

# 11

## CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS: INSTRUMENTOS DE EFETIVAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL.

### MANDATORY CLAUSES OF AGRARIAN CONTRACTS: INSTRUMENTS OF EFFECTIVE SOCIAL FUNCTION OF RURAL PROPERTY.

Ângela Diniz Linhares Vieira<sup>1</sup>

#### RESUMO

Não há como negar a incidência do princípio constitucional da função social da propriedade rural nos contratos agrários. O presente artigo aborda os contratos agrários presentes na legislação brasileira e as controvérsias que a incidência do princípio da função social da propriedade vem produzindo tanto na jurisprudência como na doutrina.

A presente pesquisa abordará o tema em duas partes. A primeira parte tratará os elementos gerais presentes nos contratos agrários para, logo em seguida analisar as cláusulas obrigatórias dos contratos agrários à luz do princípio constitucional da função social da terra.

**Palavras-chave:** *Contratos agrários; Função social da propriedade rural; Legislação agrária.*

#### ABSTRACT

There is no denying the impact of the constitutional principle of the social function of property in rural land contracts. This article discusses the agrarian contracts present in the Brazilian legislation and the controversies that the incidence of the principle of the social function of property has been producing both jurisprudence and doctrine.

This research will address the issue in two parts. The first part will deal with the general elements present in contracts for land, then immediately analyze the mandatory clauses of agrarian contracts in the light of the constitutional principle of the social function of land.

**Keywords:** *Agrarian contracts; Social Function of Rural Property; Agrarian Legislation.*

<sup>1</sup> Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Strictu Sensu em Direito Agroambiental da Universidade Federal de Mato Grosso e bolsista do Capes. Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Goiás. Advogada.

## 1. Introdução

A Emenda Constitucional 10, de 1964, que alterou o art. 5º da Constituição de 1946, ao conceder à União, competência para legislar sobre Direito Agrário, acabou abrindo uma porta para introduzir o princípio da função da social da propriedade até então não tratada pelo legislador.

Surgiram o Estatuto da Terra, Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964, que recebeu a regulamentação pelo Decreto 59.566, de 14 de novembro de 1966 que para José Fernando Lutz Coelho “apesar de produzidos sob um regime de exceção, a novel legislação de então, configurou-se um conjunto de normas de vanguarda, tendo, na maioria dos dispositivos, adotado posições das mais adiantadas e consonantes ao espírito do direito contemporâneo” (Coelho, 2008).

Como exemplo, nós podemos destacar o art. 2º, caput, e seu § 2º, alínea b, bem como os arts. 12 e 13 da Lei 4.504/64. O art. 2º diz que “é assegurada toda a oportunidade de acesso à terra, condicionado pela sua função social, na forma prevista nesta Lei”. O § 2º, alínea b, estabelece que, o poder público tem o dever, dentre outros de “zelar para que propriedade da terra desempenhe sua função social”.

O art. 12, na Seção II, também traz que “à propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo, previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta lei”. O art. 13, diz que “o poder público promoverá a gradativa extinção das formas de ocupação e de exploração da terra que contrariem sua função social”.

O Estatuto da Terra representou “uma das primeiras manifestações de ruptura do privatismo individualista no sistema positivo nacional” (Coelho, 2008) que refletiu na elaboração da Constituição de 1988, além disso, representou “uma das primeiras manifestações concretas do solidarismo jurídico” (Coelho, 2008).

Diante disso, no presente artigo, será abordado o reflexo do princípio constitucional da função social da propriedade rural nos contratos agrários, por meio da análise detalhada das cláusulas contratuais, demonstrando que elas são instrumentos efetivos de concretização deste princípio. A metodologia utilizada para realização deste estudo foi a pesquisa bibliográfica, sendo utilizadas legislações e doutrinas produzida no Brasil.

## 2 ABORDAGEM GERAL DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Antes de abordarmos os contratos agrários, na perspectiva do princípio constitucional da função social da propriedade

rural, daremos uma pincelada em seus aspectos básicos.

### 2.1 DA LEGISLAÇÃO AGRÁRIA

O primeiro deles será a previsão legislativa dos contratos agrários que, até 1964, era regida pelo Código Civil de 1916, por meio dos arts. 1211 a 1215, no capítulo sobre as “Disposições dos prédios rústicos”, e nos arts. 1410 a 1423, que estabeleciam regras sobre as “Parceiras rurais” (Ferreto, 2009).

Em seguida, em 1964, vem o Estatuto da Terra, Lei nº 4504 e nº 4947, de 6 abr. 1966, e o Decreto nº 59566, de 14 out 1966, “praticamente tomaram espaço da legislação civil” (Marques, 2009). O Prof. Benedito Ferreira Marques diz o porquê:

Mas é evidente, diante do extraordinário avanço das ciências sociais e das conquistas políticas neste terceiro quartel do século XX, que aquelas minguadas regras civilistas tornaram-se obsoletas e insuficientes para atenderem aos reclamos da Justiça Social e ao fortalecimento econômico do País na zona rural.

Essa mudança legislativa foi importante, pois fez uma guinada de 180 graus no sistema agrário, pois abandonou a preponderância da autonomia da vontade estabelecida pelo Código Civil, em face da imperatividade das normas estabelecidas nas leis agrárias e a irrenunciabilidade de seus preceitos (Marques, 2009).

### 2.2 DO OBJETO DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Os contratos agrários, conforme se depreende do art. 92, caput, do Estatuto da Terra, ao estabelecer que a posse e o 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, tem como objeto o uso ou posse temporária da terra, para exercerem atividade agrícola e pecuária.

Ao estatuir o referido artigo acima, sobre posse e uso temporário da terra, “deve-se entender como uso e gozo da terra, sempre temporários, tal como se define do art. 3º do Regulamento (Dec. nº 50566), bem como no art. 565 do CC” (Opits, 2011).

A posse temporária da terra, conforme o art. 1197 do Código Civil, é uma “posse direta, exercida temporariamente pelo arrendatário, por força de obrigação” (Opits, 2011), ou seja, o que garante a posse do arrendatário ou parceiro-outorgado é o contrato de arrendamento ou parceria, nascendo “dele, o poder fático sobre o prédio, que lhe dá direito a ser mantido na posse, em caso de turbação e restituído, no caso de esbulho, art. 1210 do Código Civil.

Já quanto ao uso do art. 92 do Estatuto da Terra está restrito ao estabelecido no contrato,

se diferenciando do uso do direito real, conforme estatui Osvaldo Opits (2011):

No contrato de uso, direito real, implícita está a fruição da utilidade da terra, de modo que o usuário pode tirar da coisa tudo aquilo que ela pode dar e exigir suas necessidades ou de seus familiares, levando-se em conta as condições sociais deles. O mesmo não ocorre, por força da natureza jurídica do arrendamento e da parceria, porque o uso aí não é direito real (CC, 1225, V), mas obrigacional. O uso, direito real, está vinculado à propriedade e dela não se separa, enquanto uso, como direito obrigacional, é aquele que o proprietário cede ao locatário ou parceiro-outorgado.

### 2.3 DA FORMA DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

O art. 92, caput, e § 8º do Estatuto da Terra, estabelecem que os contratos agrários podem ser expressos ou tácitos, permitindo sua comprovação mediante prova testemunhal. Dessa redação, Vilson Ferreto (2009) entende que existem na verdade “contratos escritos ou verbais, ou tácitos”, já o Prof. Benedito Ferreira Marques entende que esse dispositivo “registra uma anomalia, ao se referir à forma do contrato, deixando ser expresso ou tácito, quando queria dizer de forma escrita ou verbal”.

Além desses contratos, temos também os contratos por prazo determinado e indeterminado, “observados sempre os prazos mínimos estabelecidos na lei, e seu término deverá sempre ocorrer após a colheita” (Ferreto, 2009).

### 2.4 DAS MODALIDADES DE CONTRATOS AGRÁRIOS E SUAS DISTINÇÕES

Os arts. 3º e 4º, do Dec. nº 59.566/66, dão as definições dos contratos típicos: Arrendamento e Parceria. Sendo assim definidos os respectivos contratos:

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

§1º Subarrendamento é o contrato pelo qual o Arrendatário transfere a outrem, no todo ou em parte, os direitos e obrigações do seu contrato de arrendamento.

Art. 4º – Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o obje-

tivo 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 de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra).

A Parceria Rural sofreu uma modificação no seu conceito, pela Lei nº 11.443, de 5/1/2007, estabelecendo a nova redação do art. 96, do Estatuto da Terra:

§1º – 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.

O art. 39, do Dec. nº 59.566/66, prevê o uso e posse temporária da terra, exercidos por outras modalidades contratuais, diversas dos contratos de Arrendamento e Parceria, configurando os contratos agrários atípicos ou inominados, aos quais se aplicam as mesmas regras estabelecidas para os contratos agrários típicos. “O que importa é que se verifique o uso ou a posse temporária da terra” (Marques, 2009).

O comodato, a empreitada, o compáscuo, o câmbio, o fideiussão são considerados alguns exemplos de contratos inominados ou atípicos pela doutrina (Marques, 2009). E conforme Vilson Ferreto (2009):

São pouco usuais no meio rural e, por isso mesmo, deles pouco se detêm a doutrina e jurisprudência. Os poucos autores que se dedicam ao tema referem que, nos contratos inominados, as partes aproveitam-se das normas legais supletivas ou facultativas e, quanto ao mais, submetem-se ao império das normas obrigatórias.

Segundo esse mesmo autor, podem os contratos agrários ter natureza mista, mesmo que

seja no mesmo imóvel, isto é, arrendamento para determinado tipo de atividade desenvolvida individualmente

e parceria para outra atividade, explorada por ambos os contratantes (Ferreto, 2009). Osvaldo Opits (2011) traz as várias hipóteses em que estes podem se dar, como:

[...] arrendamento agrícola e arrendamento e parceria; arrendamento agrícola e arrendamento industrial; arrendamento pecuário e arrendamento agroindustrial; arrendamento agrícola e arrendamento extrativo; parceria agrícola e parceira pecuária; parceria agrícola e parceria agroindustrial; parceria agrícola e parceria extrativista; parceria pecuária e parceira agroindustrial ou extrativista.

Nota-se que tais modalidades de contratos agrários devem ocorrer no mesmo imóvel, mesmo que divisível, pois “o seu uso é indivisível”, como por exemplo “a propriedade destinada exclusivamente à agricultura; embora seja divisível, não pode ter uso para a pecuária ou outra qualquer atividade de exploração fora da agricultura” (Opits, 2011). A utilização de um instrumento só para destinações diferentes é permitido, desde que possam conciliá-las. Assim, em um instrumento, conforme o mesmo autor, “se pode estabelecer a exploração agrícola e pecuária, se a isso não se opuser a destinação do imóvel”.

O art. 6º, do Dec. 59.566/66, estabelece que, ocorrendo entre as mesmas partes, e num mesmo imóvel rural, avenças de arrendamento e de parceria, serão celebrados contratos distintos, cada qual regendo-se pelas normas específicas, estabelecidas no Estatuto da Terra, na Lei nº 4.947-66. Essa previsão é justificada pelo arts. 10 e 69, do Dec. nº 59566/66, onde, em todo o território nacional, a organização e manutenção do registro cadastral, e do controle dos contratos agrários, é do INCRA.

Os contratos de arrendamento se distinguem dos contratos de parceria no que se refere

[...] à terra que é cedida a terceiro, mediante retribuição certa em dinheiro, sendo a contraprestação invariável, suportando o arrendatário, exclusivamente os riscos do empreendimento e amealhando com exclusividade os frutos, na parceria em qualquer de suas modalidades, ao contrário, a renda pelo uso do imóvel é variável, suportando ambos os contratantes os riscos do empreendimento e dividindo entre si os frutos e lucros, conforme tiverem estipulado em contrato, obedecidos, em qualquer caso, os percentuais previstos em lei. (Ferreto, 2009)

### **3 ANÁLISE DAS CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS, SOB A PERSPECTIVA DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL**

O princípio da função social da propriedade rural está previsto no Art. 186, da República Federativa do Brasil, da

seguinte maneira:

*Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:*

*I - aproveitamento racional e adequado;*

*II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;*

*III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;*

*IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.*

Analisaremos as cláusulas obrigatórias, obedecendo a ordem dos quatro fatores necessários para cumprimento da função social da propriedade rural.

#### **3.1 APROVEITAMENTO RACIONAL E ADEQUADO**

Este requisito pode ser observado quando analisamos o próprio objeto dos contratos agrários, conforme já analisado acima, ou seja, que é a posse e o uso temporário da terra, já que a Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, no art. 9º, § 1º, considera racional e adequado o aproveitamento que atinja os graus de utilização da terra e de eficiência na exploração especificados nos §§ 1º a 7º, do art. 6º.

Na verdade, em um primeiro momento, os contratos agrários vêm para ajudar os proprietários de terra que não possuem condições de explorar sua terra e cumprir sua função social; na verdade poderíamos falar de uma “terceirização dessa obrigação”. Ocorre que, ao analisarmos todas as cláusulas obrigatórias, percebemos que não é bem assim que acontece, porque, além desse requisito da função social da propriedade rural, existem outros que deveriam ser cumpridos uniformemente.

#### **3.2 UTILIZAÇÃO ADEQUADA DOS RECURSOS NATURAIS DISPONÍVEIS E PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE**

O art. 13, inciso II, do Dec. nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, determina a observância de três normas, visando à conservação dos recursos naturais: os prazos mínimos;

o disposto no Código Florestal; e observância de práticas agrícolas admitidas para os vários tipos de exploração, intensiva e extensiva, para as diversas zonas típicas do país.

Quanto aos prazos mínimos, eles podem ser de 3 (três) anos, nos casos de arrendamento em que ocorra ativi-

dade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte, ou em todos os casos de parceria; de 5 (cinco) anos, nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal; e de 7 (sete) anos, nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal.

O Estatuto da Terra dispõe ser presumido o prazo mínimo de três anos para os contratos de arrendamento, quando celebrados por tempo indeterminado, dispondo ainda, quantos aos contratos de parceria, o prazo mínimo de três anos, desde que não convencionados pelas partes.

Segundo Márcia Santana Soares (2002), no seu artigo sobre Análise da Cláusula de Conservação dos Recursos Naturais Renováveis nos Contratos Agrários Nominados, estabelece que:

*O objetivo do legislador, em 1966, era proteger o débil econômico, assegurando-lhe um prazo mínimo para permanecer na terra e fazer com que ela cumprisse a sua função social. Hoje, com os sérios problemas ambientais existentes, tais prazos asseguram maior conservação dos recursos naturais da gleba. Dessa forma, em razão do tempo mínimo assegurado por lei, em que o arrendatário ou parceiro-outorgado possam executar a atividade agrária estabelecida no contrato, há necessidade que o mesmo preserve e conserve melhor o seu instrumento de trabalho, ou seja, o imóvel rural e, conseqüentemente, os recursos naturais.*

Com relação à observância do disposto no Código Florestal, vale lembrar que temos hoje o Novo Código Florestal, Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, no que dispõe sobre reserva legal e as áreas de preservação permanente.

A Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, estabelece que “a vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante, a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, e se ocorrer qualquer supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante, a qualquer título, é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei”.<sup>23</sup>

A reserva legal vem disposta no capítulo IV, sendo que “a reserva legal deve ser conservada com cobertura de vegetação nativa pelo proprietário do imóvel rural, possuidor ou ocupante, a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado”, só admitindo a sua

exploração econômica “mediante manejo sustentável, previamente aprovado pelo órgão competente do SISNAMA, de acordo com as modalidades previstas no art. 20”.<sup>24</sup>

Por último, vem a observância de práticas agrícolas admitidas para os vários tipos de exportação intensiva e extensiva, para as diversas zonas típicas do país, que está regulamentada no art. 14, do Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965. Nas explorações intensivas, tais como hortigranjeira, de cultura permanente e temporária, de animais de médio porte e grande porte, e a exploração intensiva de florestas artificiais ou de florestas naturais, serão caracterizadas segundo o emprego de tecnologia avançada que utilize, entre outras, as seguintes práticas: a) nas explorações agrícolas de cultura temporária e permanente: defesa sanitária vegetal, conservação do solo, mecanização, irrigação, utilização de corretivos e de fertilizantes, e métodos adequados de rotação, de seleção de plantio, de cultivo e de colheita; b) nas explorações pecuárias de médio e grande porte: manejo e utilização de pastos, cultivo de forrageiras, mecanização, rotação e métodos adequados de defesa sanitária animal, e o de melhoramento de rebanho, inclusive inseminação artificial, e de desfrute; c) nas explorações intensivas de florestas artificiais ou de florestas naturais: defesa sanitária vegetal, mecanização e métodos de proteção contra incêndio, de plantio, de replantio e de colheita ou de corte, compreendidos na administração florestal; d) nas explorações hortigranjeiras, compreendendo todos os tipos de horticultura, floricultura, fruticultura anual, e criação de caráter granjeiro, inclusive piscicultura, todas de ciclo curto, que admitam uma ou mais colheitas ou safras por ano, e realizadas com fins industriais ou comerciais, para o abastecimento de grandes centros urbanos, visando ao bem estar e à obtenção de produtos alimentares. Esta classe compreenderá as seguintes subclasses: explorações intensivas e extensivas. Devem ser observadas as práticas indicadas nas alíneas a e b, acima, com as peculiaridades exigidas e compatíveis com a natureza das atividades das subclasses.<sup>25</sup>

As explorações extensivas hortigranjeiras, de culturas permanentes, de culturas temporárias, de animais de médio porte, de animais de grande porte, de florestas naturais, serão caracterizadas pela reduzida utilização dos meios tecnológicos enumerados para as correspondentes subclasses de exploração intensiva.<sup>26</sup>

Ainda sobre a observância dessas práticas agrícolas, a referida professora Márcia Santana (2002) estabelece:

O Direito Agrário, ao dispor sobre as práticas a serem observadas nas atividades agrárias, busca o desenvolvimento integral do homem, ou seja, propor-

<sup>23</sup> Art. 7º, caput e § 1º da Lei 12.651 de 25 de maio de 2012

<sup>24</sup> Art. 12, caput e § 1º da Lei 12.651 de 25 de maio de 2012

<sup>25</sup> Art. 14, § 1º do Decreto nº 55.891, de 31 de Março de 1965

<sup>26</sup> Art. 13, § 2º do Decreto nº 55.891, de 31 de Março de 1965

cionar a subsistência do rurícola com a sua produção e o excedente promover o crescimento, o progresso, o desenvolvimento, em sintonia com a sociedade.

### 3.3 OBSERVÂNCIA DAS DISPOSIÇÕES QUE REGULAM AS RELAÇÕES DE TRABALHO

Na verdade, dentre os dos contratos agrários nominados, não há relação empregatícia entre arrendatário e arrendador nem entre parceiro outorgante e parceiro outorgado, mas muitas vezes, o que acontece na prática é a chamada falsa parceria, ou seja, “o contrato denominado de parceria, em que o proprietário cede a terra a outrem, que nela ingressa exclusivamente com seu trabalho, mediante pagamento em frutos ou produtos colhidos” (Ferreto, 2009).

Nesse caso, tal contrato será considerado “simples locação de serviço, regulada pela legislação trabalhista, sempre que a direção dos trabalhos seja de inteira responsabilidade do proprietário, locatário do serviço a quem cabe todo o risco, assegurando-se ao locador, pelo menos, a percepção do salário mínimo, no cômputo das (duas) parcelas”.<sup>29</sup>

### 3.4 EXPLORAÇÃO QUE FAVOREÇA O BEM-ESTAR DOS PROPRIETÁRIOS E DOS TRABALHADORES

Mesmo que o inciso IV do Art. 186 da Constituição da República Federativa do Brasil não se refira expressamente aos arrendatários e parceiros outorgados, estende-se a eles tal proteção, porquê a Lei 4.947, de 6 de abril de 1966, que fixa as normas de Direito Agrário e dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária fixa, no art. 13, inciso V, como princípios dos contratos agrários “proteção social e econômica aos arrendatários cultivadores diretos e pessoais”.

Na verdade, o Constituinte quis favorecer o bem-estar dos dois polos da relação jurídica no âmbito rural, o qual também abrange os arrendatários e os parceiros-outorgados, na realidade, os hipossuficientes, o “mais fraco na relação contratual” (Marques, 2009).

Começamos, então, a análise das seguintes cláusulas obrigatórias: a) proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados; b) fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro, ou no seu equivalente em frutos ou produtos, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria; c) direito de preferência do arrendatário na renovação do contrato de arrendamento; d) Causas de extinção e rescisão, de acordo com o determinado nos artigos 26 a 34 deste Regulamento; e e) direito e

oportunidade de dispor dos frutos ou produtos repartidos.

a) proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados:

O Estatuto da Terra, visando a proteger o hipossuficiente dessa relação, acabou estabelecendo algumas proibições ao arrendante e parceiros outorgados, que são, na verdade, seus direitos, sendo proibido: 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; e, aceitação de pagamento em “ordens”, “vales”, “borós” ou outras formas regionais substitutivas da moeda<sup>31</sup>.

Tal proteção é tão necessária que o regulamento do Estatuto da Terra estabeleceu essas proibições como cláusulas obrigatórias dos contratos agrários, que aqui não foram abordadas separadamente, por entendermos que a referida cláusula as abrange. O regulamento traz mais uma cláusula obrigatória para o arrendante e parceiro outorgado, que é a sua concordância à solicitação de crédito rural feita pelos arrendatários ou parceiros-outorgados, de modo que ambos possam desenvolver sua produção.

b) fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro, ou no seu equivalente em frutos ou produtos, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria:

A matéria é tratada nos incisos XI, alínea a, XII do Estatuto da Terra, e está regulamentado pelos arts. 13, inciso III, como uma das cláusulas obrigatórias, e 16, caput, a 19, do Decreto nº 59.566/66. De acordo com tais dispositivos, “as partes têm plena liberdade de contratar, relativamente ao preço do arrendamento, obedecidos os limites estabelecidos pela lei agrária” (Ferreto, 2009).

A norma estatutária destina à sua regulamentação o estabelecimento de condições que devem ser observadas nos contratos de arrendamento, entre elas a fixação dos respectivos limites de preço e a forma de seu pagamento estabelecendo, desde logo, os critérios: não poderá o preço ser superior a 15 % do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que compuserem o contrato, podendo chegar a 30%, em caso de arrendamento parcial de terras selecionadas; a forma de pagamento é alternativa, ou seja, em dinheiro, ou no seu equivalente em dinheiro.

O Decreto 59.566/66, a respeito do limite do preço, prevê as hipóteses de coarrendamento de imóvel rural, em que a soma dos preços é limitada a 15% do valor a terra nua, e, na hipótese de arrendamento parcial, em que

<sup>29</sup> Art. 96, parágrafo único da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

<sup>31</sup> Art. 93, inciso I, II, III, IV e V da Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964.

o percentual pode ser elevado a 30 %, determina seja observado o preço potencial da área não arrendada em 15 %, de modo que a soma de ambos não exceda ao preço máximo do arrendamento da área total do imóvel, no que estaria em desconformidade com a disposição estatutária, como mais adiante será observado.

Quando for ajustado o pagamento do preço do arrendamento em frutos ou produtos, deverá ser obedecido o preço corrente no mercado local, não inferior ao mínimo oficial, com vistas ao cálculo de sua equivalência com o aluguel. (Ferreto, 2009) Ainda sobre os limites da cota do parceiro-outorgante com a nova redação dada ao inc. VI do art. 96 do Estatuto da Terra, pela Lei 11.443/07, esses percentuais foram alterados. Consequentemente, o art. 35, do Decreto nº 59.566/66, foi derogado. Ficando assim: 20% (vinte por cento), quando concorrer apenas com a terra nua; 25% (vinte e cinco por cento), quando concorrer com a terra preparada; 30% (trinta por cento), quando concorrer com a terra preparada e moradia; 40% (quarenta por cento), caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso; 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea d, deste inciso, e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração, e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças, objeto de parceria; 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultraextensiva, em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido.

Com relação às benfeitorias, Vilson Ferreto (2009) destaca o seguinte:

*A disposição regulamentar, no entanto, depois de limitar a remuneração do arrendamento ao percentual de 15% sobre o valor da terra nua, estabelece o mesmo percentual sobre o valor das benfeitorias, o que parece contrariar o Estatuto da Terra, que determina esse limite percentual sobre o valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias.*

O art. 17, § 2º, do Decreto 56.599/66, determina que, nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% (trinta por cento) do valor das áreas arrendadas. Tais disposições tem objetivos:

*[...] um tanto ou quanto diversas das estabelecidas no Estatuto da Terra e, portanto, de duvidosa legalidade,*

*além de dificultosa aplicação, seria a de estabelecer o equilíbrio dos preços nas áreas arrendadas, de modo a impedir o arrendador de estipular um preço elevado para estas, mesmo que elevado ao percentual máximo de 30% sobre o valor total da terra nua. (Ferreto, 2009)*

c) direito de preferência do arrendatário na renovação do contrato de arrendamento:

Em igualdade de condições com terceiros, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o arrendador, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, notificá-lo das propostas recebidas, instruindo a respectiva notificação com cópia autêntica das mesmas.<sup>36</sup> Tal notificação é pressuposto essencial do pedido de retomada do imóvel, pelo proprietário, seja para uso pessoal, seja para cessão a terceiro, pode, no entanto, ser feita extrajudicialmente, mas a dispensa da prova do seu recebimento não é admissível, determinando o próprio Decreto 59.566/66, que essas devam “ser feitas por carta, através do Cartório de Registro de Títulos e documentos da comarca da situação do imóvel”. Para que sejam eficazes, “as notificações deverão ser claras e objetivas, expondo explicitamente sua finalidade, o propósito da retomada, se para uso pessoal ou através de descendentes e, em caso de cessão da terra a terceiro, as reais propostas recebidas”(Ferreto, 2009).

Tal notificação deve ser feita no prazo assinado pela Lei, que “é de decadência, de modo que, em caso de não ser feita, ou sendo feita de forma intempestiva, ou de modo irregular”, aplica o disposto no § 1º do art.22, do Decreto 59.566/66, o contrato considera-se automaticamente renovado.

“Na hipótese de que a pretensão do proprietário do imóvel seja a de arrendá-lo ou formar parceria com terceiro, a notificação deverá conter com fidelidade as propostas existentes, em todos os seus termos e condições, tudo sob pena de invalidade da notificação.” (Ferreto, 2009) Dispondo o art. 22, §4º, do Decreto 59.566/66, que a insinceridade do arrendador poderá ser provada por qualquer meio em direito permitido, importará na obrigação de responder pelas perdas e danos causados ao arrendatário.

d) Causas de extinção e rescisão, de acordo com o determinado nos artigos 26 a 34 deste Regulamento.

As causas de extinção e rescisão vêm regulamentadas no art. 26, do Decreto 59.566/66, mesmo que se refira somente ao arrendamento,

[...] aplicam-se as mesmas disposições aos contratos de parceria, por força do disposto no art. 96, VII, do Estatuto da Terra, e arts. 34 e 48 de seu Regulamento, que ordenam a aplicação, a este tipo de contrato, das normas que regulam aquele contrato, sem-

<sup>36</sup> Art. 22, caput, do Decreto 59.566/66

pre que cabíveis, e quando não reguladas pela Lei, matéria que foi anteriormente examinada. (Ferreto, 2009)

Ao término do contrato, o arrendatário e, por extensão o parceiro, terão de devolver o imóvel ao proprietário, após findo o contrato, “tal como o recebeu, com seus acessórios, salvo as deteriorações naturais ao uso regular”.<sup>40</sup>

O arrendamento/parceria se extingue pelo término do contrato, “causa natural de sua extinção” (Ferreto, 2009), e pelo término de sua renovação. A extinção também ocorre pela retomada do imóvel pelo proprietário, direito assegurado pela Lei Agrária, para uso pessoal ou através de descendentes seu, ou mesmo para cessão a terceiro, mediante as formalidades, já referidas acima, previstas no art. 95, IV e V, do Estatuto da Terra, e art. 22, do Decreto 59.566/66.

A extinção pela aquisição da gleba arrendada pelo arrendatário é “uma causa de extinção óbvia do contrato, a quem a lei atribui o direito de preferência” (Ferreto, 2009), da mesma forma ocorre com a extinção ou resolução do direito do arrendador, tendo o arrendatário o direito de permanecer nele até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita, art. 28, do Dec. 59.566/66.

Se a extinção ocorrer por força maior, que impossibilite a execução do contrato, como perda do imóvel ou desapropriação pelo Poder Público, não responderá qualquer dos contratantes, por perdas e danos.<sup>43</sup> Já no caso da desapropriação parcial, fica assegurado ao arrendatário o direito à redução proporcional da renda ou o de rescindir o contrato.<sup>44</sup>

A sentença judicial irrecorrível, “por óbvio, normalmente prolatada em ações de rescisão do contrato e de despejo, também é arrolada como causa de extinção dos contratos, acrescentando o dispositivo regulamentar, por cautela, qualquer outra prevista em lei, não necessariamente a lei agrária” (Ferreto, 2009).

#### 4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, constata-se que a Emenda Constitucional 10, de 1964, que alterou o art. 5º, da Constituição de 1946, ao conceder a União competência para legislar sobre Direito Agrário, introduziu o princípio da função social da propriedade, até então não tratada pelo legislador, sendo o Estatuto da Terra, Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964, um dos principais ícones sobre o assunto.

Após a abordagem dos contratos agrários em geral, para mais bem compreendê-los, as cláusulas contratuais obrigatórias dos contratos agrários, que foram abordadas de maneira minuciosa como: aproveitamento racional e adequa-

do; utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulam as relações de trabalho; exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Dessa maneira, mesmo que Estatuto da Terra, Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964, tenha sido elaborado antes da Constituição Federal de 1988, a preocupação com o aproveitamento racional e adequado; utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulam as relações de trabalho; e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores, já eram consideradas importantes pelos legisladores.

Entretanto, conclui-se que a observância das cláusulas obrigatórias expostas de maneira rigorosa e uniforme pode ser um instrumento bastante eficaz quanto à efetivação do princípio da função social da propriedade rural.

<sup>40</sup> Art. 41, V, Decreto 59.566/66

<sup>43</sup> Art. 29, do Decreto 59.566/66

<sup>44</sup> Art.30, do Decreto 59.566/66

**BIBLIOGRAGIA**

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Distrito Federal: Senado Federal, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em 19 jun. 2013

BRASIL. Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965. Regulamenta o Capítulo I do Título I e a Seção III do Capítulo IV do Título II da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1950-1969/D55891.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1950-1969/D55891.htm). Acesso em 19 jun. 2013.

BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III, da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm). Acesso em 19 jun. 2013

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4504compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504compilada.htm). Acesso em 19 jun. 2013

BRASIL. Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966. Fixa Normas de Direito Agrário, dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4947.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4947.htm). Acesso em 19 jun. 2013

BORGES, Marcos Afonso. Ações cabíveis entre as partes nos contratos agrários e respectivos procedimentos. Revista da Faculdade de Direito da UFG, nº 2, jan. 1978. p. 121-131.

COELHO, José Fernando Lutz. Contratos Agrários de Arrendamento & Parceria Rural no Mercosul. Curitiba: Juruá, 2008.

FERRETO, Vilson. Contratos agrários: aspectos polêmicos. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARQUES, Benedito Ferreira. Direito Agrário Brasileiro. 8ª ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2009. p. 175-183.

OPITS, Silvia C. B. Curso completo de Direito Agrário. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 275-369.

SOARES, Santana Márcia. Análise da Cláusula de Conservação dos Recursos Naturais Renováveis nos Contratos Agrários Nominados. Revista Anhanguera Goiânia, v.3 nº 1, 2002. p. 13-41.