precedentes citados: REsp 407.130-RS, DJ 5/8/2002; REsp 127.561-SP, DJ 1º/9/2003; REsp 334.394-RS, DJ 5/8/2002, e REsp 128.542-SP, DJ 9/12/1997.¹⁵⁹

Em voto, o Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior, em recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que havia entendido ser “perfeitamente possível a fixação do preço em produto, em contrato de arrendamento rural, consoante os costumes do interior, que hão de ser respeitados”, entendeu haver violação ao artigo 18 do Decreto n. 59.566/66, uma vez que a norma é muito clara ao

¹⁵⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência nº 0208**. Quarta Turma. Brasília, 11 de maio de 2004. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=%22ARRENDAMENTO%22%2C+%22PRE%27O%22%2C+%22DINHEIRO%22&operador=e&b=INFJ&thesaurus=JURIDICO>>. Acesso em: 20 nov. 2019. (grifo nosso)

vedar a fixação do preço do arrendamento de outra forma que não em dinheiro, seja direta ou reflexamente.

O Ministro ressalta: “No caso dos autos, tal preço foi estabelecido em quantidades determinadas de sacos de arroz, portanto, em discrepância com a norma legal, não cabendo, com a máxima vênia, interpretação que a pretexto de atender à praxe do campo possa negar vigência à letra de lei”.

Informativo 0365:

CLÁUSULA NULA. PREÇO. FIXAÇÃO. QUANTIDADE. PRODUTO.

Cuida-se de ação monitória em que a arrendante rural pretende a cobrança do **valor contratado, no período de 7/6/1996 a 7/12/1996, em produtos**, frutos ou seu equivalente em dinheiro. O Min. Relator esclareceu que, segundo o Estatuto da Terra (art. 95, XI, a, da Lei n. 4.504/1964 e art. 18, parágrafo único, do Dec. n. 59.566/1966), **é defeso ajustar como preço do arrendamento quantidade fixada conforme estabelecido no pedido em tela**. Precedentes citados: REsp 566.520-RS, DJ 30/8/2004, e REsp 407.130-RS, DJ 5/8/2002. REsp 231.177-RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 26/8/2008.¹⁶⁰ (grifo nosso)

Em voto proferido pelo Ministro Luis Felipe Salomão, manteve-se o entendimento, destacando que, segundo deflui dos art. 95, XI, “a”, da Lei nº 4.504, de 30.11.1964 (Estatuto da Terra), e art. 18, parágrafo único, do Decreto nº 59.566, de 14.11.1966, é defeso ajustar como preço do arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou o seu equivalente em dinheiro. Em comentário o Ministro defende ainda, “assim dispôs o legislador certamente para obviar os inconvenientes da praxe antes correntia no meio rural.”

Informativo 0580:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL COMO PROVA ESCRITA PARA AÇÃO MONITÓRIA. O contrato de arrendamento rural que, a despeito da vedação prevista no art. 18, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/1966, estabelece pagamento em quantidade de produtos agrícolas pode ser usado como prova escrita para instruir ação monitória. (...) No caso, a ação monitória foi instruída com contrato de arrendamento rural cujo preço restou ajustado em quantidade de produtos

¹⁶⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência nº 0365**. Quarta Turma. Brasília, 26 de agosto de 2008. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=%22ARRENDAMENTO%22%2C+%22PRE%20%22%2C+%22DINHEIRO%22&operador=e&b=INFJ&thesaurus=JURIDICO>>. Acesso em: 20 nov. 2019. (grifo nosso)

agrícolas, o que é expressamente vedado pelo art. 18, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/1966. **Com efeito, é defeso ajustar como preço do arrendamento rural quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro.** Atento à referida disposição legal, o STJ orienta-se no sentido de ser **nula cláusula de contrato de arrendamento rural que assim dispõe**, no entanto, tem entendido, igualmente, que **essa nulidade não obsta que o credor proponha ação visando à cobrança de dívida por descumprimento do contrato, hipótese em que o valor devido deve ser apurado, por arbitramento, em liquidação de sentença** (REsp 566.520-RS, Quarta Turma, DJ de 30/8/2004; REsp 407.130-RS, Terceira Turma, DJ 5/8/2002). De fato, o arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa (arrendatário) se obriga a ceder a outra (arrendador), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, total ou parcialmente, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de que nele seja exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel. Por seu turno, dispõe o art. 2º do Decreto n. 59.566/1966 que: "Art. 2º. Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos. Parágrafo único. Qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo será nula de pleno direito e de nenhum efeito." *Assim, em contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade. As normas de regência do tema detêm caráter cogente, de observância obrigatória, porquanto disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população. Nessa perspectiva, a doutrina entende que "Os contratos agrários não podem ser interpretados da mesma forma que os contratos regidos pelo Código Civil. (...) Por conseguinte, autonomia de vontade nos moldes preceituados no Código Civil existirá apenas na decisão ou não de contratar, pois se houve opção de contrato, a vontade se subsumirá nos ditames da lei".* Contudo, essa forma especial de interpretação dos contratos agrários não pode servir de guarida para a prática de condutas repudiadas pelo ordenamento jurídico, de modo a impedir, por exemplo, que o credor exija o que lhe é devido por inquestionável descumprimento do contrato. *Portanto, ainda que o contrato de arrendamento rural se encontre eivado de vício, relativo à forma de remuneração do proprietário da terra, que lhe subtraía atributo essencial para ser considerado válido, tem-se que não se pode negar o valor probatório da relação jurídica efetivamente havida, de maneira que o referido documento é capaz de alicerçar ação monitoria.*¹⁶¹ REsp 1.266.975-MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 10/3/2016, DJe 28/3/2016. (grifo nosso).

Do informativo mais recente, não obstante a manutenção do entendimento sobre a nulidade da cláusula de contrato de arrendamento rural que dispõe sobre

¹⁶¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1266975/MG**. Recorrente: Aparecido Donizeti Petrachi. Recorrido: Baltazar Anacleto Ferreira – Massa Insolvente. Relator: João Otávio de Noronha. Brasília, 28 de março de 2016. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=201101255344.REG.>> Acesso em: 20 nov. 2019. (grifo nosso)

pagamento em dinheiro, o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva ressalta que essa nulidade não obsta que o credor proponha ação visando a cobrança de dívida por descumprimento do contrato, hipótese em que o valor devido deve ser apurado por arbitramento, em liquidação de sentença.

No entanto, ainda que inove sobre a possibilidade de servir como prova escrita em ação monitória, ressalta o Ministro que em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade. As normas de regência do tema detêm caráter cogente, de observância obrigatória, porquanto disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população.

Ainda, destaca-se a seguir o acórdão mais recente do Superior Tribunal de Justiça, de relatoria do Ministro Moura Ribeiro, sendo relatora para o acórdão a Ministra Nancy Andrighi, assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM PRODUTOS. CONTRARIEDADE AO DISPOSTO NO DEC. 59.566/66. CIRCUNSTÂNCIAS ESPECÍFICAS DA HIPÓTESE. BOA-FÉ OBJETIVA. PROTEÇÃO DA CONFIANÇA. NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS.

1. Embargos à execução opostos em 3/5/2013. Recurso especial interposto em 22/9/2016 e concluso ao Gabinete do Min. Relator em 19/5/2017.

2. O propósito recursal é definir (i) se houve negativa de prestação jurisdicional, (ii) se o contrato que lastreia a presente ação possui força executiva e (iii) se a cláusula penal pactuada comporta redução.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões controvertidas, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, não há como reconhecer a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional.

4. O Dec. 59.566/66, em seu art. 18, parágrafo único, veda que os contratantes ajustem o preço do arrendamento rural em quantidade fixa de frutos ou produtos (ou de seu equivalente em dinheiro).

5. Esta Corte Superior tem entendido que a invocação de vício no negócio jurídico por quem a ele deu causa revela conduta contraditória, apta a obstar o decreto judicial da invalidade alegada, na medida em que representa afronta à boa-fé objetiva, princípio consagrado no art. 422 do CC/02. Precedentes.

6. No particular, o que se verifica é que, além de não ter sido apontado qualquer vício de consentimento na contratação, a avença foi firmada há mais de 16 anos, não havendo notícia de que, antes da oposição dos

presentes embargos, (aproximadamente quatro anos após o advento do termo final pactuado), o recorrente tenha apresentado qualquer insurgência quanto à cláusula que ora se discute.

7. Entender pela inviabilidade do prosseguimento desta execução equivaleria a premiar o comportamento contraditório do recorrente, que, durante mais de metade do período de vigência do contrato, adimpliu sua obrigação nos moldes como acordado (entrega de produto), tendo invocado a nulidade da cláusula tão somente quando em curso o processo executivo que objetivava a satisfação das parcelas não pagas, em clara ofensa à legítima confiança depositada no negócio jurídico pela recorrida.

8. A proibição de comportamentos contraditórios constitui legítima expressão do interesse público, que se consubstancia tanto na tutela da confiança quanto na intolerância à prática de condutas maliciosas, torpes ou ardis.

9. O fato de o contrato que aparelha a presente execução ter previsto a remuneração do arrendamento em quantidade fixa de sacas de soja não lhe retira, por si só, os atributos que o caracterizam como título executivo - certeza, exigibilidade e liquidez (arts. 580 e 618, I, do CPC/73). No particular, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, foi categórico ao afirmar que o efetivo valor da dívida em cobrança pode ser obtido mediante simples operação matemática. 10. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.¹⁶²

Em análise sobre a liquidez de dívida prevista em contrato de arrendamento ajustado em produtos, onde havia acórdão do Tribunal *a quo* fundamentando a flexibilização da aplicação das regras do arrendamento rural em prestígio aos usos e costumes, optando, portanto, por sua validade e liquidez, entendeu o relator Ministro Moura Ribeiro que a norma estabelece claramente que o preço do arrendamento rural deve ser necessariamente estipulado em dinheiro. A forma é que, a depender da vontade das partes, pode ser tanto em dinheiro, como em produtos.

Destaca ainda que com relação à vigência da norma regulamentar é preciso advertir que ela não pode ser afastada pelos costumes locais como afirmado pelo acórdão recorrido, porquanto o costume *contra legem* não tem força ab-rogatória.

De acordo com o Ministro, o aparente conflito normativo entre a norma mais restritiva à liberdade contratual das partes (art. 18, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66) e aquela que confere maior autonomia aos contratantes (arts. 485, 486 e

¹⁶² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1692763/MT**. Recorrente: Eli Paulo Crestani. Recorrido: Silvana Ines Casanova Grandó Carra. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Brasília, 19 de dezembro de 2018. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201101255344&dt_publicacao=28/03/2016> Acesso em: 20 nov. 2019. (grifo nosso)

487 do CC/02) deve ser solucionado pelo critério clássico de hermenêutica identificado pelo brocardo *lex posterior generalis non derogat priori specialis* (art. 2º, §2º da LINDB).

Tratando-se de arrendamento rural de terras, e não de compra e venda de coisas (bens), incide o art. 18, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66, tendo em vista sua especialidade. E é precisamente em razão dessa especialidade que a norma em destaque, muito embora anterior às disposições contrárias do CC/02, não foi derrogada por elas.

Nesse sentido, entendeu o Ministro que, considerando que a ilicitude da cláusula que ajusta o preço do contrato de arrendamento rural em quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro, não pode ser superada pela atuação das partes, é de se reconhecer que ela configura hipótese de nulidade, e não de anulabilidade. Ressaltou, por fim, que a nulidade não é extensiva a todo o contrato. Portanto há de se garantir em favor do arrendante a contraprestação. Para tanto, necessária a intervenção judicial para estipulação do preço em ação própria.

No entanto, a Terceira Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da. Ministra Nancy Andrichi, relatora para o acórdão. Em posicionamento inovador defendeu que entender pela inviabilidade do prosseguimento da execução premiaria o comportamento contraditório do recorrente, que durante mais de metade do período de vigência do contrato, adimpliu sua obrigação nos moldes acordados (entrega de produto), tendo invocado a nulidade da cláusula tão somente quando em curso o processo executivo que buscava a satisfação de parcelas não pagas, em clara ofensa à legítima confiança depositada no negócio jurídico pela recorrida.

Assim, concluiu que a violação à boa fé, no caso a prática de conduta contraditória, tem força para impedir a invalidade da pactuação da remuneração do arrendamento em quantidade fixa de produtos, uma vez que também constitui legítima expressão do interesse público, que se consubstancia tanto na tutela da confiança quanto na intolerância à prática de condutas maliciosas, torpes ou ardis.

Trata-se de debate inovador que pondera, em síntese, sobre o confronto das normas de ordem pública disciplinadas no Estatuto da Terra e fundadas na função

social da propriedade, e a tutela da confiança pela violação da boa-fé fundada na função social do contrato.

Ainda que o Superior Tribunal não tenha se aprofundado na fundamentação do novo posicionamento, os recursos contra a decisão, embasados na alegação de divergência com o entendimento anterior da corte, foram integralmente rejeitados, o que leva a crer que será mantido.

Diante do exposto, verifica-se que, não obstante seja clara a legislação agrária quanto à vedação da pactuação em produto, os contratantes costumeiramente pactuam de forma diversa, havendo recente entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, verificado o comportamento contraditório – também vedado por norma de ordem pública –, a vedação da legislação agrária pode ser afastada.

5.1.2 Da controvérsia sobre os prazos mínimos

Por intermédio de pesquisa jurisprudencial livre realizada no site do STJ, com espeque nos critérios de busca “parceria rural” e “prazo mínimo”, não foram encontrados resultados de acórdãos.

Quanto ao prazo, por intermédio de pesquisa jurisprudencial livre realizada no site do STJ, com espeque nos critérios de busca “arrendamento rural” e “prazo mínimo”, o resultado obtido apresenta 9 acórdãos e 1 informativo de jurisprudência.

Informativo 0584:

DIREITO AGRÁRIO E CIVIL. PRAZO MÍNIMO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL PARA A CRIAÇÃO DE GADO BOVINO.

É de cinco anos o prazo mínimo para a duração de contrato de arrendamento rural em que ocorra pecuária de gado bovino, independentemente da maior ou menor escala da atividade exploratória ou da extensão da área a que se refira o contrato. O arrendamento rural e a parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativista são os principais contratos agrários voltados a regular a posse ou o uso temporário da terra, na forma do art. 92 da Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra). A regulamentação desses institutos veio com a edição do Decreto n. 59.566/1966, em que consta expressamente o arrendamento rural como o contrato agrário por meio do qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes dele, incluindo ou não outros bens, benfeitorias ou facilidades com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel (art. 3º). A CF estabelece que a

propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, XXIII), revelando-se, pois, como instrumento de promoção da política de desenvolvimento urbano e rural (arts. 182 e 186). Para concretizar referida função social, deve-se buscar o adequado aproveitamento de seus recursos, a preservação do meio ambiente e o bem-estar socioeconômico dos agentes produtores que atuam diretamente na exploração e uso da terra. Dessa forma, mesmo diante da natureza privada do contrato agrário, é patente sua utilização também como instrumento de concretização da função social da propriedade rural, conforme idealizado pelo Estado, razão pela qual esse negócio jurídico está sujeito a inúmeras repercussões do direito público. Uma delas diz respeito à proteção, em contrato de arrendamento, da parte economicamente mais frágil (isto é, o arrendatário), conforme dispõe o art. 13 do Decreto n. 59.566/1966. Nesse contexto, citado decreto dispõe sobre o prazo mínimo (5 anos) a ser observado nos contratos de arrendamento rural que tenham por objeto atividade "de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal" (alínea a do inciso II do art. 13 do aludido decreto). Constitui a exegese teleológica das normas agraristas realizar o enquadramento de determinada atividade pecuária como de grande porte por meio da consideração do porte dos animais (gado vacum, bufalino, equino e asinino). Isso porque, para a criação, reprodução, engorda do gado vacum, por exemplo, necessita-se de tempo razoável, que se origina da espécie do animal, não da sua maior ou menor escala de atividade exploratória. Ademais, há orientação doutrinária de que a criação de gado bovino é suficiente para caracterizar a pecuária como de grande porte, sendo necessário maior prazo do contrato de arrendamento rural em razão dos ciclos exigidos de criação, reprodução, engorda e abate. **Por conseguinte, é contrário à proteção ao exercício da atividade do arrendatário o entendimento segundo o qual se exija demonstração do volume de gastos e receitas da atividade pecuária para que, com a aferição da exata proporção do empreendimento, possa-se reconhecer a atividade pecuária como de grande porte.** Assim sendo, adotando-se o entendimento de que o porte do rebanho é suficiente para caracterizar se a atividade pecuária exercida é de pequeno, médio ou grande porte, tem-se que a atividade pecuária relacionada a criação de gado bovino deve ser reconhecida como de "grande porte" para fins de incidência do art. 13, II, a, do Decreto n. 59.566/1966, que determina o prazo contratual mínimo de cinco anos.¹⁶³

Ao analisar contrato de arrendamento para pecuária com prazo de 2 (dois) anos, onde pretendia-se a revisão para 5 (cinco) anos, no qual o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul entendeu ser devida a majoração para apenas 3 (três anos) em razão das proporções do empreendimento, o Ministro João Otávio de Noronha ressaltou a natureza do contrato agrário como instrumento de concretização da função social da propriedade rural, razão pela qual repercute em proteção à parte economicamente mais frágil no contrato de arrendamento.

¹⁶³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1336293/RS**. Recorrente: Júlio Frederico Secco. Recorrido: Adelino Fagundes Nobre. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Brasília, 01 de junho de 2016. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=201201612881.REG.>> Acesso em: 20 nov. 2019. (grifo nosso)

Assim, entendeu o Ministro ser a criação de gado bovino suficiente para caracterizar a pecuária como grande porte, sendo necessário maior prazo do contrato de arrendamento rural em razão dos ciclos exigidos de criação.

Verifica-se que, não obstante parte da doutrina entenda que a autonomia da vontade das partes só deva ser afastada para declarar nulas as cláusulas *contra legem* quando acarretarem a eliminação de direitos ou vantagens ao arrendatário – ou seja, ainda que contrária a lei, se gerar benefícios para quem a legislação buscou proteger, não deverá ser aplicada a nulidade –, vê-se que o Superior Tribunal de Justiça vem afastando de forma rígida a autonomia da vontade dos contratantes sem efetuar análise sobre a existência ou não de prejuízo ao arrendatário, deixando ao Judiciário a constante intervenção sobre a liquidação dos preços e prazos nos contratos com cláusulas declaradas nulas.

5.1.3 Da controvérsia sobre o direito de preferência

Por intermédio de pesquisa jurisprudencial livre realizada no site do STJ, com espeque nos critérios de busca “parceria rural” e “preferência”, não foram encontrados resultados.

Quanto à preferência, por intermédio de pesquisa jurisprudencial livre realizada no site do STJ, com espeque nos critérios de busca “arrendamento rural” e “preferência”, o resultado obtido apresenta 18 acórdãos e 4 informativos de jurisprudência, sendo que apenas dois possuem relação direta com o tema.

Informativo 0538:

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. PREÇO A SER DEPOSITADO PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA EM ARRENDAMENTO RURAL. Em ação de adjudicação compulsória proposta por arrendatário rural que teve desrespeitado o seu direito de preferência para a aquisição do imóvel, o preço a ser depositado para que o autor obtenha a transferência forçada do bem (art. 92, § 4º, da Lei 4.505/1964) deve corresponder àquele consignado na escritura pública de compra e venda registrada no cartório de registro de imóveis, ainda que inferior ao constante do contrato particular de compra e venda firmado entre o arrendador e o terceiro que tenha comprado o imóvel. De fato, o art. 92 do Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) e o art. 45 do Dec. 59.566/1966 (que regulamentou a lei) preveem expressamente o direito de preferência, legal e real, outorgado ao arrendatário como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, direito que é exclusivo do preferente em adquirir o imóvel arrendado, em igualdade de condições, sendo uma forma de restrição ao direito

de propriedade do arrendante. Dessa maneira, vendendo o arrendador o imóvel sem a notificação do arrendatário, aparece a pretensão do arrendatário em ver declarada a invalidade do negócio entre arrendador e o terceiro, adjudicando o imóvel ao preemtor, desde que realizada no prazo decadencial de seis meses, e desde que efetuado o depósito do preço. Realmente, no tocante ao preço, nem a lei nem o seu regulamento foram suficientemente claros sobre qual seria o valor a ser depositado. **A interpretação sistemática e teleológica do comando legal leva à conclusão de que o melhor norte para definição do preço a ser depositado pelo arrendatário é aquele consignado na escritura pública de compra e venda registrada em cartório.** Isso porque a própria lei estabelece como marco legal para o exercício do direito de preferência a data da transcrição da escritura pública no registro de imóveis, ou seja, confere ao arrendatário o prazo de 6 meses para depositar o preço constante do ato de alienação do imóvel a que teve conhecimento por meio da transcrição no cartório imobiliário. Nessa linha de inteligência, por consectário lógico, o arrendatário, ao tomar conhecimento do ato da alienação no registro de imóveis, verifica o preço lá declarado - constante da escritura pública - e efetua o depósito (se houver o intento na aquisição do imóvel), exercendo, no momento próprio, a faculdade que o ordenamento jurídico vigente lhe concedeu. Não se pode olvidar que a escritura pública é um ato realizado perante o notário que revela a vontade das partes na realização de negócio jurídico, revestida de todas as solenidades prescritas em lei, isto é, demonstra de forma pública e solene a substância do ato, gozando o seu conteúdo de presunção de veracidade, trazendo maior segurança jurídica e garantia para a regularidade da compra. Com efeito, referido instrumento é requisito formal de validade do negócio jurídico de compra de imóvel em valor superior a 30 salários mínimos (art. 108 do CC), justamente por sua maior segurança e por expressar a realidade econômica da transação, para diversos fins. Outrossim, não podem o arrendador e o terceiro se valerem da própria torpeza para impedir a adjudicação compulsória, haja vista que simularam determinado valor no negócio jurídico publicamente escriturado, mediante declaração de preço que não refletia a realidade, com o fito de burlar a lei - pagando menos tributo.

164

Reconhecida a inexistência de notificação escrita ao arrendatário acerca da venda do imóvel, conforme determina o art. 94, §3º do Estatuto da Terra, o Tribunal de Justiça do Paraná reformou sentença procedente de adjudicação por entender que o valor a ser depositado em juízo deveria corresponder ao valor real de transação (disposto em contrato particular) e não ao valor constante na escritura de compra e venda.

Para análise da controvérsia acerca do preço a ser depositado, o Ministro Relator Luis Felipe Salomão ressaltou ser o contrato de arrendamento rural regido por normas de caráter público e social, de observância obrigatória, e, por isso,

¹⁶⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1175438 / PR**. Recorrente: José Antonio Lunardelli e Outro. Recorrido: Esperança de Souza Fidelix e Outros. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 05 de maio de 2014. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201000075020&dt_publicacao=05/05/2014>. Acesso em: 20 nov. 2019. (grifo nosso)

irrenunciáveis, tendo como finalidade a efetividade da função social da terra, sendo o direito de preferência um dos instrumentos legais que visam conferir esta perspectiva, uma vez que objetiva manter o arrendatário na exploração da terra, garantindo seu uso econômico.

Também compreendeu o Ministro que o direito de preferência previsto no Estatuto da Terra decorre de direito real, sendo uma forma de restrição ao direito de propriedade do arrendante. Quanto ao preço, uma vez que a lei e o regulamento não foram claros, decidiu por meio de interpretação sistemática e teleológica do comando legal, que o preço a ser considerado é aquele consignado na escritura pública, tendo em vista que o conhecimento do arrendatário sobre o negócio se daria pelo registro de imóveis. Para tanto, citou o entendimento de agraristas como Wellington Pacheco Barros e Silvia e Oswaldo Optiz.¹⁶⁵

Informativo 0583:

DIREITO CIVIL. EMPRESA RURAL DE GRANDE PORTE NÃO TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA PREVISTO NO ESTATUTO DA TERRA.

O direito de preferência para a aquisição do imóvel arrendado, previsto no art. 92, § 3º, do Estatuto da Terra, não é aplicável à empresa rural de grande porte (arrendatária rural). O Estatuto da Terra não impôs nenhuma restrição quanto à pessoa do arrendatário, para o exercício do direito de preferência, de modo que, ao menos numa interpretação literal, nada obstará a que uma grande empresa rural viesse a exercer o direito de preferência. Porém, o Decreto n. 59.566/1966, que regulamenta o Estatuto da Terra, estabeleceu que os benefícios nele previstos seriam restritos àqueles que explorem atividade rural direta e pessoalmente, como o típico homem do campo (art. 38), fazendo uso eficiente e correto da terra, contando essencialmente com a força de trabalho de sua família (art. 8º). **Analisando-se o Estatuto da Terra como um microssistema normativo, percebe-se que seus princípios orientadores são, essencialmente, a função social da propriedade e a justiça social (arts. 1º e 2º da Lei n. 4.504/1964). Portanto, cabe interpretar o direito de preferência à luz desses dois princípios.** Sob o prisma da função social da propriedade, a terra é vista como um meio de produção que deve ser mantido em grau satisfatório de produtividade, observadas as normas ambientais e trabalhistas. No caso do arrendamento, o arrendatário tem total interesse em manter a terra produtiva, pois seria antieconômico pagar aluguel e deixar a terra ociosa. Desse modo, o exercício do direito de preferência pelo arrendatário possibilitaria a continuidade da atividade produtiva, atendendo-se, assim, ao princípio da função social da propriedade. Observe-se que essa conclusão independe do porte econômico do arrendatário, pois o foco é produtividade da terra, respeitadas as normas ambientais e trabalhistas. Entretanto, os princípios da função social da

¹⁶⁵ BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário**. 6 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2009, 1 v., p. 134; OPTIZ, Silvia C. B. e OPTIZ, Oswaldo. **Curso completo de Direito Agrário**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 322-323.

propriedade e da justiça social nem sempre andam juntos. O princípio da justiça social preconiza a desconcentração da propriedade das mãos dos grandes grupos econômicos e dos grandes proprietários, para que seja dado acesso à terra ao homem do campo e à sua família. Preconiza, também, a proteção do homem do campo nas relações jurídicas de Direito Agrário. A falta ou a ineficiência de uma política agrária faz com que rurícolas migrem para as grandes cidades, onde, não raras vezes, são submetidos a condições de vida degradantes, como temos testemunhado em nosso país, ao longo de décadas de êxodo rural contínuo. Assim, não é por outra razão que o Estatuto Terra assegura a todo agricultor o direito de "permanecer na terra que cultive", bem como estabelece que é dever do Poder Público "promover e criar condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra" (art. 2º, §§ 2º e 3º). **Nessa ordem de ideias, o direito de preferência previsto no Estatuto da Terra atende ao princípio da justiça social quando o arrendatário é um homem do campo, pois possibilita que esse permaneça na terra, passando à condição de proprietário. Por outro lado, quando o arrendatário é uma grande empresa, desenvolvendo o chamado agronegócio, o princípio da justiça social deixa de ter aplicabilidade, pois ausente a vulnerabilidade social que lhe é pressuposto.** Tem-se na hipótese em análise, portanto, uma situação em que, embora o princípio da função social seja aplicável, não o é o princípio da justiça social, restando saber se o direito de preferência, assim como os demais direitos previstos no Estatuto da Terra, pode ser extraído apenas do princípio da função social da propriedade. **Deveras, o cumprimento da função social da propriedade não parece ser fundamento suficiente para que as normas do direito privado, fundadas na autonomia da vontade, sejam substituídas pelas regras do Estatuto da Terra, marcadas por um acentuado dirigismo contratual.** Ademais, a função social da propriedade é princípio do qual emanam, principalmente, deveres, não direitos, de modo que esse princípio não é fonte do direito de preferência. Assim, andou bem o regulamento do Estatuto da Terra ao limitar os benefícios nele previstos a quem explore a terra direta e pessoalmente, como verdadeiro homem do campo, contando essencialmente com a força de trabalho de sua família (art. 8º c/c art. 38 do Decreto n. 59.566/1966). Nesse sentido, há precedentes do STJ que admitem o direito de preferência para a compra do imóvel rural ao agricultor familiar (REsp 1.103.241-RS, Terceira Turma, DJe 16/10/2009; REsp 36.227-MG, Quarta Turma, DJ 13/12/1993). Logo, quando a arrendatária é uma empresa rural de grande porte, não lhe é aplicável o Estatuto da Terra, incidindo o Código Civil, que não prevê direito de preferência no contrato de locação de coisas, cabendo às partes pactuarem uma cláusula com esse teor. Observe-se que o entendimento contrário, pelo reconhecimento do direito de preferência, permitiria que grandes empresas rurais exercessem seu direito contra terceiros adquirentes, ainda que estes sejam homens do campo, invertendo-se, assim, a lógica do microsistema normativo do Estatuto da Terra. Sob outro ângulo, ao se afastar a aplicabilidade do Estatuto da Terra, prestigia-se o princípio da autonomia privada, que, embora mitigado pela expansão do dirigismo contratual, ainda é o princípio basilar do direito privado, não podendo ser desconsiderado pelo intérprete. Ademais, a autonomia privada, como bem delineado no Código Civil de 2002 (arts. 421 e 422) e já reconhecido na vigência do Código Civil de 1916, não constitui um princípio absoluto em nosso ordenamento jurídico, sendo relativizada, entre outros, pelos princípios da função social, da boa-fé objetiva e da prevalência do interesse público. A doutrina chega a reconhecer a vigência, neste campo do direito, do princípio da "plena vinculação dos contratantes ao contrato", ou seja, uma especial força obrigatória dos efeitos do contrato (*pacta sunt servanda*), em grau superior ao do Direito Civil, cujo afastamento somente poderia ocorrer em hipóteses excepcionais. Efetivamente, no Direito Empresarial, regido por princípios

peculiares, como a livre iniciativa, a liberdade de concorrência e a função social da empresa, a presença do princípio da autonomia privada é mais saliente do que em outros setores do Direito Privado. Com efeito, o controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia. **Neste contexto, embora não se esteja propriamente diante de um contrato empresarial, quando se tem uma grande empresa pretendendo se valer de um microssistema protetivo para furtar-se à força obrigatória do contrato ao qual se obrigou, é perfeitamente cabível a aplicação do princípio da autonomia privada ao caso na perspectiva do seu consectário lógico que é a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*).**¹⁶⁶

Trata-se de recente acórdão que comprova a situação narrada na introdução deste trabalho, qual seja, a celebração de contratos agrários típicos com cláusulas contrárias à protetiva legislação agrária, arrendamento rural, pactuado por sujeitos não hipossuficientes. No caso, ambas as partes são classificadas como empresas de grande porte.

O Ministro relator Paulo de Tarso Sanseverino ressalta, inicialmente, não haver qualquer restrição quanto à pessoa do arrendatário, inexistindo por meio de uma interpretação literal qualquer óbice ao exercício do direito de preferência por uma grande empresa rural.

No entanto, argumenta o Ministro que também estabeleceria o Estatuto da Terra que os benefícios previstos seriam restritos àqueles que exploram direta e pessoalmente a atividade rural, nos termos do art. 38 do Estatuto da Terra, pelo que seria possível traçar uma linha hermenêutica de que os benefícios previstos no Estatuto e no Regulamento (Decreto n. 59.566/66) seriam aplicáveis tão somente aos arrendatários e parceiros-outorgados que explorem direta e pessoalmente o imóvel rural, compreendidos como aqueles em que o número de trabalhadores assalariados não ultrapasse o número de membros do conjunto familiar.

¹⁶⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1447082 / TO**. Recorrente: José Eduardo Senise, Haydee Maria Pennachin Senise, Bunge Fertilizantes S/A. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 13 de maio de 2016. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201400780431&dt_publicacao=13/05/2016>. Acesso em: 20 nov. 2019. (grifo nosso)

De acordo com o Ministro, o Estatuto da Terra deve ser compreendido como um microsistema normativo, que possui como princípios norteadores a função social da propriedade e a justiça social, nos termos dos arts. 1º e 2º da Lei n. 4.504/64. Sob o prisma da função social da propriedade, o exercício do direito de preferência pelo arrendatário possibilita a continuidade da atividade produtiva, o que atende ao princípio da função social da propriedade, conclusão que independe do porte econômico do arrendatário, tendo em vista que o objetivo é a produtividade da terra.

Por outro lado, o princípio da justiça social preconiza a desconcentração da propriedade das mãos dos grandes grupos econômicos, a fim de preconizar a proteção do homem do campo nas relações jurídicas de Direito Agrário. Assim, conclui que em sendo o arrendatário uma grande empresa, o princípio da justiça social deixa de ter aplicabilidade, pois ausente a vulnerabilidade social que lhe é pressuposto, não sendo possível extrair o direito de preferência do princípio da função social da propriedade, isoladamente. Assim, entendeu não ser aplicável à empresa de grande porte o Estatuto da Terra, mas o Código Civil e as cláusulas livremente pactuadas entre as partes.

Excluídos os acórdãos que não possuem relação direta com o tema, bem como aqueles já analisados sob a forma do informativo de jurisprudência, tem-se o acórdão mais recente:

AGRAVOS REGIMENTAIS NO RECURSO ESPECIAL. RECURSOS INCAPAZES DE ALTERAR O JULGADO. ARRENDAMENTO RURAL. ART. 92, § 3º, DO ESTATUTO DA TERRA (LEI Nº 4.505/1964). ARRENDATÁRIO. COMPRA E VENDA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. JULGADO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

SÚMULA Nº 83/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS.

SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO.

SÚMULA Nº 284/STF. FUNDAMENTOS INATACADOS. SÚMULA Nº 283/STF.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência é dispensável.

2. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadas.

3. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu configurado o contrato de arrendamento rural, e não de parceria agrícola, mister se faz a revisão de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado pelas Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
5. O recurso especial que indica violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.
6. O tema relativo à cessão de direitos hereditários não foi trazido a julgamento em momento processual oportuno, tratando-se de inovação recursal, obstada ante a preclusão consumativa.
7. A falta de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o enunciado da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.
8. Agravos regimentais não providos.¹⁶⁷

No caso em análise, o arrendatário havia sido notificado de uma primeira proposta de compra, no entanto as condições do negócio foram alteradas, e desta nova proposta não houve renovação da notificação. O Ministro Relator Ricardo Villas Boas Cuvea reiterou a necessidade de renovação da notificação em vista das alterações da proposta, bem como rejeitou argumento de que seria necessário o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para exercício do direito de preferência.

5.1.4 Da controvérsia sobre a indenização por benfeitorias

Por intermédio de pesquisa jurisprudencial livre realizada no site do STJ, com espeque nos critérios de busca “arrendamento rural”, “benfeitorias” e “indenização”, o resultado obtido apresenta 5 acórdãos e 2 informativos de jurisprudência, sendo que apenas um possui relação direta com o tema.

Informativo nº 0564:

DIREITO AGRÁRIO. NULIDADE DE CLÁUSULA DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS E ÚTEIS NOS CONTRATOS AGRÁRIOS.

¹⁶⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1447082 / TO**. Recorrente: José Eduardo Senise, Haydee Maria Pennachin Senise, Bunge Fertilizantes S/A. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Ministro Paulo de Tarson Sanseverino. Brasília, 13 de maio de 2016. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201400780431&dt_publicacao=13/05/2016>. Acesso em: 20 nov. 2019. (grifo nosso)

Nos contratos agrários, é nula a cláusula de renúncia à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis. Os contratos de Direito Agrário são regidos tanto por elementos de direito privado como por normas de caráter público e social, de observância obrigatória e, por isso, irrenunciáveis, tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem riquezas, conferindo efetividade à função social da propriedade. Apesar de sua natureza privada e de ser regulado pelos princípios gerais que regem o direito comum, o contrato agrário sofre repercussões de direito público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo que se quer emprestar ao homem do campo, à função social da propriedade e ao meio ambiente, fazendo com que a máxima do *pacta sunt servanda* não se opere em absoluto nestes casos. Tanto o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) como a Lei 4.947/1966 e o Decreto 59.566/1966 (que os regulamentam) dão ênfase ao princípio fundamental da irrenunciabilidade de cláusulas obrigatórias nos contratos agrários, perfazendo dirigismo contratual com fito de proteger e dar segurança às relações ruralistas. Como se vê, estabelece a norma a proibição de renúncia, no arrendamento rural ou no contrato de parceria, de direitos ou vantagens estabelecidas em leis ou regulamentos (nos termos dos arts. 13, I, do Decreto 59.566/1966 e 13, IV, da Lei 4.947/1966). Isso ocorre, fundamentalmente, porque, na linha de entendimento doutrinário, no "Direito Agrário, a autonomia da vontade é minimizada pelas normas de direito público (cogentes) e por isso mesmo prevalecer quando há uma incompatibilidade entre as normas entabuladas pelas partes e os dispositivos legais concernentes à matéria. Não é possível a renúncia das partes a certos direitos assegurados na lei tidos como indisponíveis/irrenunciáveis ou de ordem pública". **E, com relação à cláusula contratual de renúncia à indenização por benfeitorias, há dispositivos legais que preveem expressamente a vedação de sua previsão.** Nessa linha de raciocínio, ficando estabelecido que, no contrato agrário, deverá constar cláusula alusiva quanto às benfeitorias e havendo previsão legal no que toca ao direito à sua indenização, a conclusão é a de que, nos contratos agrários, **é proibida a cláusula de renúncia à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, sendo nula qualquer disposição em sentido diverso.**¹⁶⁸

Após ajuizamento de ação de cobrança, o parceiro apresentou pedido contraposto de indenização por benfeitorias realizadas, tendo o pedido sido julgado improcedente em primeiro grau pela existência de prévia composição entre as partes com cláusula de renúncia ao direito de indenização por benfeitorias. O acórdão foi mantido pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

O Ministro Luiz Felipe Salomão ressaltou a regência dos contratos agrários por normas de ordem pública, de observância obrigatória e, por isso, irrenunciáveis. Ressaltou em especial que tanto o Estatuto da Terra como o Decreto n. 59.566/1966

¹⁶⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1182967/ RS**. Recorrente: Valdir João Zamberlan. Recorrido: Stella Enilda Saatkamp Beck. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 26 de junho de 2015. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201000384750&dt_publicacao=26/06/2015>. Acesso em: 20 nov. 2019. (grifo nosso)

dão ênfase ao princípio fundamental da irrenunciabilidade das cláusulas obrigatórias nos contratos agrários, perfazendo dirigismo contratual, com fundamento no art. 13 do Decreto n. 59.566, bem como no art. 25, o qual prevê expressamente que o arrendatário, ao término do contrato, terá direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, direito também reconhecido pelo Estatuto da Terra (art. 95, VIII).

Por outro lado, entendeu o Ministro que o contrato foi válido quando previu a compensação das benfeitorias mediante extensão do prazo da parceria, rejeitando, portanto, o recurso. Utilizou, no entanto, fundamento contrário ao acórdão, tendo em vista ter ressaltado a irrenunciabilidade das cláusulas de ordem pública aplicadas aos arrendatários e parceiros rurais.

Excluídos os acórdãos que tratam exclusivamente de vedação de rediscussão do tema pela incidência da súmula 7, tem-se acórdão proferido pelo Ministro Castro Filho, quanto à oportunidade processual para alegar-se o direito de retenção e indenização por benfeitorias:

PROCESSUAL CIVIL E AGRÁRIO. ARRENDAMENTO RURAL. DESPEJO. ADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. PROVA TESTEMUNHAL.

ADMISSIBILIDADE. BENFEITORIAS. COMPROVAÇÃO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO.

I - Os artigos 400 e 403 do Código de Processo Civil vedam a prova "exclusivamente" testemunhal para comprovação do pagamento quando o valor exceder o décuplo do salário-mínimo; mutatis mutandis, havendo início de prova documental, perfeitamente cabível seu complemento por meio de testemunhas.

II - Hipótese que, além de se amoldar à previsão acima, também se inclui na exceção do artigo 402, inciso II, do referido Estatuto, onde é admitida a prova exclusivamente testemunhal, porquanto as partes envolvidas no negócio são parentes (mãe e filho).

III - Irrelevância da discussão acerca da aplicabilidade das regras probatórias do Código de Processo Civil nos contratos agrários, em razão do disposto no artigo 98, §§ 8º e 9º do Estatuto da Terra pois, a despeito da corrente adotada, a conclusão será no sentido do cabimento da prova testemunhal no caso em tela.

V - Cerceamento de defesa caracterizado pelo julgamento antecipado da lide, onde se julgou procedente o pedido de despejo cumulado com indenização por perdas e danos, porquanto o réu não teria comprovado o pagamento das rendas anuais e o adimplemento das demais disposições contratuais e, considerou-se descabido o direito de retenção porque não teria havido realização de benfeitorias, mas apenas melhoramentos e despesas de conservação.

IV - A contestação da ação de despejo é momento processual adequado para alegar-se o direito de retenção por benfeitorias.

Recurso especial provido.¹⁶⁹

De acordo com o Tribunal de Justiça do Mato Grosso, a matéria de retenção por benfeitorias deveria ser conhecida apenas em eventuais embargos de retenção ou em ação própria, não sendo cabível na contestação em ação de cobrança. Ademais, entendeu inadmissível a produção de prova exclusivamente testemunhal do pagamento. O entendimento do Ministro Castro Filho, no entanto, foi de que prevaleceria o disposto no Estatuto da Terra, art. 92, §8º, o qual dispõe que a prova dos contratos de arrendamento e parceria será permitida a oitiva de testemunhas. Deste artigo decorre a corrente doutrinária do agrarista Pinto Ferreira¹⁷⁰, que entende que nos contratos agrários a prova pode ser exclusivamente testemunhal, inclusive no que diz respeito à quitação. Por fim, entendeu ser a contestação da ação de despejo o momento processual adequado para alegação do direito de retenção por benfeitorias.

5.2 DO COSTUME

Conforme se verifica da análise jurisprudencial ainda que proibido por lei, os destinatários da proteção legislativa, comumente por liberalidade das partes, afastam ou desconhecem tais previsões, sendo o exemplo mais recorrente a fixação do arrendamento em produto, tendo em vista que toda a produção e preços são estipulados com base no ciclo do produto.

Assim, analisa-se a o costume como fonte e critério de interpretação na legislação brasileira aos contratos agrários atípicos e em casos de anacronismo da legislação que se encontra em desajuste com os usos, costumes e práticas do mercado.

5.2.1 Do Costume como fonte de Direito

¹⁶⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 651315/MT**. Recorrente: Anotnio Maércio de Jorgi. Recorrido: Domingas Assunta de Jorgi. Relator: Ministro Castro Filho. Brasília, 12 de setembro de 2005. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200302247090&dt_publicacao=12/09/2005>. Acesso em: 20 nov. 2019.

¹⁷⁰ FERREIRA, Pinto. **Curso de Direito Agrário**. 2 ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 1995, p. 277

Apenas o costume e a lei podem ser classificados sem maiores controvérsias como fonte formal e forma de expressão do Direito Positivo. Não obstante seja a lei a forma principal de expressão do Direito, não deve ser a ela limitada, tendo em vista a persistente formação consuetudinária do Direito. Orlando Gomes define o costume como o uso geral constante e notório, observado na convicção de corresponder a uma necessidade jurídica. Para ser fonte formal deve reunir o elemento objetivo, o uso constante, prolongado, uniforme, contínuo e generalizado; e o elemento subjetivo, a convicção geral de que corresponde a uma necessidade jurídica. A teoria mais difundida sobre a força obrigatória do costume decorre da consciência popular, tese originada da Escola Histórica.¹⁷¹

O uso, por outro lado, é tão somente uma prática social reiterada, o que o difere do costume é a convicção de obrigatoriedade, ou seja, os membros daquele círculo social devem ter a consciência de que há uma obrigatoriedade daquela prática, não se tratando de apenas rotina¹⁷².

Tercio Sampaio Ferraz Jr afirma que a convicção da obrigatoriedade se funda numa expectativa de consenso, na suposição de que todos concordam¹⁷³. Ou seja, a autoridade se origina pela força conferida ao tempo e no uso contínuo: algo deve ser feito porque sempre o foi¹⁷⁴. Em grau mínimo, a *opinio juris et necessitatis*, que traduz as exigências de segurança, certeza, justiça e utilidade comum, deve existir desde o início do uso, deve haver certa juricidade, do contrário, qualquer uso social poderia se tornar costume juridicamente obrigatório¹⁷⁵.

O costume como fonte atua em três dimensões, as quais podem coexistir simultaneamente sem que uma derogue a outra, a pré-legislativa, a complementar e a jurisprudencial¹⁷⁶.

Tradicionalmente classificam-se os costumes, tendo em vista sua relação com a lei em: a) *secundum legem*, coincidem com a lei e costume; b) *praeter legem*, não

¹⁷¹ GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p, 43.

¹⁷² ASCENSÃO, José de Oliveira. **O direito: introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira**. Rio de Janeiro: Renovar, 1994, p, 203.

¹⁷³ FERRAZ JR, Tércio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito**. São Paulo: Atlas, 1996, p, 241.

¹⁷⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: volume I: parte geral**. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 17.

¹⁷⁵ DINIZ, Maria Helena. **Compêndio de introdução à ciência do direito**. São Paulo: Saraiva, 2001, p. 304.

¹⁷⁶ PAULA, Jônatas Luiz Moreira de. **O costume no direito**. Campinas: Bookseller, 1997, p.55

contraria a lei, mas vai além dela; c) *contra legem*, costume e lei estão em contradição¹⁷⁷.

Segundo Nader, o costume *praeter legem* “se reveste de caráter supletivo, suprimindo a lei nos casos omissos, preenchendo lacunas”¹⁷⁸.

Por outro lado, Eduardo Monteiro critica esta classificação, pois implica o reconhecimento de uma diferença entre as normas jurídicas reveladas pela lei e as reveladas pelo costume. Segundo o autor, a lacuna legislativa pode ocorrer porque o fato ainda não foi objeto das considerações do legislativo, por ter havido uma opção em não o legislar, ou, ainda, porque a norma jurídica contida no costume já era suficiente. Havendo norma jurídica regulada em uma sociedade por sua própria consciência jurídica: “a norma já está vigente, e será uma repetição de princípio dizer que, por silente a lei, o costume vai além desta”¹⁷⁹.

Conforme se demonstrará, a legislação brasileira expressa os costumes como fonte suplementar do direito, nos casos de lacunas da lei e como critério de interpretação dos contratos em geral. Não obstante, o costume está, segundo a doutrina, também embutido como um princípio geral do Direito.

A lacuna é identificada não só quando a lei é completamente omissa, mas igualmente quando o legislador a deixa muito aberta ao critério do julgador ou quando se encontram duas disposições contraditórias na mesma lei¹⁸⁰.

A classificação *contra legem* difere-se do desuso, que ocorre tão somente com a não aplicação, inexistindo intenção ou motivação. Por outro lado, o costume *contra legem* se opõe àquela regra, há um repúdio à lei, cria-se a convicção de que é lícito proceder assim¹⁸¹.

O costume *contra legem* não é admitido por alguns autores por entenderem que a supremacia da lei escrita deve permanecer¹⁸². Outros não o admitem por entenderem

¹⁷⁷ ASCENSÃO, José de Oliveira. **O direito: introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira.** Rio de Janeiro: Renovar, 1994, p. 207.

¹⁷⁸ NADER, Paulo. **Introdução ao Estudo do Direito.** Rio de Janeiro: Forense, 1990, p. 192.

¹⁷⁹ MANSO, Eduardo José V. **O costume Jurídico.** São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 522, 1970, p. 23.

¹⁸⁰ NADER, Paulo. **Introdução ao Estudo do Direito.** Rio de Janeiro: Forense, 1990, p. 229.

¹⁸¹ ASCENSÃO, José de Oliveira. **O direito: introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira.** Rio de Janeiro: Renovar, 1994, p. 208.

¹⁸² François Geny. Apud: RAÓ, Vicente. **O direito e a vida do direito.** São Paulo: Max Lionad, 1952, p. 294.

ser incompatível com a tarefa legislativa do Estado¹⁸³, ou seja, que o problema seria político e não jurídico, uma questão de colisão de poderes.

Sobre a aplicação do costume *contra legem*, Clóvis Beviláqua entende que a lei escrita pode deixar de ser a expressão da verdadeira harmonia entre as necessidades do indivíduo e da sociedade, tornando-se órgão morto. Se o legislador não for precavido quanto à sua adequação, haverá casos excepcionais nos quais o costume prevalecerá *contra legem*, em razão da incapacidade do Poder Legislativo que leva a sociedade a regressar à época em que o costume exercia a função de revelar o direito, gerando uma separação das normas estabelecidas na lei escrita e das forças vivas da sociedade.¹⁸⁴

No mesmo sentido Serpa Lopes pondera que por meio de um costume reiterado e em harmonia com as necessidades econômicas e morais de um determinado povo, é possível o rompimento de uma norma, justa em regra, mas que se converte em mero artifício.¹⁸⁵

Para Maria Helena Diniz, a aplicação do costume *contra legem* seria admitida excepcionalmente, quando constatado o desajuste entre a realidade dos fatos e o comando normativo, desde que fundada na justiça¹⁸⁶, aproximando-se do posicionamento defendido por Clóvis Beviláqua.

Compreendida origem do costume como fonte formal do direito, adota-se o entendimento de que havendo lacuna na legislação contratual os costumes deverão ser utilizados como fonte suplementar do direito, não sendo necessário respeitar a ordem prevista na Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

Por fim, entende-se pela possibilidade do reconhecimento de costumes *contra legem*, quando verificado o anacronismo da legislação que se encontra em desajuste com os usos, costumes e práticas do mercado.

¹⁸³ SILVEIRA, Alípio. **O Costume Jurídico no Direito brasileiro**. v. 135, fasc. 575, 1951, p. 86; DE DIEGO, Clemente. **Fuentes del derecho civil espanhol**. Madrid: Imprenta Clásica Española, 1922, p. 245.

¹⁸⁴ BEVILÁQUA, Clóvis. **Teoria geral do Direito Civil**. Ministério da Justiça, 1972, p. 33.

¹⁸⁵ LOPES, Miguel Maria Serpa. **Comentários à Lei de Introdução ao Código Civil**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora S.A, 1959, p. 80.

¹⁸⁶ DINIZ, Maria Helena. **Compêndio de introdução à ciência do direito**. São Paulo: Saraiva, 2001, p. 309.

Conforme se demonstrará, se trata de entendimento que pode ser abarcado pelas normas aplicáveis aos negócios jurídicos em geral, portanto, aplicáveis aos contratos agrários.

5.2.2 Do costume na Legislação Brasileira

A legislação Brasileira não nega a força do direito consuetudinário, enquanto a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro reconhece o costume como fonte supletiva, o Código Civil atribui aos usos e costumes uma função hermenêutica quanto às condutas geralmente adotadas e como elemento normativamente vinculante quando vinculados usos e costumes.¹⁸⁷

A Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro, conforme redação dada pela Lei n. 12.376 de 2010, determina no art. 4º: “Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.”

A força dos costumes também é renovada no Código de Defesa do Consumidor que dispõe no art. 7º:

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

O Código de Processo Civil igualmente dispõe: “Art. 140. O juiz não se exime de decidir sob a alegação de lacuna ou obscuridade do ordenamento jurídico. Parágrafo único. O juiz só decidirá por equidade nos casos previstos em lei.”

O Código de Processo Civil revogado possuía redação diversa: “Art. 126. O juiz não se exime de sentenciar ou despachar alegando lacuna ou obscuridade da lei. No julgamento da lide caber-lhe-á aplicar as normas legais; não as havendo, recorrerá à analogia, aos costumes e aos princípios gerais de direito.”

¹⁸⁷ MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. São Paulo: Marcial Pons, 2015, p. 475.

Assim, pode-se interpretar que o juiz não precisará respeitar de forma rígida a ordem de integração prevista no Código de Processo Civil de 1973, devendo optar pelos mencionados instrumentos de hermenêutica jurídica contemporâneos, com vistas a encontrar a solução mais justa na aplicação do Direito.¹⁸⁸

O Código Civil dispõe, no art. 113, com as alterações conferidas pela Lei da Liberdade Econômica:

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

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - corresponder à boa-fé; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Nesse sentido, o Enunciado n. 409 da V Jornada de Direito Civil¹⁸⁹ preceitua que se deve incluir no sentido da norma as práticas habitualmente adotadas entre as partes.

Quando acoplada ao termo costumes, conforme consta do art. 113 do Código Civil, a palavra usos pode traduzir uma fonte jurídico-prescritiva, modelos jurídicos

¹⁸⁸ WAMBIER, Tereza Arruda Alvim (et al.). **Breves comentários ao novo código de processo civil.** (e-book). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

¹⁸⁹ CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº 409. In: AGUIAR JR., Ruy Rosado de Aguiar (org.). **V Jornada de Direito Civil.** Brasília: CJF, 2012. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>>. Acesso em: 28 ago. 2021.

prescritivos consolidados e seguidos em determinado setor com valor não apenas hermenêutico, mas verdadeiramente vinculativo no plano normativo.¹⁹⁰

Por fim, dispõe ainda o Código Civil no art. 187 acerca da vedação à violação aos bons costumes, abrangendo a violação dos negócios jurídicos em questões não abarcadas pela função social e pela boa-fé objetiva: “Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.”

Bons costumes são definidos pela V Jornada de Direito Civil do STJ, no enunciado 413 como: “Os bons costumes previstos no CC 187 possuem natureza subjetiva, destinada ao controle da moralidade social de determinada época, e objetiva, para permitir a sindicância da violação dos negócios jurídicos em questões não abrangidas pela função social e pela boa-fé objetiva”

Para que o juiz verifique as consequências jurídicas do costume poderá determinar sua prova. À semelhança da regra legal, o costume constitui algo que o magistrado deve considerar ao verificar se dos fatos decorre o efeito jurídico pretendido.¹⁹¹

Nos termos do art. 376 do Código de Processo Civil: “Art. 376. A parte que alegar direito municipal, estadual, estrangeiro ou consuetudinário provar-lhe-á o teor e a vigência, se assim o juiz determinar.”

Poderão ser utilizadas todas as provas admissíveis para comprovar os elementos caracterizadores do costume. Ao aplicar o costume, deverá o julgador observar os fins sociais e as exigências do bem comum, auferindo a justiça, a razoabilidade, a moralidade e a sociabilidade do costume jurídico.¹⁹²

Assim, tem-se que a legislação brasileira reconhece os usos e costumes como fonte supletiva do direito em caso de lacunas jurídicas, bem como elemento normativo vinculante e de interpretação, sendo aplicável aos contratos agrários, conseqüentemente, em caso de lacunas, e como critério interpretativo, em especial para a verificação da existência ou não de hipossuficiência de uma das partes

¹⁹⁰ MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação**. São Paulo: Marcial Pons, 2015, p. 474.

¹⁹¹ MARINONI, Luiz Guilherme. ARENHART, Sérgio Cruz. **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. IV v.

¹⁹² SILVEIRA, Alípio. **O Costume Jurídico no Direito brasileiro**. RF, v. 135, fasc. 575, 1951, p. 343.

contratantes ou da existência de cláusulas *contra legem* mas adequadas aos usos e costumes locais.

5.2.3 Usos e costumes como fonte de direito e critério interpretativo nos Contratos Agrários

Conforme exposto, a legislação agrária tal como posta, fundada na premissa social da década de 60, pouco permite aos contratantes, impondo normas públicas quanto ao preço, prazo, preferência e benfeitorias. Tal situação gera inúmeros litígios judiciais, nos termos da análise jurisprudencial apresentada, em especial pela existência de modalidades contratuais atípicas regionais e posteriores à legislação, as quais preveem, por suas características e pelos usos e costumes dos produtores rurais, prazos e cláusulas diversas das previstas na protetiva legislação agrária, usualmente *contra legem*, destacando-se o pagamento em produto e os prazos inferiores ao mínimos previstos na legislação contratual agrária.

Quanto ao primeiro caso, contratos atípicos, recorda-se o Comodato Rural, que como modalidade gratuita de cessão do uso e gozo do imóvel rural, possui grande relevância para evitar a improdutividade de áreas rurais e o descumprimento da função social da terra. Tendo em vista tratar-se de contrato atípico, devem os prazos mínimos ser aplicados conforme os usos e costumes locais, sendo possível a contratação em prazos inferiores ao previsto para a arrendamento e a parceria rural.

Também em relação ao Contrato do Fica e ao contrato do Pastoreio ou Invernagem, tendo em vista a lacuna legislativa para sua regulação, necessária a aplicação dos usos e costumes locais quanto ao modo de pagamento e prazos mínimos, sob pena de descaracterização destas modalidades contratuais, que se dão especificamente pela característica da temporariedade.

José Fernando Lutz Coelho defende que as cláusulas de ordem pública aplicáveis aos contratos agrários podem ser injustas e insatisfatórias se aplicadas aos contratos atípicos e inominados, sendo possível nesta lacuna a aplicação dos usos e

costumes como modelo hermenêutico compatível com as previsões do Código Civil (arts. 94, 111, 151, 233 e 429).¹⁹³

Quanto aos usos e costumes dos produtores rurais que usualmente pactuam cláusulas *contra legem*, destacando-se o pagamento em produto e prazos inferiores ao mínimos previstos na legislação contratual agrária, verifica-se na evolução jurisprudencial o reconhecimento de que, não obstante o Estatuto da Terra e seu respectivo Regulamento estejam vigentes há aproximadamente 57 anos, os sujeitos que a legislação pretende proteger continuamente e reiteradamente pactuam cláusulas *contra-legem*, em especial quanto ao pagamento em produto.

Assim, entende-se pela possibilidade de interpretação destas cláusulas contratuais conforme os usos e costumes dos produtores rurais, reconhecendo-se inclusive costumes *contra-legem*, quando verificado o anacronismo da legislação, a qual se encontra em desajuste com os usos, costumes e práticas do mercado, em especial quando verificada a prática contratual reiterada, sob pena de violação da boa fé contratual e da vedação ao comportamento contraditório.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul tem sido consistente em seu posicionamento de que os usos e costumes da região devem ser critério de interpretação do julgador:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS AGRÁRIOS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. RECONVENÇÃO. PAGAMENTO DO PREÇO. Levando em consideração que os costumes da região onde a sentença foi prolatada é de que o pagamento, em contratos dessa natureza, seja feito em sacas de soja, vai mantido o julgado. Incabível o ressarcimento pelas despesas apontadas na reconvenção, que não foram objeto de condenação por parte dos reconvindos, pois prescrito o débito, na forma do art. 206, §5º, I, do CC, já que decorridos mais de 05(cinco) anos a contar do desembolso, quando nasce o direito ao reembolso contra os demais herdeiros. Ademais, as despesas inerentes ao processo de arrolamento, funeral e demais dívidas do falecido deveriam ter sido incluídas oportunamente no processo de inventário, uma vez que de responsabilidade do espólio, presumindo-se que, por liberalidade, os reconvintes assumiram a responsabilidade quanto ao pagamento de tais débitos. Não caracterizada a conduta dos apelantes como litigantes de má-fé, descabida a condenação à multa requerida pela parte apelada. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. ^{194 195}

¹⁹³ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários: uma visão neo-agrarista**. Curitiba: Juruá, 2006, p. 103.

¹⁹⁴ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº 70080133887. Vigésima Câmara Cível. Relato: Walda Maria Melo Pierro. Porto Alegre, RS, 27 de março de 2019. Disponível

Ressalta o Relator: “como forma de colmatar eventuais lacunas, levar em consideração as relações estabelecidas na região, em contratos dessa natureza, bem como os costumes aí adotados”.

Conforme compreende José Fernando Lutz Coelho¹⁹⁶, observa-se dos usos e costumes e da boa-fé objetiva aplicada aos contratos agrários, que o preço é estabelecido em produto, ao contrário do previsto em lei, devendo ser interpretado de forma mais branda, tendo em vista as características e peculiaridades dos ajustes entre os contratantes, uma vez que a praxe é realizada sem qualquer malícia e má-fé, denotando-se a intenção límpida das partes em cumprir e adimplir o pacto ajustado. Ademais, reconhecer o costume do pagamento em produto, é também evitar o enriquecimento injustificado de um contratante em relação ao outro, pois a nulidade da cláusula é vantajosa ao arrendatário inadimplente que terá direito ao arbitramento do preço.

Diante do exposto, conclui-se que aos contratos atípicos temporários, em que não ocorra arrendamento típico, ainda que de forma mista, devem ser interpretados conforme os usos e costumes locais, sendo possível a contratação em prazos inferiores ao previsto para o arrendamento e a parceria rural.

Ademais, devem ser reconhecidos costumes *contra-legem*, quando verificado o anacronismo da legislação que se encontra em desajuste com os usos e práticas do mercado, em especial quando verificada a prática contratual reiterada sob pena de violação da boa-fé contratual e a vedação ao comportamento contraditório.

5.3 DA AUTONOMIA PRIVADA NOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Por meio da compreensão dos princípios aplicáveis aos contratos agrários e do contexto social da promulgação da legislação a eles aplicada, verificou-se a prevalência

em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/625147368/apelacao-civel-ac-70077938512-rs?ref=serp>>. Acesso em: 28 ago. 2021.

¹⁹⁵ No mesmo sentido outros julgados do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul: 1) BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível, nº 70068294172, Décima Nona Câmara Cível. Relator: Voltaire de Lima Moraes. Porto Alegre, RS, 16 de junho de 2016; 2) BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº 70082652504. Décima Sétima Câmara Cível. Relator: Liege Puricelli Pires. Porto Alegre, RS, 24 de outubro de 2019.

¹⁹⁶ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários: uma visão neo-agrarista**. Curitiba: Juruá, 2006, p, 127.

do interesse público no Direito Agrário e um excessivo dirigismo contratual nos contratos.

Todavia, a premissa social já não se confirma, tendo havido profundas transformações no ambiente negocial agrário, com o Brasil colocado entre os maiores competidores de exportação de commodities do mundo e produtores rurais profissionalizados.

Considerando, ainda, os princípios previstos no Código Civil de 2002 e as recentes alterações da Lei da Liberdade Econômica, necessário questionar o afastamento da mitigação da autonomia da vontade dos contratos nos contratos agrários.

Para confirmar tal hipótese, necessário compreender e investigar o conceito jurídico de autonomia da vontade, o contexto de sua formação e colapso, marcando a passagem da autonomia da vontade para a autonomia privada.

5.3.1 Conceito e origem da autonomia privada

Ao tentar conciliar a liberdade formal e a segurança, alicerces das relações privadas, o liberalismo elegeu o contrato como novo ídolo, uma vez que o status já não importava. Nesse espaço, qualifica-se a autonomia da vontade “A vontade era a fonte dos direitos e o contrato sua forma excelsa de exteriorização”¹⁹⁷. Assim, extrai-se que a autonomia da vontade adquiriu importante função no modelo jurídico ocidental moderno.

Conforme explica Otávio Luiz Rodrigues Junior¹⁹⁸, existem duas visões a respeito do surgimento da expressão autonomia da vontade; a primeira decorre do conceito de Immanuel Kant, que, em apertada síntese, a define como a propriedade

¹⁹⁷ RODRIGUES JR., Otávio Luiz. Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação: Notas sobre a evolução de um conceito na Modernidade e na Pós-modernidade. **Revista de Informação Legislativa**, v.411, n 163, Brasília, jul/set 2004, p. 113-130. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/982/R163-08.pdf?sequence=4&isAllowed=y>> Acesso em: 17 jun. 2021.

¹⁹⁸ RODRIGUES JR., Otávio Luiz. Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação: Notas sobre a evolução de um conceito na Modernidade e na Pós-modernidade. **Revista de Informação Legislativa**, v.411, n 163, Brasília, jul/set 2004, p. 113-130. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/982/R163-08.pdf?sequence=4&isAllowed=y>> Acesso em: 17 jun. 2021.

que é para si mesma a sua lei, sendo o princípio da autonomia, portanto, que a máxima da escolha esteja incluída no querer como lei universal.¹⁹⁹

Há ainda, conforme elenca Otávio Luiz Rodrigues Junior, a posição de Veronique Ranouil, segundo a qual a expressão ingressou no direito interno a partir de contribuições dos internacionalistas.²⁰⁰

A base para a dicotomia entre os espaços público e privado é o pensamento de Locke, segundo o qual o indivíduo é livre por ser proprietário²⁰¹, elemento central da estruturação do Código Civil Francês, identificando a propriedade individual como o mais importante dos direitos que se situam neste âmbito privado.

Conforme destaca Ana Prata, há uma “ligação intrínseca entre o conceito de autonomia privada e o de propriedade”, e, ainda, que “Os mecanismos jurídicos de expressão da liberdade dos sujeitos privados na tutela dos seus interesses (...) são o direito subjectivo (ou a propriedade, como seu paradigma) e a liberdade negocial”²⁰².

A superação do jusnaturalismo na justificação da autonomia se deu por meio de Kant, mas, juridicamente, foi difundida pela Escola Pandectista a categoria de negócio jurídico como declaração de vontade. Segundo Windsheid, o direito subjetivo seria um poder da vontade ao qual o ordenamento jurídico confere seu reconhecimento, consolidando a concepção de negócio jurídico como ato, em especial de declaração de vontade, cuja finalidade seja produzir efeitos jurídicos²⁰³. Esta concepção de direito subjetivo foi superada pelo conceito de Ihering: “todo direito estabelecido é expressão de um interesse reconhecido pelo legislador que merece reclama sua proteção.”

Assim, oferecem-se as bases dogmáticas da autonomia da vontade e do próprio Positivismo Jurídico. Não obstante ambos tenham a base filosófica comum em Kant, se diferenciam na medida em que o positivismo associa a ciência jurídica a uma perspectiva legalista.

Esta seria a primeira concepção da autonomia da vontade, de caráter individualista, amplamente difundida pelos franceses, seria autorizada pelo ordenamento

¹⁹⁹ KANT, Immanuel. **Fundamentação da metafísica dos costumes**. Tradução de Paulo Quintela. Lisboa: Edições 70, 1997, p. 85.

²⁰⁰ RANOUIL, Véronique. **L'autonomie de la volonté: naissance et évolution d'un concept**. Paris: PUF, 1980, p. 55.

²⁰¹ LOCKE, John. **Dois Tratados sobre o Governo**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

²⁰² PRATA, Ana. **A tutela constitucional da Autonomia Privada**. Coimbra, Almedina, 2016, p. 15.

²⁰³ WINDSCHEID, Bernard. **Diritto dele Pandette**. Vol. I. Torino: Unione tipográfica, 1902, p. 170.

jurídico, havendo nos códigos oitocentistas uma fórmula-padrão que fundaria a autonomia volitiva (art. 1.134)²⁰⁴. Esta definição foi criticada por Antonio Junqueira de Azevedo, por entender que cai por terra a ideia de autonomia como poder de fato, sendo em verdade um poder jurídico, por ter sido previamente autorizado pelo poder jurídico²⁰⁵.

Solidificada a burguesia como classe economicamente dominante, com ascensão da indústria, o trânsito jurídico de bens passou a demandar mais segurança jurídica, sendo as respostas oferecidas pela teoria voluntarista insuficientes.²⁰⁶

Com o pós-guerra, o direito privado que elegeu o contrato como instrumento da vida econômica e expressão insubstituível da autonomia privada e da propriedade não mais existe, tendo sido implantada uma nova economia coordenada pelo Estado, cedendo terreno ao Direito Econômico, ensejando uma nova visão da autonomia da vontade e colocando em evidência a partícula privada.²⁰⁷

Destaca-se o conceito de Kelsen nesta transição, para quem a autonomia consubstancia o poder de se autorregular dentro da moldura pré-estabelecida pelo ordenamento jurídico, deixa de ser concebida como fenômeno interior e psicológico, capaz de produzir efeitos jurídicos particulares nos limites do ordenamento (autonomia da vontade), para se tornar um poder do particular de se autorregular nos limites do ordenamento jurídico (autonomia privada)²⁰⁸.

Assim, por meio de uma concepção mais objetiva do negócio jurídico, este deixa de ser mera expressão da vontade, passando a ser interpretado como um poder atribuído aos particulares pela própria lei. Para Luigi Ferri²⁰⁹, a autonomia privada

²⁰⁴ RODRIGUES JR., Otávio Luiz. Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação: Notas sobre a evolução de um conceito na Modernidade e na Pós-modernidade. **Revista de Informação Legislativa**, v.411, n 163, Brasília, jul/set 2004, p. 113-130. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/982/R163-08.pdf?sequence=4&isAllowed=y>> Acesso em: 17 jun. 2021.

²⁰⁵ AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Ciência do direito, negócio jurídico e ideologia. In: DI FRANCESCO, José Roberto Pacheco. **Estudos em homenagem ao professor Silvío Rodrigues**. São Paulo: Saraiva, 1989, p. 15.

²⁰⁶ GALGANO, Francesco. Il Negozio Giuridico. In: CICU, Antonio. MESSINEO, Francesco (org.). **Trattato di Diritto Civile e Commerciale**. Milano: Giuffrè, 1988, vol. III, t.1, p. 17.

²⁰⁷ GOMES, Orlando; VARELA, Antunes. **Direito econômico**. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 235.

²⁰⁸ CABRAL, Eurico de Pina. A "Autonomia" no Direito Privado. **Revista de Direito Privado**, ano 5, n 19, jul/set. 2004, p. 87.

²⁰⁹ FERRI, Luigi. **L'autonomia privata**. Milano: Giuffrè, 1959, p. 255.

estaria situada no âmbito de criação das normas jurídicas pelo particular, sempre atribuído pelo ordenamento.

Nas palavras de Betti, “Autonomia’ significa, em geral, atividade e poder de dar-se um ordenamento, de dar-se assim, um direcionamento às próprias relações e interesses, decorrente de ato do próprio ente ou sujeito a que se refere”²¹⁰.

Acentuando a diferença teórica, Nery afirma que: “Não se confunde a *autonomia da vontade* (princípio geral de direito), que respeita a correlação existente entre o querer do sujeito e a sua manifestação exterior (declaração, ato), com a *autonomia privada*, princípio de direito privado que corresponde, como visto, ao poder do sujeito de criar e submeter-se a regras particulares”²¹¹.

Otávio Luiz Rodrigues Jr. aponta como características comuns entre os autores que definem a autonomia privada dita objetiva ou normativa, os seguintes itens:

- a) supremacia do interesse público e da ordem pública sobre o interesse particular e a esfera privada;
- b) a colocação do negócio jurídico como espécie normativa, de caráter subalterno, mas com caráter normativo;
- c) a autonomia privada revelando um poder normativo conferido pela lei aos indivíduos, que o exerceriam nos limites e em razão dessa última e de seus valores;
- d) a autonomia privada tida como um poder outorgado pelo Estado aos indivíduos.²¹²

Por fim, Otávio Luiz Rodrigues Júnior critica o império da autonomia privada: “Sob a escusa de afastar a superada visão de autonomia da vontade, permeada de insustentável individualismo, recorreu-se ao intervencionismo legal e judicial do Estado como forma de coibir os abusos da liberdade pelos particulares”²¹³.

²¹⁰ “‘Autonomia’ significa, in generale, attività e potestà di darsi un ordinamento, di dare cioè assetto ai propri rapporti e interessi, spiegata dallo stesso ente o soggetto cui spettano” (BETTI, Emilio. **Teoria delle obbligazioni**, Milano: Giuffrè, 1953 (I v.)/1954 (II, III v.)/1955 (IV v.), p 1559).

²¹¹ NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código civil comentado**. (e-book). 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019, título V.

²¹² RODRIGUES JR., Otávio Luiz. Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação: Notas sobre a evolução de um conceito na Modernidade e na Pós-modernidade. **Revista de Informação Legislativa**, v.411, n 163, Brasília, jul/set 2004, p. 113-130. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/982/R163-08.pdf?sequence=4&isAllowed=y>> Acesso em: 17 jun. 2021, p. 121.

²¹³ RODRIGUES JR., Otávio Luiz. **Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação**: RODRIGUES JR., Otávio Luiz. Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação: Notas sobre a evolução de um conceito na Modernidade e na Pós-modernidade. **Revista de Informação**

Conforme sintetiza Ruzyk, a construção da liberdade no Direito Moderno baseou-se na vinculação entre liberdade e propriedade, sendo a propriedade a fonte e o lugar privilegiado da liberdade, liberdade esta que no Direito Civil identifica-se na autonomia privada. Este enlace entre propriedade e autonomia privada fundados num Direito de matriz individualista se modifica por meio da denominada “funcionalização social” do Direito civil e sobretudo da propriedade. No entanto, a instrumentalização desta revalorização da dignidade da pessoa humana foi instrumentalizada pelo recurso a pretensões coletivistas, centradas na figura do Estado. Não obstante, o autor identifica uma ausência de unicidade de sentido em um “interesse social”, a função social coletivista nega limites de factibilidade, pois o coletivo abstrato é vazio de conteúdo. Assim, buscou o autor repensar a categoria função social das figuras jurídicas para atender a liberdade da pessoa concreta, não abstrata.²¹⁴

Nesse sentido, conclui Ruzyk que

o contrato pode ser compreendido como instrumento de satisfação de necessidade e como ferramenta de exercício e promoção da liberdade, tanto com materialização de autonomia formalmente assegurada, quanto no que dele pode resultar em termos de acesso a funcionamento eu a seu turno ampliam liberdades²¹⁵.

Conforme pontua Lucas Abreu Barroso, nos contratos agrários é evidente a presença do poder normativo do Estado e um dirigismo estatal acentuado, limitando a autonomia privada.²¹⁶

Sabendo-se que a autonomia privada passou a justificar intervenções, passa-se a problematizar seu espaço no Direito Agrário, à luz das contribuições do conceito de liberdade de Pianovski e o atual conceito da legislação brasileira.

Legislativa, v.411, n 163, Brasília, jul/set 2004, p. 113-130. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/982/R163-08.pdf?sequence=4&isAllowed=y>> Acesso em: 17 jun. 2021, p. 122.

²¹⁴ RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdade(s): repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 8.

²¹⁵ RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdade(s): repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 345.

²¹⁶ BARROSO, Lucas Abreu. **Leasing agrário e arrendamento rural com opção de compra**. Belo Horizonte: Livraria Del Rey Editora Ltda, 2001, p, 31

5.3.2 Limitações da autonomia privada após alterações da Lei de Liberdade Econômica

Da evolução e dos conceitos da autonomia privada expostos no item anterior, verifica-se a sua natureza relativa, conforme observa Paulo Nalin: “Perceptível a natureza relativa do conceito de autonomia privada que é mero invólucro de valores ideológicos preponderantes”²¹⁷. O conteúdo orientador da autonomia privada se apresenta nos sistemas econômicos de livre mercado, o eixo ideológico do Estado é que definirá a extensão do poder da vontade da pessoa.²¹⁸

Na legislação brasileira, a autonomia privada é apreensível, conforme pontua Paulo Lôbo, a partir dos seus limites: “Estranho princípio, voltado à sublimação da liberdade individual, que se explica por seu oposto, a limitação”²¹⁹.

A autonomia privada tem como fonte constitucional o art. 1º, inciso IV e art. 170 da Constituição Federal de 1988 que garante o princípio da livre iniciativa:

“Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:
IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;”

“Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...)”.

O desenvolvimento do princípio da livre iniciativa econômica tem sua efetividade por meio da liberdade contratual, sendo o contrato um dos meios de realização econômica na vida social, tendo seu fundamento no princípio da autonomia privada²²⁰.

Nesse sentido compreende Orlando Gomes:

Resolve-se na chamada liberdade de contratar, que no sistema corresponde à liberdade de iniciativa econômica. Seu elenco é copioso: a) a liberdade de contratar ou deixar de contratar; b) a liberdade de negociar e determinar o conteúdo do contrato (liberdade contratual); c) a liberdade de celebrar contratos atípicos; d) a liberdade de escolher o outro contratante; e) a liberdade de

²¹⁷ NALIN, Paulo. **A Autonomia Privada na Legalidade Constitucional**. Curitiba: Juruá, 2006, p. 30.

²¹⁸ NALIN, Paulo. **A Autonomia Privada na Legalidade Constitucional**. Curitiba: Juruá, 2006, p. 30.

²¹⁹ LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: volume 1: parte geral. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 95.

²²⁰ DIEZ-PICAZO. **Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial**. Madrid: Civitas, 1996, p. 126.

modificar o esquema legal do contrato; f) a liberdade de agir por meio de substitutos; g) a liberdade de forma²²¹

O Código Civil, em especial nos arts. 421 e 422, inseridos entre as disposições gerais do título “Dos Contratos em Geral”, consagram a liberdade de contratar; ademais, concretizam os limites desse princípio geral. Quanto ao conceito e limitações impostas pela cláusula geral da boa-fé e pelo conceito da função social do contrato, tratadas no tópico relativo aos princípios do Código Civil aplicados aos Contratos Agrários (item 4.1.4), cabe, no presente tópico, a demonstração das alterações inseridas pela Lei n. 13.874 de 2019, a chamada “Lei da Liberdade Econômica”, para autonomia privada e a liberdade contratual.

De acordo com Rennan Thamay, a nova redação do art. 421 do Código Civil, instituída pela Lei da Liberdade Econômica, dá prevalência à autonomia das partes de contratar, tendo em vista ser um princípio infraconstitucional que também dá voz à livre iniciativa constitucional, determinando a excepcionalidade da revisão contratual e intervenção mínima.

O dirigismo contratual, princípio limitador da autonomia privada das partes contratantes, por meio da intervenção do Estado em função da necessidade de atender aos fins sociais e exigências do bem comum, deve ser, portanto, excepcional, sendo privilegiada a autonomia das partes.²²²

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

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

O Enunciado n. 21 da I Jornada de Direito Comercial, de autoria de André Luiz Santa Cruz Ramos, previa orientação semelhante ao disposto pela nova lei: “nos contratos empresariais, o dirigismo contratual deve ser mitigado, tendo em vista a simetria natural das relações interempresariais”.

Schreiber crítica a redação conferida, afirmando inexistir um princípio da intervenção mínima:

²²¹ GOMES, Orlando. **Novos temas de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1983, p. 81.

²²² THAMAY, Rennan Faria Krüger. **A lei da liberdade econômica: uma análise material e processual da Lei nº 13.874/2019**. (e-book). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, capítulo III.

Não existe um 'princípio da intervenção mínima do Estado'; a intervenção do Estado nas relações contratuais de natureza privada é imprescindível, quer para assegurar a força vinculante dos contratos, quer para garantir a incidência das normas jurídicas, inclusive das normas constitucionais, de hierarquia superior à referida Medida Provisória. A MP n. 881/2019 parece ter se deixado se levar aqui por uma certa ideologia que enxerga o Estado como inimigo da liberdade de contratar, quando, na verdade, a presença do Estado – e, por conseguinte, o próprio Direito – afigura-se necessária para assegurar o exercício da referida liberdade.²²³

Em verdade, a solidariedade no direito contratual como meio de reduzir iniquidades e proteger contratantes já era compreendida como pressuposto para a promoção de uma liberdade contratual efetiva.

Na interpretação de Ruzyk, a função social não pode ser pensada apenas em um genérico interesse coletivo, mas como função integrante do próprio contrato, direcionado ao exercício da liberdade assegurada formalmente. A liberdade assegurada nos contratos não é exercida apenas com fundamento em si mesma, mas com fundamento em outros perfis de liberdade que integram o sentido funcional do Direito Civil.²²⁴

A Lei da Liberdade Econômica adicionou ainda o art. 421-A, que reitera a excepcionalidade da revisão contratual para os contratos civis e empresariais paritários:

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

²²³ SCHREIBER, Anderson. **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 245-246.

²²⁴ RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdade(s)**: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 313

De acordo com Tartuce, não se trata de diferenciar contratos empresariais, uma vez que o Código Civil unificou as classificações, a mitigação do dirigismo contratual deve ocorrer somente para os contratos paritários.²²⁵

Ademais, as possibilidades de revisão contratual previstas no Código Civil (teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva), possuem aplicação excepcional, o elemento imprevisibilidade:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Ressalta-se não ter havido qualquer alteração nos artigos acima expostos, ou seja, não houve qualquer alteração positivada nas hipóteses de aplicação da revisão contratual.²²⁶

Não obstante, verifica-se que a Lei da Liberdade Econômica buscou valorizar a autonomia privada dos contratos paritários presumindo para os contratos civis e empresariais uma simetria econômica nestas figuras.

De acordo com Paula Forgioni, a dependência econômica se dá quando um dos contratantes está em posição de impor condições ao outro²²⁷. No mesmo sentido, Gustavo Diniz define como uma influência decisiva de poder de uma das partes para

²²⁵ TARTUCE, Flávio. A “lei da liberdade econômica” (lei n. 13.874/2019) e os seus principais impactos para o Direito Civil – Segunda parte. **Instituto Brasileiro de Direito Contratual**, 15 de outubro de 2019. Disponível em: <<http://ibdcont.org.br/2019/10/15/a-lei-da-liberdade-economica-lei-n-13-874-2019-e-os-seus-principais-impactos-para-o-direito-civil-segunda-parte/>>. Acesso em: 14 jun. 2021.

²²⁶ TARTUCE, Flávio. A “lei da liberdade econômica” (lei n. 13.874/2019) e os seus principais impactos para o Direito Civil – Segunda parte. **Instituto Brasileiro de Direito Contratual**, 15 de outubro de 2019. Disponível em: <<http://ibdcont.org.br/2019/10/15/a-lei-da-liberdade-economica-lei-n-13-874-2019-e-os-seus-principais-impactos-para-o-direito-civil-segunda-parte/>>. Acesso em: 14 jun. 2021.

²²⁷ FORGIONI, Paula. **Teoria geral dos contratos empresariais**. 2. ed. São Paulo: Ed. RT, 2010, p. 35.

impor condições a outra que as aceita para manter o contrato e se manter no mercado.²²⁸

Nesse sentido, ainda que as alterações inseridas pela Lei da Liberdade Econômica tenham replicado entendimentos já consolidados na doutrina e na jurisprudência, verifica-se um resgate da valorização da autonomia privada, que deverá ser mitigada apenas quando comprovada situação de hipossuficiência de uma das partes, devendo ser privilegiada em contratos paritários.

5.3.3 Da valorização da autonomia privada nos contratos agrários paritários

Da análise realizada no capítulo 2, restou demonstrado o panorama social e político da década de 60, marco legal e temporal da promulgação do Estatuto da Terra, período no qual a população brasileira era em maioria rural e analfabeta, com grande concentração de terras e pouca produtividade.

Justifica-se, portanto, diante de tal paradigma, o dirigismo contratual que marcou a legislação contratual agrária, na qual se privilegiou a proteção do arrendatário e do parceiro-outorgado, a fim de viabilizar mantê-los na produção da terra e permitir que eventualmente pudessem adquiri-la.

Conforme exposto, passados aproximadamente 57 anos da promulgação do Estatuto da Terra, as transformações sociais e econômicas do ambiente agrário devem ser revistas, sob o paradigma da profissionalização do produtor rural, que atualmente ocupa importante destaque na exportação de commodities a nível mundial, sendo responsável por aproximadamente 50% da exportação de soja no mundo.

Não tendo havido a necessária atualização legislativa, é preciso adequar a interpretação dos contratos agrários por parte dos julgadores, a fim de harmonizar o descompasso entre os fatos sociais e a legislação.

Ainda que já existentes as regras interpretativas e posicionamento doutrinário nesse sentido, a recente alteração do Código Civil pela chamada Lei da Liberdade

²²⁸ DINIZ, Gustavo Saad. Dependência econômica nos acordos verticais. **GEN jurídico**, 26 e outubro de 2016. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2016/10/26/dependencia-economica-nos-acordos-verticais/>>. Acesso em: 22 jun. de 2021, p. 6.

Econômica reitera a intenção de valorização da autonomia privada, em especial em contratos paritários.

Não obstante imponha a legislação agrária uma presunção de hipossuficiência do arrendatário ou do parceiro outorgado, a análise jurisprudencial realizada neste estudo evidencia a ocorrência de inúmeros casos levados ao judiciário nos quais as partes possuíam uma relação de igualdade, inexistindo hipossuficiência, em especial quando a parte presumidamente hipossuficiente é uma pessoa jurídica.

Nesse sentido, o novo perfil do contrato agrário exige prévia verificação da existência de um contrato paritário, aplicando-se as normas protetivas previstas na legislação agrária tão somente quando verificada a existência de uma parte hipossuficiente.

Na opinião de Antônio Zanette, é possível afastar o Estatuto da Terra quando a parte não é dotada de vulnerabilidade, com a primazia da autonomia privada, respeitando as cláusulas livremente pactuadas pelas partes.²²⁹

A exemplo do que se propõe, ressalta-se o recente acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça, já apresentado em capítulo próprio, REsp n. 1.447.082/TO²³⁰, de lavra do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, o qual conclui que em sendo o arrendatário uma grande empresa, o princípio da justiça social deixa de ter aplicabilidade, pois ausente a vulnerabilidade social que lhe é pressuposto, não sendo possível extrair o direito de preferência do princípio da função social da propriedade isoladamente, pelo que não aplicável a empresa de grande porte o Estatuto da Terra, mas o Código Civil e as cláusulas livremente pactuadas entre as partes.

Verifica-se que o entendimento do Ministro em muito se aproximada das recentes alterações do art. 421 do Código Civil:

efetivamente, no Direito Empresarial, regido por princípios peculiares, como a livre iniciativa, a liberdade de concorrência e a função social da empresa, a

²²⁹ ZANETTE, Antonio. **Contrato agrário: novos paradigmas do arrendamento e da parceria rural**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019, p.159.

²³⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1447082 / TO**. Recorrente: José Eduardo Senise, Haydee Maria Pennachin Senise, Bunge Fertilizantes S/A. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 13 de maio de 2016. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201400780431&dt_publicacao=13/05/2016>. Acesso em: 20 nov. 2019..

presença do princípio da autonomia privada é mais saliente do que em outros setores do Direito Privado. Com efeito, o controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia.

Referido acórdão foi utilizado por Tartuce em comentário à nova redação do art. 421 do Código Civil como exemplificação da menor intervenção nos contratos empresariais pela jurisprudência superior.²³¹

Diante do exposto, conclui-se que, em se tratando de contratos agrários paritários, ou seja, inexistindo comprovada hipossuficiência do arrendatário ou do parceiro outorgado, deverá o contrato ser interpretado conforme as orientações do Código Civil e as cláusulas livremente pactuadas entre as partes.

²³¹ TARTUCE, Flávio. A “lei da liberdade econômica” (lei n. 13.874/2019) e os seus principais impactos para o Direito Civil – Segunda parte. **Instituto Brasileiro de Direito Contratual**. 15 de outubro de 2019. Disponível em: <<http://ibdcont.org.br/2019/10/15/a-lei-da-liberdade-economica-lei-n-13-874-2019-e-os-seus-principais-impactos-para-o-direito-civil-segunda-parte/>>. Acesso em: 14 jun. 2021.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Estatuto da Terra, que regula o uso e posse da propriedade rural, bem como o Decreto n. 59.566/1966, que trata especificamente da matéria dos Contratos Agrários, estabelecem, em um viés protecionista em relação ao possuidor (arrendatário ou parceiro rural), uma série de rígidas e protetivas cláusulas obrigatórias e limitações contratuais, pautadas na premissa social dos anos 60 e na visão do produtor rural como um desconhecedor de seus direitos.

Da investigação realizada, verifica-se que atualmente, enquanto apenas 15% da população encontra-se no campo, a produção ali originada é responsável por colocar o Brasil entre os principais exportadores mundiais de *commodities*, em uma moderna e mecanizada cadeia agroindustrial.

A doutrina agrarista clássica entendia que a autonomia da vontade das partes seria mitigada nos contratos agrários. A autonomia de vontade nos moldes preceituados no Código Civil existirá apenas na decisão ou não de contratar, pois se houvesse contratação, a vontade se subsumiria nos ditames da lei.²³²

Dentre os inúmeros benefícios irrenunciáveis previstos para o parceiro ou arrendatário destaca-se a obrigatoriedade da estipulação da contraprestação do arrendamento em dinheiro, vedada a contratação em produto, os prazos mínimos de arrendamento e parceria, além da impossibilidade de renúncia da indenização por benfeitorias e do direito de preferência.

Da análise jurisprudencial, no entanto, verifica-se que, ainda que proibido por lei, os destinatários da proteção legislativa, comumente por liberalidade, afastam ou desconhecem tais previsões, sendo o exemplo mais recorrente a fixação do arrendamento em produto, tendo em vista que toda a produção e preços são estipulados com base no ciclo do produto.

Ainda, verifica-se que o Superior Tribunal de Justiça há muito adotava o mesmo posicionamento quanto à nulidade das cláusulas que violam a legislação, determinando tão somente o arbitramento do valor do arrendamento ou a revisão do contrato para

²³² BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário**. 8 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013, p.117 e 118.

adequação do prazo ou porcentagem correta por meio de significativa intervenção judicial, tendo recentemente manifestado posicionamento inovador ao verificar o comportamento contraditório da parte, quando prevalecerá o acordado, em função da tutela da confiança.

Não obstante, tem-se que os julgados recentes não fazem análise quanto à efetiva existência de prejuízo ao arrendatário ou parceiro, afastando-se da doutrina que, de forma atenta, denuncia o descompasso da legislação contratual agrária com os fatos sociais e econômicos contemporâneos. Assim, não havendo hipossuficiência, seria possível afastar a extensa carga protetiva da legislação agrária, aplicando-se as regras previstas no Código Civil.

Após estudo acerca do costume como fonte e critério de interpretação na legislação brasileira, conclui-se que aos contratos atípicos temporários, em que não ocorra arrendamento típico, ainda que de forma mista, devem ser interpretados conforme os usos e costumes locais, sendo possível a contratação em prazos inferiores ao previsto para o arrendamento e a parceria rural. Ademais, conclui-se que devem ser reconhecidos costumes *contra-legem*, quando verificado o anacronismo da legislação que se encontra em desajuste com os usos, costumes e práticas do mercado, em especial quando verificada a prática contratual reiterada, sob pena de violação da boa-fé contratual e a vedação ao comportamento contraditório.

Por fim, após estudos acerca dos critérios de interpretação dos contratos no Código Civil de 2002, em especial quanto aos critérios de mitigação da autonomia da vontade, conclui-se que, sem se tratando de contratos agrários paritários, ou seja, inexistindo comprovada hipossuficiência do arrendatário ou do parceiro outorgado, deverá o contrato ser interpretado conforme as orientações do Código Civil e as cláusulas livremente pactuadas entre as partes.

REFERÊNCIAS

ALVES, Eliseu; SOUZA, Geraldo da Silva; RENNER, Marra. Êxodo e sua contribuição à urbanização de 1950 a 2010. **Revista de Política Agrícola**, Ano XX, nº 2, Abr./Maio/Jun. 2011.

AMARAL, Francisco. **Direito civil: introdução**. 5 ed. rev., atual. e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

AMARAL, Francisco. **Direito civil: introdução**. São Paulo: Saraiva, 2017.

ARAGÃO, Adalberto; CONTINI, Elisio. **O Agro no Brasil e no Mundo: uma síntese do período de 2000 a 2020**. EMBRAPA, Secretaria de Inteligência e Relações Estratégicas (Sire). Apresentação slides do Microsoft Powerpoint. 01 jun. 2021. Disponível em: <<https://www.embrapa.br/documents/10180/62618376/O+AGRO+NO+BRASIL+E+NO+MUNDO.pdf/41e20155-5cd9-f4ad-7119-945e147396cb>>. Acesso em: 11 jun. 2021.

ARAÚZ FILHO, Carlos; PARRA, Rafaela Aiex. Direito do Agronegócio: os elementos para o surgimento de um ramo jurídico independente. In: ARAÚZ FILHO, Carlos; PARRA, Rafaela Aiex; PLACHA, Gabriel. **O Direito do Agronegócio Globalizado**. Londrina: Thoth, 2021.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **O direito: introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira**. Rio de Janeiro: Renovar, 1994.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Ciência do direito, negócio jurídico e ideologia. In: DI FRANCESCO, José Roberto Pacheco. **Estudos em homenagem ao professor Silvio Rodrigues**. São Paulo: Saraiva, 1989.

BARROS, Sérgio Rezende. Autonomia do Direito Agrário. **Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo**, São Paulo, PGESP, n. 29, jun. 1988.

BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário**. 8 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013.

BARROSO, Lucas Abreu. **Leasing agrário e arrendamento rural com opção de compra**. Belo Horizonte: Livraria Del Rey Editora Ltda, 2001.

_____. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012.

BARROSO, Lucas Abreu; REZEK, Gustavo Elias Kállas. O código civil e o Direito Agrário. **Diritto & Diritti**, 6 nov. 2008, p. 10. Disponível em: <https://www.diritto.it/pdf_archive/26780.pdf>. Acesso em: 30 ago. 2021.

BASTOS, Celso. **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva, 1990.

BATALHA, Mário Otávio, et al. **Recursos humanos e agronegócio: a evolução do perfil profissional**. Jaboticabal: Editora Novos Talentos, 2005.

BETTI, Emilio. **Teoria delle obbligazioni**, Milano: Giuffrè, 1953 (I v.)/1954 (II, III v.)/1955 (IV v.).

_____. Autonomia privada. In: AZARA, Antonio (a cura di). **Novissimo Digesto Italiano**. Torino: UTET, 1974, t. 1.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Teoria geral do Direito Civil**. Ministério da Justiça, 1972.

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1998.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 20 de nov. 2019.

BRASIL. Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 30 de novembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Projeto de Lei nº 1.572/2011. Institui o Código Comercial. Brasília, DF, 16 jun. 2011. Disponível em <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=508884>>. Acesso em 08 mai. 2021.

BRASIL. Projeto de Lei nº 487/2013. Reforma o Código Comercial. Brasília, DF, 22 nov. 2013. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/115437>>. Acesso em: 19 jun. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Recurso Especial nº 717.860 / RS**. Recorrente: José Cláudio Dorneles Faraco e Cônjuge. Recorrido: José Luiz Maronna Pons. Relator: Ministro Ricardo Villas Boas Cueva. Brasília, 05 de fevereiro de 2015. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200500086045&dt_publicacao=05/02/2015>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência nº 0208**. Quarta Turma. Brasília, 11 de maio de 2004. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=%20ARRENDAMENTO%22%2C+%22PRE%20C70%22%2C+%22DINHEIRO%22&operador=e&b=INFJ&thesaurus=JURIDICO>>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência nº 0365**. Quarta Turma. Brasília, 26 de agosto de 2008. Disponível em: <

<<https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=%22ARRENDAMENTO%22%2C+%22PRE%20%22%2C+%22DINHEIRO%22&operador=e&b=INFJ&thesaurus=JURIDICO>>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1175438 / PR**. Recorrente: José Antonio Lunardelli e Outro. Recorrido: Esperança de Souza Fidelix e Outros. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 05 de maio de 2014. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201000075020&dt_publicacao=05/05/2014>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1266975/MG**. Recorrente: Aparecido Donizeti Petrachi. Recorrido: Baltazar Anacleto Ferreira – Massa Insolvente. Relator: João Otávio de Noronha. Brasília, 28 de março de 2016. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=201101255344.REG.>> Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1336293/RS**. Recorrente: Júlio Frederico Secco. Recorrido: Adelino Fagundes Nobre. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Brasília, 01 de junho de 2016. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=201201612881.REG.>> Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1447082 / TO**. Recorrente: José Eduardo Senise, Haydee Maria Pennachin Senise, Bunge Fertilizantes S/A. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Ministro Paulo de Tarson Sanseverino. Brasília, 13 de maio de 2016. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201400780431&dt_publicacao=13/05/2016>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1692763/MT**. Recorrente: Eli Paulo Crestani. Recorrido: Silvana Ines Casanova Grandó Carra. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Brasília, 19 de dezembro de 2018. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201101255344&dt_publicacao=28/03/2016> Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 566520/RS**. Recorrente: Carlos Lucindo Silva Moreira. Recorrido: Lisiane Cardoso Garcia de Outro. Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. Brasília, DF, 30 de agosto de 2004. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=200301262733.REG.>> Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1182967/ RS**. Recorrente: Valdir João Zamberlan. Recorrido: Stella Enilda Saatkamp Beck. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 26 de junho de 2015. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201000384750&dt_publicacao=26/06/2015>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1339432/MS**. Recorrente: Sigeyuki Ishii e Outro. Recorrido: Marco Antonio Rezek e Outro. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 16 de abril de 2013. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201201737187&dt_publicacao=23/04/2013>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 231177/RS**. Recorrente: Delmo de Marco. Recorrido: Milton Corrêa da Silva. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 15 de setembro de 2008. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=199900843240.REG.>> Acesso em 20 de novembro de 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 651315/MT**. Recorrente: Anotnio Maércio de Jorgi. Recorrido: Domingas Assunta de Jorgi. Relator: Ministro Castro Filho. Brasília, 12 de setembro de 2005. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200302247090&dt_publicacao=12/09/2005>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Mandado de Segurança 22164**. Impetrante: Antonio de Andrade Ribeiro Junqueira. Impetrado: Presidente da República. Relator: Ministro Celso de Mello. Brasília, 17 de novembro de 1995. Disponível em: <<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=85691> >

BUENO, Francisco de Godoy. **Contratos agrários agroindustriais**: análise à luz da teoria dos contratos atípicos. São Paulo: Almedina, 2017.

BURANELLO, Renato. A autonomia do direito do agronegócio. **Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro**, São Paulo, v. 46, nº 145, p. 185-93, jan./mar. 2007.

CABRAL, Eurico de Pina. A “Autonomia” no Direito Privado. **Revista de Direito Privado**, ano 5, n 19, jul/set. 2004.

CAETANO DA COSTA, Marcelo. Das acessões e das benfeitorias. **Revista de direito civil**, São Paulo: RT, n. 5, 1978.

CARRERA, Rodolfo R. **El derecho agrario y la Legislacion Sobre Reforma Agraria em América Latina**. Brasil: CIRA, 1963.

_____. **Derecho Agrario, Reforma Agraria y Desarrollo Economico**. Buenos Aires: Ed. Desarrollo, 1965.

_____. **El Derecho Agrario como Fundamento Juridico de las Reformas Agrarias em America**. Buenos Aires: Separata do Diário das Sessões da Câmara dos Deputados, 1961.

CARROZA, Antonio. Breve Storia del Diritto Agrario Attraverso le Definizioni. **Rivista di Diritto Agrario**, Napoli, v. 68, n.3, p. 363- 372, 1989.

_____. **Lezioni di Diritto Agrario**, I elementi di Teoria Generale: Milano, Editrice Giuffrè, 1988.

CARVALHO, Edson Ferreira de. **Manual didático de Direito Agrário**. Curitiba: Juruá, 2010.

COELHO, Fábio Ulhoa. Prefácio. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques de Medeiros. (Coord.). **Aspectos polêmicos do Agronegócio: uma visão através do contencioso**. São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários: uma visão neoagrarista**. Curitiba: Juruá, 2016.

_____. **Contratos agrários de arrendamento & parceria rural no Mercosul**. Curitiba: Juruá, 2008.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº 409. In: AGUIAR JR., Ruy Rosado de Aguiar (org.). **V Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2012. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>>. Acesso em: 28 ago. 2021.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Onze TJs e dois TRFs possuem varas especializadas em questões agrárias. **Notícias CNJ**. 16 dez. 2013. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/onze-tjs-e-dois-trfs-possuem-varas-especializadas-em-questoes-agrarias/>>. Acesso em: 27 ago. 2021.

CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. **A boa fé no Direito Civil**. Coimbra: Almedina, 2001.

DAVIS, J. H; GOLDEBERG, R.A. **A concepto of agribusiness**. Boston: Harvard University, 1957.

DE DIEGO, Clemente. **Fuentes del derecho civil espanhol**. Madrid: Imprenta Clásica Española, 1922.

DIEZ-PICAZO. **Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial**. Madrid: Civitas, 1996.

DINIZ, Gustavo Saad. Dependência econômica nos acordos verticais. **GEN jurídico**, 26 e outubro de 2016. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2016/10/26/dependencia-economica-nos-acordos-verticais/>>. Acesso em: 22 jun. de 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Compêndio de introdução à ciência do direito**. São Paulo: Saraiva, 2001.

DUQUE CORREDOR, Roman J.. **Evolución del derecho agrário**. Caracas: Oficina de Información y Relaciones Públicas, 1972.

EROLES, Pedro. **Boa-fé objetiva nos contratos: especificação normativa, cogência e dispositividade**. São Paulo: Quartier Latin, 2018, p. 125.

FALCÃO, Ismael Marinho. **Direito Agrário brasileiro**: doutrina, jurisprudência, legislação e prática. Bauru, SP: Edipro, 1995.

FERRAZ JR, Tércio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito**. São Paulo: Atlas, 1996.

FERREIRA, Pinto. **Curso de Direito Agrário**. 2 ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 1995.

_____. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

FERRETO, Vilson. **Contratos agrários: aspectos polêmicos**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

FERRI, Luigi. **L'autonomia privata**. Milano: Giuffrè, 1959.

FORGIONI, Paula. **Teoria geral dos contratos empresariais**. 2. ed. São Paulo: Ed. RT, 2010.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil: contratos**. Tomo 1: teoria geral. São Paulo: Saraiva, 2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: volume I: parte geral**. São Paulo: Saraiva, 2002.

GALGANO, Francesco. Il Negozio Giuridico. In: CICU, Antonio. MESSINEO, Francesco (org.). **Trattato di Diritto Civile e Commerciale**. Milano: Giuffrè, 1988, vol. III, t.1.

GISCHKOW, Emilio Alberto Maya. **Princípios de Direito Agrário**: desapropriação e reforma agrária. São Paulo: Saraiva, 1988.

GLITZ, Frederico Eduardo Zenedin. Contrato e sua internacionalização: o novo papel do costume como fonte de obrigações contratuais. Disponível em <<http://dspace.c3sl.ufpr.br/dspace/bitstream/handle/1884/25922/Glitz%20%20tese.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 10 jun. 2021.

GODOY, Luciano de Souza. Uma visão dos contratos agrários à luz dos precedentes do superior tribunal de justiça. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques (Coord.). **Aspectos polêmicos do Agronegócio**: uma visão através do contencioso. São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013.

GOMES, Orlando. **Contrato de adesão**. São Paulo: Ed. RT, 1972.

_____. **Introdução ao Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

_____. **Novos temas de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

GOMES, Orlando; NORONHA, Durval de. **Direito Agrário brasileiro e o agronegócio internacional**. São Paulo: Observador Legal, 2007.

GOMES, Orlando; VARELA, Antunes. **Direito econômico**. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

HESPANHA, Antonio Manuel. **Cultura jurídica europeia: síntese de um milênio**. Florianópolis: Boiteux, 2005.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Contratos Agrários**. In: Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial, ano 14, p. 100-121, jul-set, 1990.

_____. **Atividade agrária e proteção ambiental: simbiose possível**. São Paulo: Cultural Paulista, 1997.

_____. **Contratos atípicos e contratos coligados: características fundamentais e dessemelhança**. Direito civil. Estudos. 1 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

_____. **Arrendamento rural na jurisprudência do STJ**. Revista do advogado. São Paulo, v. 39, n. 141, p. 115–120, abr., 2019.

_____. SIMÃO, José Fernando. **Inaplicabilidade do Estatuto da Terra na relação contratual entre hipersuficientes (Parecer)**. Revista de Direito Civil Contemporâneo. vol. 12. ano 4. p. 393-429. São Paulo: Ed. RT, jul.-set. 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico: O que é?**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-2020-censo4.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em: 10 jun. 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD) 2020**. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/media/com_media/ibge/arquivos/89ec0c1b18b88b2e1b5ad7123becb548.pdf>. Acesso em: 11 de jun. 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD) 2015**. 2015. Disponível em: <<https://educa.ibge.gov.br/jovens/conheca-o-brasil/populacao/18313-populacao-rural-e-urbana.html>>. Acesso em: 11 jun. 2021.

IRTI, Natalino. **La edad de la descodificación**. Traducción Luis Rojo Ajuria. Barcelona: Bosch, 1992.

- JARQUE, Juan J. Sanz. **Derecho agrário**. Madrid: Fundación Juan March-Rioduero, 1975.
- KANT, Immanuel. **Fundamentação da metafísica dos costumes**. Tradução de Paulo Quintela. Lisboa: Edições 70, 1997.
- LARANJEIRA, Raymundo. **Propedêutica do Direito Agrário**. São Paulo: LTr, 1975.
- LIMA, Getúlio Targino. **A posse agrária sobre Bem Imóvel: Implicações no Direito Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 1992.
- LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.
- LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: volume 1: parte geral. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- LOCKE, John. **Dois Tratados sobre o Governo**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.
- LOPES, Miguel Maria Serpa. **Comentários à Lei de Introdução ao Código Civil**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora S.A, 1959.
- LOPEZ, Maria Beatriz Afonso; MONTEIRO, Vaniza Esperanza. A Fronteira agrícola em processo de despovoamento. **Revista do Serviço Público**, Brasília, 112 (1), p. 101-107, jan/mar 1984.
- LORENZETTI, Ricardo Luis. **Fundamentos do direito privado**. Tradução Vera Maria Jacob de Fradera. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.
- MACHADO, João Sidnei Duarte. **A parceria agrícola no Direito Brasileiro**. Porto Alegre: SAFE, 2004.
- MAIA, Paulo Carneiro. Um ângulo do comodato. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, São Paulo, n. 62, p. 229-246, 1967. Disponível em: <www.revistas.usp.br/rfdusp/article/viewFile/66560/69170>. Acesso em: 01 jun. 2020.
- MANSO, Eduardo José V. **O costume Jurídico**. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 522, 1970.
- MARCIAL, Alberto Ballarin. **Derecho agrário**. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1965.
- MARINONI, Luiz Guilherme. ARENHART, Sérgio Cruz. **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. IV v.
- MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário brasileiro**. 12 ed. São Paulo: Atlas, 2017.
- MARTINS COSTA, Judith. **A boa-fé no Direito Privado: sistema e tópica no processo obrigacional**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

- MARTINS, Fran. **Contratos e obrigações comerciais**. Rio de Janeiro: Forense, 1997.
- MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação**. São Paulo: Marcial Pons, 2015.
- MASSILON, J. Araujo. **Fundamentos de agronegócios**. São Paulo: Atlas, 2013.
- MEDEIROS NETO, Elias Marques de Medeiros. (Coord.). **Aspectos polêmicos do Agronegócio: uma visão através do contencioso**. São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013.
- MIRANDA, Alcir Gursen de. **Direito Agrário: ensino e teoria**. Curitiba: Juruá, 2014.
- MITIDIERO, Daniel. **Precedentes: da persuasão à vinculação**. (e-book). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018. Acesso em: 27 ago. 2021.
- NADER, Paulo. **Introdução ao Estudo do Direito**. Rio de Janeiro: Forense, 1990.
- NALIN, Paulo. **A Autonomia Privada na Legalidade Constitucional**. Curitiba: Juruá, 2006.
- NALIN, Paulo. A força obrigatória dos contratos no Brasil: uma visão contemporânea e aplicada à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em vista do Princípios Sociais dos Contratos. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 1, jul/set 2014.
- _____. Princípios do direito contratual: função social, boa-fé objetiva, equilíbrio, justice contratual, igualdade. In LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore [coord.]. **Teoria geral dos contratos**. São Paulo: Atlas, 2011.
- NALIN, Paulo. SIRENA, Hugo. O patrimônio mínimo na obra de Luiz Edson Fachin e sua abordagem em três tempos: estatuto existencial da pessoa humana, trânsito jurídico e titularidades. In: EHRDHARDT JUNIOR, Marcos; CORTIANO JUNIOR, Eroulths (Coord.). **Transformações no Direito Privado nos 30 anos da Constituição: Estudos em homenagem a Luiz Edson Fachin**. Belo Horizonte: Fórum, 2019.
- NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código civil comentado**. (e-book). 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.
- NEVES, José Roberto de Castro. O arrendamento rural e a sua contraprestação. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques de Medeiros. (Coord.). **Aspectos polêmicos do Agronegócio: uma visão através do contencioso**. São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013.
- NEVES, Marcos Fava; SPERS, Eduardo Eugênio. Agribusiness: a origem, os conceitos e tendências na Europa. In: MACHADO FILHO, Cláudio Pinheiro. **Agribusiness europeu**. São Paulo: Pioneira, 1996.

OPTIZ, Sílvia C. B; OPTIZ, Oswaldo. **Curso completo de Direito Agrário**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

ORTEGA, Enrique; FERREIRA, Andressa; ALBUQUERQUE Teldes; CARVALHO, Yara. Distribuição percentual da população brasileira entre urbanos e rurais (IBGE). **Dinâmicas recentes e perspectivas da Agricultura no Brasil**. A003. Disponível em: <<https://www.unicamp.br/fea/ortega/Agricultura-Brasil/A003.pdf>>. Acesso em: 11 jun. 2021.

OSÓRIO, Joaquim Luiz. **Direito rural**. Rio de Janeiro: Konfino, 1948.

PAES, P.R. Tavares. **Leasing**. São Paulo: RT, 1993.

PAULA, Jônatas Luiz Moreira de. **O costume no direito**. Campinas: Bookseller, 1997.

PAULILLO, Luiz Fernando. Sobre o desenvolvimento da agricultura brasileira: concepções clássicas e recentes. In: BATALHA, Mário Otávio (org). **Gestão agroindustrial**. São Paulo: Atlas, 2007.

PRATA, Ana. **A tutela constitucional da Autonomia Privada**. Coimbra, Almedina, 2016.

QUERUBINI, Albenir. A MP da Liberdade Econômica traz grave insegurança jurídica aos contratos agrários. **Notícias Agrícolas**. 15 jul. 2019. Disponível em: <<https://www.noticiasagricolas.com.br/artigos/artigos-geral/238808-a-mp-da-liberdade-economica-traz-grave-inseguranca-juridica-aos-contratos-agrarios-por-albenir-querubini.html#.XehvXJJKi00>>. Acesso em: 01 dez. 2019.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de arrendamento rural**. Curitiba: Juruá.

RANOUIL, Véronique. **L'autonomie de la volonté: naissance et évolution d'un concept**. Paris: PUF, 1980.

RAÓ, Vicente. **O direito e a vida do direito**. São Paulo: Max Lionad, 1952.

REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. São Paulo: Saraiva, 2014.

REZEK, Gustavo Elias. Amplitude do princípio da função social da propriedade no Direito Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012.

REZEK, Gustavo Elias. Amplitude do princípio da função social da propriedade no Direito Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu. **A Lei Agrária Nova**. Curitiba: Juruá, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

RODRIGUES JR., Otávio Luiz. Autonomia da vontade, autonomia privada e autodeterminação: Notas sobre a evolução de um conceito na Modernidade e na Pós-modernidade. **Revista de Informação Legislativa**, v.411, n 163, Brasília, jul/set 2004, p. 113-130. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/982/R163-08.pdf?sequence=4&isAllowed=y>> Acesso em: 17 jun. 2021.

RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdade(s)**: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011.

SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. **Revista do Advogado**, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017.

SCAFF, Fernando Campos. **Aspectos fundamentais da empresa agrária**. Malheiros Editores Ltda, 1997.

SCHREIBER, Anderson. Função social da propriedade na prática jurisprudencial brasileira. **Revista Trimestral de Direito Civil**, Rio de Janeiro, v. 6, p. 159-182, 2001.

_____. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SILVEIRA, Alípio. **O Costume Jurídico no Direito brasileiro**. v. 135, fasc. 575, 1951.

_____. **Hermenêutica Jurídica – Seus princípios fundamentais no Direito Brasileiro**. São Paulo: Editora Leia Livros, 1989.

SCHMITZ, A. P.; BITTENCOURT, M. V. L. **O Estatuto da Terra no confronto do pensamento econômico: Roberto Campos versus Celso Furtado**. Economia e Sociedade, Campinas, v. 23, n. 3 (52), p. 577-609, dez. 2014. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/ecos/a/LV9dbKSDPsdKLhdLrWpLbyJ/?format=pdf&lang=pt>>. Acesso em: 2 abr. 2021.

SIMÕES, Celso Cardoso da Silva; OLIVEIRA, Luiz Antonio Pinto de. Evolução da População Urbana no Brasil. In: BRASIL, Secretaria do Planejamento; FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA; UNICEF. **Perfil estatístico de crianças e mães no Brasil: aspectos sócio-econômicos da mortalidade infantil em áreas urbanas**. s. l, p. 15-26, 1986. Disponível em: <<https://docs.bvsalud.org/biblioref/2019/11/698983/39683-evolucao-da-populacao-urbana-no-brasil.pdf>>. Acesso em: 11 jun. 2021.

SODERO, Fernando Pereira. Atividade Agrária e Agrariedade. **Rivista di Diritto Agrario**, Napoli, anno LVII, p. 57-93. 1978.

_____. **Direito Agrário e Reforma Agrária**. Florianópolis: OAB/SC Editora, 2006.

TARTUCE, Flávio. A “lei da liberdade econômica” (lei n. 13.874/2019) e os seus principais impactos para o Direito Civil – Segunda parte. **Instituto Brasileiro de Direito Contratual**. 15 de outubro de 2019. Disponível em: <<http://ibdcont.org.br/2019/10/15/a-lei-da-liberdade-economica-lei-n-13-874-2019-e-os-seus-principais-impactos-para-o-direito-civil-segunda-parte/>>. Acesso em: 14 jun. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**. 2. ed. São Paulo: Método, 2006, 1 v.

TEPEDINO, Gustavo. O código civil, os chamados microssistemas e a constituição: premissas para uma reforma legislativa. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **Problemas de direito civil-constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

THAMAY, Rennan Faria Krüger. **A lei da liberdade econômica: uma análise material e processual da Lei nº 13.874/2019**. (e-book). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Manual de contratos e obrigações unilaterais da vontade**. São Paulo: Atlas, 1997.

VIVANCO, Antonino. **Teoría de Derecho Agrario**. La Plata: Ediciones Jurídicas, 1967.

WAMBIER, Tereza Arruda Alvim (et al.). **Breves comentários ao novo código de processo civil**. (e-book). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

ZANETTE, Antonio. **Contrato agrário: novos paradigmas do arrendamento e da parceria rural**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019.

WINDSCHEID, Bernard. **Diritto dele Pandette**. Torino: Unione tipográfica, 1902, I v.

ZANCHIM, Kleber Luiz. (Coord.) **Direito Empresarial e Agronegócio**. São Paulo: Quartier Latin, 2016.

ZANETTE, Antonio. **Contrato agrário: novos paradigmas do arrendamento e da parceria rural**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019.

ZELEDÓN, Ricardo. **Teoría general e instutos de Derecho Agrario**. Buenos Aires: Editorial Astrea, 1990.