

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
CURSO DE DIREITO

Yuri Dias Pereira

**CONTROVÉRSIAS ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NOS
CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS**

Santa Maria, RS
2017

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
CURSO DE DIREITO**

**CONTROVÉRSIAS ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NOS
CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS**

Yuri Dias Pereira

Santa Maria, RS

2017

Yuri Dias Pereira

**CONTROVÉRSIAS ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NOS CONTRATOS
AGRÁRIOS TÍPICOS**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito do Centro de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS) como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em **Direito**.

Orientador: Prof. Dr. José Fernando Lutz Coelho

Santa Maria, RS, Brasil
2017

Yuri Dias Pereira

**CONTROVÉRSIAS ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NOS CONTRATOS
AGRÁRIOS TÍPICOS**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito do Centro de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS) como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em **Direito**.

Aprovado em 14 de julho de 2017:

José Fernando Lutz Coelho, Dr. (UFSM)
(Presidente/ Orientador)

Luiz Ernani Bonesso de Araújo, Dr. (UFSM)

Rafael Santos de Oliveira, Dr. (UFSM)

Santa Maria, RS
2017

AGRADECIMENTOS

Agradeço do fundo do coração a minha namorada, Daniela que esteve incondicionalmente ao meu lado no desenvolvimento deste trabalho. A minha família, especialmente minha mãe, Rosi, e minha avó Cleusa, companheiras de toda a vida, fundamentalmente nos momentos difíceis, me ajudando sempre a superá-los.

Ao meu orientador, Professor José Fernando Lutz Coelho, pela orientação, disponibilidade, boa vontade e atenção sempre concedidos a mim.

Ao Curso de Direito e a Universidade Federal de Santa Maria, onde tive a oportunidade de crescer e aprender muito ao longo de toda a minha trajetória acadêmica.

RESUMO

CONTROVÉRSIAS ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NOS CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS

AUTOR: Yuri Dias Pereira
ORIENTADOR: José Fernando Lutz Coelho

O presente trabalho analisa os contratos agrários, a aplicação e o exercício do direito de preferência, as regulamentações deste instituto no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66, os pontos controversos acerca da preferência nos contratos de arrendamento e parceria rural. Para tanto, o método de abordagem utilizado é o indutivo, e os métodos de procedimento são o histórico e o monográfico. Com isso, objetiva-se averiguar a legislação agrária, com enfoque nos contratos de arrendamento e parceria rural, e através disto, com as lentes voltadas ao direito de preferência, analisar este instituto, pontuando as suas controvérsias doutrinário-jurisprudenciais, vislumbrando uma aplicação mais abrangente da preferência e em conformidade com o desenvolvimento rural e as relações agrárias contemporâneas. Neste contexto, o estudo encontra justificativa na necessidade do Estatuto da Terra de 1964 evoluir para que possa se adaptar à modernidade, e ampliar o direito de preferência de modo que promova a justiça social nos contratos agrários. Conclui-se que o ordenamento agrário carece de atualizações, porquanto o Estatuto da Terra não consegue resolver os desafios enfrentados pelo direito agrário contemporâneo, visto que depende da decisão doutrinária e da jurisprudência para regulamentar as relações rurais modernas relativas ao direito de preferência.

Palavras-chave: Direito Agrário. Contratos Agrários. Direito de Preferência. Estatuto da Terra.

RESUMEN

CONTROVERSIAS ACERCA DEL DERECHO DE PREFERENCIA EN LOS CONTRATOS AGRARIOS TIPICOS

AUTOR: Yuri Dias Pereira
ORIENTADOR: José Fernando Lutz Coelho

El presente trabajo analiza los contratos agrarios, la aplicación y el ejercicio del derecho de preferencia, las regulaciones de este instituto en el Estatuto de la Tierra y en el Decreto nº 59.566 / 66, los puntos controvertidos sobre la preferencia en los contratos de arrendamiento y asociación rural. Para ello, el método de enfoque utilizado es el inductivo, y los métodos de procedimiento son el histórico y el monográfico. Con ello, se pretende averiguar la legislación agraria, con enfoque en los contratos de arrendamiento y asociación rural, ya través de ello, con las lentes orientadas al derecho de preferencia, analizar este instituto, puntuando sus controversias doctrinario-jurisprudenciales, vislumbrando una aplicación más De la preferencia y de conformidad con el desarrollo rural y las relaciones agrarias contemporáneas. En este contexto, el estudio encuentra justificación en la necesidad del Estatuto de la Tierra de 1964 evolucionar para que pueda adaptarse a la modernidad, y ampliar el derecho de preferencia de modo que promueva la justicia social en los contratos agrarios. Se concluye que el ordenamiento agrario carece de actualizaciones, porque el Estatuto de la Tierra no puede resolver los desafíos enfrentados por el derecho agrario contemporáneo, ya que depende de la decisión doctrinal y de la jurisprudencia para reglamentar las relaciones rurales modernas relativas al derecho de preferencia.

Palabras- clave: Derecho Agrario. Contratos Agrarios. Derecho Preferencia. Estatuto de la Tierra.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	09
1. PRINCÍPIOS DO DIREITO AGRÁRIO	12
1.1 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	12
1.2 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO AMBIENTAL DA PROPRIEDADE	17
1.3 PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL	20
1.4 PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA	22
1.5 PRINCÍPIO DA PREVALÊNCIA DO INTERESSE PÚBLICO	24
2. CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS	27
2.1 AS NORMAS CONTRATUAIS AGRÁRIAS NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA	27
2.2 DO CONTRATO DE PARCERIA RURAL	29
2.3 DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL	34
2.4 O DIREITO DE PREFERÊNCIA NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL	37
2.4.1 Controvérsias no exercício do direito de preferência no contrato de arrendamento rural	39
2.4.1.1 O direito de preferência quanto à arrendamentos rurais que não englobam a totalidade do imóvel rural.....	40
2.4.1.2 Subarrendamento	41
2.4.1.3 Pluralidade de arrendatários	42
2.4.1.4 Empresa de grande porte na condição de arrendatária	43
2.4.2 Controvérsias na aplicação do direito de preferência no contrato de parceria rural	46
CONCLUSÃO	52
REFERÊNCIAS	54

INTRODUÇÃO

O Direito Agrário, por ser contemporâneo à agricultura, sempre esteve presente no desenvolvimento das civilizações humanas, mesmo que de modo incipiente e pouco elaborado, via-se no Direito Romano antigo a configuração do instituto do arrendamento e da parceria. Durante o século passado, começou a surgir uma reflexão agrarista na Itália que resultou na revisão do direito de propriedade e dos contratos agrários, objeto do presente estudo.

Tratando-se da propriedade privada, decidiu-se que esta deixaria de ser encarada como um direito absoluto, capaz de propiciar *status* e influência política para o proprietário de terras, e então, alçaram a propriedade privada à condição de bem que deve ser usado única e exclusivamente em função do interesse coletivo ou a serviço do bem comum.

Através desta reflexão agrarista que culminou em um novo entendimento jurídico acerca da propriedade privada, instituiu-se o princípio da função social da propriedade, que fora implementado, a partir de 1964 no nobre Estatuto da Terra¹, e atualmente faz parte da Constituição Federal vigente², mormente ao fato de que a terra é um bem cujo destino engloba a produção de riquezas através de sua exploração racional e contínua. Caso não seja o solo utilizado para este fim, a propriedade em questão estará sujeita a ação estatal, que fará a desapropriação por interesse social, observando os preceitos da reforma agrária.

É ponto pacífico na doutrina que o direito agrário conceitua-se como o conjunto de princípios e normas de direito público e de direito privado, que tem por objetivo a regulamentação das relações decorrentes da atividade agrária, baseando-se na função social da terra e da propriedade.

Porém, o Direito Agrário como um ramo autônomo do direito, ainda encontra-se em fase de desenvolvimento, maturando a aplicação de suas normas e princípios jurídicos, porquanto ainda utiliza-se de forma subsidiária as regras constantes do

¹ Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

² Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

diploma de Direito Civil. A sua autonomia ingressou na legislação através da Emenda Constitucional 10 de 9 de novembro de 1964 à Constituição Federal de 1946, que conferiu a União o dever de legislar sobre a matéria de Direito Agrário, obrigação mantida pela Constituição de 1967 e emenda de 1969, seguindo o mesmo entendimento pela Constituição de 1988, e esta última, em seu art. 22, inciso I, de forma taxativa, restringe à competência privativa da União o dever de legislar sobre os assuntos de natureza agrarista.

Percebe-se no Código Civil de 1916, as primeiras considerações pertinentes as regras de Direito Agrário, e elas encontram-se em poucos dispositivos que versavam sobre a locação de imóveis rústicos (arts. 1211 a 1215), e de forma sucinta, porém mais abrangente, a parceria rural (arts. 1.410 a 1.423).

Entretanto, apenas após a promulgação do Estatuto da Terra, Lei nº 4.504/64, tornou-se o Direito Agrário, de fato, fonte formal de direito, porque a partir deste regulamento, passou a conter normas de direito substantivo de relevância e que registraram o início das discussões doutrinárias e jurisprudenciais sobre os temas de suma importância, como os contratos agrários, que serão abordados ao decorrer deste trabalho, e aprofundados em dois capítulos, subdivididos em diversos subcapítulos.

Neste sentido, com fulcro na Constituição da República Federativa do Brasil, observando os princípios basilares do Direito Agrário (a função social e ambiental da propriedade, justiça social, prevalência do interesse público ao privado, boa-fé objetiva) e diante da pesquisa bibliográfica utilizada, é realizado este trabalho, analisando a doutrina e a jurisprudência consagrada, e os preceitos gerais do Direito.

Deste modo, através dos dispositivos inseridos no Estatuto da Terra Lei Nº 4.504/64 e Decreto Nº 59.566/66, serão analisados os contratos agrários típicos, especificamente quanto à aplicação e exercício do direito de preferência, que será abordado minuciosamente, explorando as posições doutrinárias e jurisprudenciais de diversos juristas acerca deste valoroso instituto que configura-se pela possibilidade do contratante de adquirir o imóvel rural objeto do contrato. Não obstante, através de lacunas da lei agrária vigente, encontra-se por vezes, restrições a sua eficácia, porquanto os operadores do direito agrário debatem a solução para

suprir os pontos controversos e omissos do direito de preferência, visando promover a justiça social e a equidade contratual nas relações agrárias. Neste sentido, o problema de pesquisa que norteia a monografia é: seria possível uma significativa evolução nas normas e princípios que versam sobre os contratos agrários, de modo que se estabeleça uma legislação mais abrangente acerca do ponto central deste trabalho, o direito de preferência?

Para tanto, o método de abordagem utilizado no presente trabalho é o método indutivo, pois através dos contratos agrários, busca-se chegar a uma compreensão abrangente das necessidades do Direito Agrário como um todo, verificando a aplicação prática dos institutos jurídicos, analisando as divergências jurisprudenciais acerca dos contratos agrários típicos e o exercício do direito de preferência no arrendamento rural e na parceria rural, bem como uma possível adequação às relações modernas do campo.

Por sua vez, os métodos de procedimento são: histórico e monográfico. O primeiro será utilizado em razão da verificação da instauração do Direito Agrário como um ramo autônomo do Direito, até as decisões acerca dos contratos agrários típicos e a aplicação do direito de preferência. Já o método monográfico será usado através do estudo da doutrina e da jurisprudência, em razão da necessidade de modernização e incremento dos mecanismos agrários.

Desta forma, o objetivo geral é analisar a legislação agrária no que se refere à regulamentação dos contratos agrários típicos, destacando a importância do direito de preferência e a necessidade de incremento em suas normas, porquanto existem controvérsias no entendimento e na aplicação deste instituto, e a doutrina e a jurisprudência encontram dificuldades de afinarem-se dado o fato de a lei ser omissa ou imprecisa nos pontos que serão abordados no decorrer deste trabalho.

1 PRINCÍPIOS DO DIREITO AGRÁRIO

Paulo Torminn Borges definiu 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” (BORGES, 1998, p. 17). O direito agrário é um ramo autônomo do direito e possui princípios próprios que se diferenciam dos princípios gerais do direito. O estudo desses princípios e a sua compreensão facilita o exercício da efetivação do direito agrário na sociedade civil. Em decorrência disto, faz-se indispensável à análise dos princípios agrários, que possuem funções fundamentadoras e interpretativas das normas jurídicas em consonância com a estrutura da nossa sociedade.

Neste capítulo, parte-se da discussão dos princípios do direito agrário, que serão organizados através de subcapítulos, neles serão aprofundados os conhecimentos sobre as características e objetivos dos princípios agrários na legislação brasileira.

1.1 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Vivanco, citado por Paulo Torminn Borges (1996, p.7-8) definiu a função social da propriedade ao dizer:

La función social es ni más ni menos que el reconocimiento de todo titular del dominio, de que por ser un miembro de la comunidad tiene derechos y obligaciones con relación a los demás miembros de ella, de manera que si él ha podido llegar a ser titular del dominio, tiene la obligación de cumplir con el derecho de los demás sujetos, que consiste en no realizar acto alguno que pueda impedir u obstaculizar el bien de dichos sujetos, o sea, de la comunidad.

A função social da propriedade alcançou o patamar de garantia individual ao ser inserida na Constituição Federal de 1988. O texto constitucional dispõe:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

Do mesmo modo, é encontrado referência à propriedade e sua função social no art. 170, que dá início ao Capítulo I, do Título VII, Da Ordem Social e Econômica:

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:

[...]

II – propriedade privada;

III – função social da propriedade;

É importante observar que a função social da propriedade não restringe-se apenas a ser um atributo da propriedade, mas especialmente a ser um condutor das políticas públicas, e prescrito de maneira concisa por José Afonso da Silva que realça a natureza publicística da função social da propriedade, dizendo que “os juristas brasileiros, privatistas e publicistas concebem o regime jurídico da propriedade privada como subordinado ao Direito Civil, considerado direito real fundamental” e conclui que “essa é uma perspectiva dominada pela atmosfera civilista, que não levou em conta as profundas transformações impostas às relações de propriedade privada, sujeita hoje, à estreita disciplina do Direito Público, que tem sua sede fundamental nas normas constitucionais” (SILVA, 1992, p.246).

O art. 186, no Capítulo III, Da Política Agrícola e Fundiária e Da Reforma Agrária, versa sobre os requisitos fundamentais da função social da propriedade de forma taxativa:

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.

Mediante os requisitos expostos no artigo supracitado, evidenciam-se os critérios e a obrigatoriedade de atingi-los de forma simultânea, sob pena de não alcançar a plenitude da função social da propriedade. Neste aspecto, salienta-se a importância de cada requisito descrito na lei e a forma como se encaixam visando atender as necessidades do trabalhador rural em conformidade com a utilização adequada da terra.

Percebe-se que o requisito do aproveitamento racional e adequado da terra somente alcançará o plano da eficácia caso as técnicas agrícolas estejam em consonância com a devida aplicação da tecnologia moderna, das máquinas agrícolas, adubagem, irrigação, época certa para plantio, colheita, e a observância das condições do solo de forma que nele seja cultivado os frutos que harmonizam-se com as condições climáticas e de solo de cada propriedade. Ressalta-se que a utilização da tecnologia moderna não deve ser compreendida como imposição de uso da última tecnologia desenvolvida na exploração agrícola, pois a condição financeira do trabalhador do campo sempre deve ser observada e respeitada.

No que tange a preservação e conservação dos recursos naturais provenientes da terra, leciona Luciano de Souza Godoy (1999, p.71):

Quanto à propriedade agrária, outro lado deve ser considerado. A preservação e a conservação dos recursos naturais não significam a não utilização da área a ser preservada. A regra é justamente preservar e conservar utilizando: a não utilização é exceção destinada às situações convenientes. Dessa forma, o conceito de desenvolvimento sustentável é o desenvolvimento com preservação ambiental.

Tamanha relevância possui o meio ambiente, em especial estando diretamente relacionado ao direito, que a nossa Constituição Federal consagrou em

seu artigo 225³ a existência deste como princípio fundamental de direito agrário, e incumbência direta do Poder Público.

Resta assim, evidente e indiscutível a preocupação do legislador para com o meio ambiente, inclusive antecipou-se ao que hoje é uma preocupação mundial cada vez mais presente nas discussões econômicas e/ou ambientais dos Estados, de modo que o meio ambiente passa a compor incontestavelmente a função social da propriedade.

Não obstante, o trabalhador rural também requer proteção para que seja mantida a sua condição humana, devendo a relação de trabalho no meio agrícola primar, do mesmo modo que nas relações urbanas pelo equilíbrio entre as partes. Com tal pensamento, o legislador estabeleceu como fator condicionante do cumprimento da função social da terra o respeito aos trabalhadores.

Portanto, o trabalhador rural gozará dos direitos dispostos nas exigências legais relativas às condições dignas de trabalho (duração da jornada de trabalho, remuneração, repouso semanal remunerado, férias, décimo terceiro, cuidados de segurança e prevenção de acidentes), e caso ocorra grave violação dos direitos fundamentais do trabalhador, que venha a ensejar ajuizamento de ação trabalhista por parte do trabalhador rural, Umberto Machado de Oliveira (2006, p.175) diz:

Logicamente que não é simples ajuizamento, pelo trabalhador rural, de uma reclamatória trabalhista, em desfavor do seu empregador, e a condenação deste pela justiça obreira em direitos controvertidos, que configurará a violação do referido dispositivo, Necessária é, a nosso ver, uma situação de maior gravidade para autorizar a desapropriação com apoio nesse dispositivo, como, por exemplo, a constatação da situação extrema de existência de trabalho escravo. Ou ainda, a violação frontal e inequívoca,

³ Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

§ 1º - Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

I - preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;

II - preservar a diversidade e a integridade do patrimônio genético do País e fiscalizar as entidades dedicadas à pesquisa e manipulação de material genético;

IV - exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade;

VI - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente.

pelo empregador rural, de qualquer dos direitos básicos do trabalhador rural elencados no artigo 7º e incisos da Constituição federal, como quando deixa deliberadamente de assinar sua Carteira de Trabalho e Previdência Social, fato que é inclusive considerado crime pelo Código Penal Brasileiro, em seu artigo 297, § 4º, com pena de reclusão de dois a seis anos, e multa.

Sob esta ótica, compreendemos que mediante grave violação dos direitos e a garantias constitucionais do trabalhador, ensejará o reconhecimento jurídico de tal violação, pois no momento em que tal transgressão é efetuada, fere-se diretamente a função social da propriedade, em uma de suas figuras basilares, no caso, o produtor rural.

Por fim, o último requisito para o cumprimento da função social da propriedade visa garantir o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores, e para que isso ocorra a atividade exercida no imóvel rural deve evitar o surgimento de conflitos sociais, no intuito de assegurar ao proprietário o devido zelo pela sua propriedade. E por sua vez, cabe ao proprietário proporcionar condições que permitam aos seus empregados, locatários ou parceiros uma existência digna, mormente a comodidade e as necessidades básicas de quem labuta na terra, ocasionando assim, a satisfação de ambas as partes na relação desenvolvida.

É importante observar que a função social da propriedade não restringe-se apenas a ser um atributo da propriedade, mas especialmente a ser um condutor das políticas públicas conforme fora demonstrado através dos textos constitucionais citados, e prescrito de maneira concisa por José Afonso da Silva (1992, p.246) que realça a natureza publicística da função social da propriedade, dizendo que “os juristas brasileiros, privatistas e publicistas concebem o regime jurídico da propriedade privada como subordinado ao Direito Civil, considerado direito real fundamental” e conclui que “essa é uma perspectiva dominada pela atmosfera civilista, que não levou em conta as profundas transformações impostas às relações de propriedade privada, sujeita hoje, à estreita disciplina do Direito Público, que tem sua sede fundamental nas normas constitucionais”.

Diante o exposto, entende-se que a Justiça e o Direito devem sempre assegurar a preservação do meio ambiente e concomitantemente atender às necessidades fundamentais dos trabalhadores que manejam à terra, pois ambos

estão intrinsicamente conectados para que ocorra a perfectibilização deste instituto, que visa o desenvolvimento agrícola e preponderantemente ao interessante coletivo tornando a propriedade um instrumento de justiça social.

1.2 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO AMBIENTAL DA PROPRIEDADE

De forma conexa ao princípio da função social da propriedade, temos o princípio da função ambiental da propriedade. A Constituição Federal, no art. 186, inciso II, dispõe que para a propriedade rural atender a função social, deve-se preservar o meio ambiente e explorar de forma adequada e racional os recursos naturais disponíveis na terra. Neste mesmo sentido a Lei 8.629/93 que regulamenta e disciplina as disposições relativas à Reforma Agrária, complementa o dispositivo constitucional, conforme expressa o art. 9º, II da mencionada lei⁴.

Este princípio teve sua origem quando foi proclamada a Declaração sobre o Ambiente Humano, em Estocolmo na Suécia no ano de 1972, quando foi reconhecido como direito fundamental do homem um “meio ambiente de qualidade tal que lhe permita levar uma vida digna”, cabendo ao homem o dever de “proteger e melhorar o meio ambiente, para as gerações presentes e futuras” (ONU, 1972).

O Supremo Tribunal Federal, representado pelo Ministro Celso de Mello, manifestou a defesa desse princípio, asseverando a sua relevância à coletividade social:

O direito à integridade do meio ambiente – típico direito de terceira geração – constitui prerrogativa jurídica de titularidade coletiva, refletindo, dentro do processo de afirmação dos direitos humanos, a expressão significativa de um poder atribuído, não ao indivíduo identificado em sua singularidade, mas, num sentido verdadeiramente mais abrangente, à própria coletividade social. Enquanto os direitos de primeira geração (direitos civis e políticos) – que compreendem as liberdades clássicas, negativas ou formais – realçam o princípio da liberdade e os direitos de segunda geração (direitos econômicos, sociais e culturais) – que se identificam com as liberdades positivas, reais ou concretas – acentuam o princípio da igualdade, os

⁴ Art. 9º A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos: [...] II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente [...].

direitos de terceira geração, que materializam poderes de titularidade coletiva atribuídos genericamente a todas as formações sociais, consagram o princípio da solidariedade e constituem um momento importante no processo de desenvolvimento, expansão e reconhecimento dos direitos humanos, caracterizados, enquanto valores fundamentais indisponíveis, pela nota de uma essencial inexauribilidade⁵.

Na legislação brasileira encontramos a primeira menção a respeito da importância das questões ambientais no nobre Estatuto da Terra, de 1964, especificamente no art. 2º, §1, “c” quando dispõe que a propriedade rural cumpre com a sua função social quando “assegura a conservação dos recursos naturais”, juntamente de outros requisitos para a sua efetivação.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 225 *caput* consolidou o meio ambiente como um direito fundamental, assegurando a todos os indivíduos o direito a um meio ambiente equilibrado:

Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Percebe-se que a legislação pátria observa a importância do meio ambiente e deste estar em conformidade com o direito de propriedade, porquanto ambos estejam intrinsecamente ligados, logo, no art. 1.228, §1, estabelece que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com a preservação ambiental⁶.

No ano de 1993, promulgou-se a Lei 8.629 e definiu-se o conceito de utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente em seu art. 9, §§ 2º e 3º:

⁵ MS 22.164, Rel. Min. Celso de Mello, in site do STF.

⁶ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Art. 9º [...] §2º Considera-se adequada a utilização dos recursos naturais disponíveis quando a exploração se faz respeitando a vocação natural da terra, de modo a manter o potencial produtivo da propriedade.

§ 3º Considera-se preservação do meio ambiente a manutenção das características próprias do meio natural e da qualidade dos recursos ambientais, na medida adequada à manutenção do equilíbrio ecológico da propriedade e da saúde e qualidade de vida das comunidades vizinhas [...].

Diante do exposto, evidencia-se que o legislador aproximou o meio ambiente do direito, destaca-se a matéria do presente trabalho, o Direito Agrário, porquanto a atividade agrária e o meio ambiente são inafastáveis, haja vista a relação direta do trabalhador do campo com o solo, a fauna, a flora e através da exploração racional destes recursos, satisfazer também os contratantes que constituirão a base desta relação. Ademais, para que a exploração seja sustentável e a propriedade cumpra com a sua função social, impõe-se o equilíbrio entre a ordem econômica, na figura do homem que produzirá na terra, e a função ambiental, constituída na preservação do meio ambiente.

Sob esta ótica, Gonçalves e Ceresér (2013, p.73) leciona:

Em nosso ordenamento jurídico, o atendimento da função ambiental da propriedade rural é considerado “conditio sine qua non” para que se possa alcançar o desenvolvimento agrário de forma ecologicamente sustentável. Além disso, tendo em vista que corresponde a uma releitura do instituto do direito de propriedade, a função ambiental da propriedade rural impõe uma série de deveres, os quais deverão conformar o exercício do direito de propriedade no sentido de uma exploração sustentável.

Deste modo, os contratos agrários deverão estar em consonância com a preservação ambiental, e o proprietário/arrendador protegerá, efetivamente a sua própria dignidade e a de todos os indivíduos. Saliencia-se o direito fundamental de todos a um meio ambiente saudável e equilibrado, porquanto as questões ambientais não restringem-se apenas à nossa pátria, e sim, à todos os homens do planeta, e em âmbito agrário, violadas as normas protetoras do meio ambiente, refletirá de imediato na função social da propriedade, pois este instituto requer, obrigatoriamente, dentre outros requisitos, a exploração racional dos recursos naturais para atingir a sua eficácia (COELHO, 2016).

1.3 PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL

Os contratos agrários beneficiam a lida da terra vislumbrando produtividade e renda. Deste modo, os contratos agrários constituem mecanismos indiretos de intervenção do Estado brasileiro e do Direito público, objetivando alcançar a função social da propriedade e por consequência a justiça social no âmbito rural.

Sendo assim, percebe-se uma conexão íntima entre a função social da propriedade e a justiça social no campo, estabelecendo uma visão que engloba o aspecto social e coletivo em detrimento do interesse particular da exploração agrícola, conforme ensina Darcy Walmor Zibetti (2005, p.17):

A dimensão social, na riqueza formada pelos bens originados e propiciados pela terra que transcendem o aspecto pessoal, individual e particular para abranger o social, o coletivo e as necessidades de toda a população universal, mais a dimensão ecológica, que são as leis da natureza, em constante descoberta, obedecidas e aplicadas asseguram a vida e sobrevivência planetária, vegetal, animal e do homem que a integra.

Nessa ordem de ideias a intervenção do Estado brasileiro por meio do ordenamento jurídico agrário visa proteger o homem do campo e assegurar a ele o acesso à propriedade estabelecendo no art. 2º caput e seu §2º, alínea “b”, bem como, os arts. 12 e 13 da Lei 4.504/64 mecanismos que resguardam os seus direitos. O art. 2º caput, assim menciona “é assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionado pela sua função social, na forma prevista nesta Lei”. O § 2º, alínea “b”, versa sobre as obrigações do poder público que deve “zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social...”

Por sua vez o art.12, na Seção II, descreve em seu caput 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”. E por fim o art. 13 estabelece que “o poder público promoverá a gradativa extinção das formas de ocupação e de exploração da terra que contrariem sua função social”.

Neste enfoque, resta clara a participação Estatal direta e indiretamente tanto para cumprir a função social como para alcançar a justiça social através da aplicação do ordenamento jurídico agrário notabilizando a importância em pé de igualdade tanto da propriedade rural quanto do rurícola.

Percebe-se a intervenção direta do Estado na condição de pessoa jurídica de direito público em relações jurídicas exercendo sua autoridade (*jus imperii*), consolidando-se, por exemplo quando realiza uma desapropriação por interesse social. Por outro lado, age indiretamente por intermédio do regramento de relações das quais não atua de forma direta, mas através da sua ingerência, conduz de modo que os objetivos sejam atingidos (COELHO, 2011).

Nesta linha, José Fernando Lutz Coelho (2011, p. 45) assinala que:

Os contratos agrários constituem meios indiretos de intervenção do Estado na busca da função social da propriedade, eis que a especialização na disciplina de muitos de seus aspectos e funcionais cria condições para que, também nas relações privadas que neles se materializam, estejam presentes os princípios solidaristas compreendidos da função social.

A função social da propriedade é, sem sombra de dúvidas, o princípio de maior importância no Direito Agrário, porém, a justiça social deve estar em consonância com àquele de modo que assegure à parte mais vulnerável a devida proteção, garanta a proteção ao meio ambiente, o uso racional dos recursos, a aplicação das leis trabalhistas, porquanto apenas tornar a terra produtiva e distribuí-la concedendo acesso à terra, por si só, não satisfará adequadamente as relações jurídico-agrárias.

1.4 PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA

O princípio da boa-fé objetiva exige que ambas as partes que estão firmando o pacto contratual prezem pela ética, honestidade, retidão, abstendo-se de condutas

gananciosas que são inerentes ao ser humano no sistema capitalista em que vivemos.

A doutrina possui entendimento unânime em relação a este princípio, e para elucidar, serão citados os dizeres de Miguel Reale (2003):

A boa-fé não constitui um imperativo ético abstrato, mas sim uma norma que condiciona e legitima toda a experiência jurídica, desde a interpretação dos mandamentos legais e das cláusulas contratuais até as suas últimas consequências.

Neste prisma, Judith Martins-Costa (2000, p.411) leciona que:

A boa-fé objetiva 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, probidade.

Portanto, observa-se que a boa-fé resguarda os contratantes de que ninguém envolvido no pacto celebrado seja beneficiado de maneira indevida nesta relação jurídica. Na seara do direito agrário, o rurícola ao comprar o gado no contrato de compra e venda, não pode requerer indenização alegando que desconhece as peculiaridades dos animais de origem bovina, então poderia estar sendo ludibriado pela outra parte, lhe vendendo o gado com qualidade inferior ao preço que fora acordado.

No Código Civil a boa-fé tornou-se regra contratual, desta forma ela se presume e deve sempre ser observada em todos os negócios jurídicos, diferentemente do diploma anterior que não inseria a boa-fé como cláusula geral nos contratos. Inclusive Ruy Rosado de Aguiar Júnior comentando o art. 422 do Código Civil expôs a boa-fé como instituto de suma importância porquanto perdurar a relação contratual entre as partes, segundo ele o princípio da boa-fé é fonte de deveres de esclarecimento, também surgindo, nessa fase, dever de lealdade,

decorrentes da simples aproximação pré-contratual (AGUIAR JÚNIOR, apud GONÇALVES, 2009, p. 38).

Portanto, o instituto da boa-fé é cláusula geral do direito, esta se presume e deverá obrigatoriamente ser praticada nos negócios jurídicos, sem exceções. E sob este aspecto, Mônica Bierwagen (2003, p.51) foi precisa em sua definição:

Objetivos do princípio da boa-fé, podendo ser entendida como a honestidade de proceder ou a maneira criteriosa de cumprir todos os deveres, que são atribuídos ou cometidos à pessoa. Ao que se percebe, ao mencioná-la teve o legislador mais a intenção de reforçar a necessidade de atender ao aspecto objetivo da boa-fé do que estabelecer um novo conceito.

Sob esta ótica, Laerte Marrone de Castro Sampaio (2004, p.50) aprofundou-se neste princípio, e realçou a importância de resguardar a confiança depositada na outra parte, e assevera a sobreposição desta como fator principal no tratamento entre as partes:

De fato, numa relação contratual dominada pela ética exige-se dos parceiros um comportamento probó. Considerando as expectativas da outra parte, há que se tutelar a confiança daquele que acreditou numa determinada conduta da outra parte. [...] O valor confiança deve se sobrepor à vontade interna, a menos que o destinatário da declaração tenha ciência – ou a ignorância derive da culpa deste – da real intenção do declarante. Nesta situação, efetivamente, não se justifica que a vontade interna – eis que conhecida do outro figurante – seja abandonada em favor da forma que foi externada.

Ainda, enumera princípios que em consonância à aplicação da boa-fé objetiva, proteja a confiança depositada pela parte, de modo que essa não seja ferida pelo contratante de má-fé, quais sejam: a) o princípio da conservação do contrato, observado na escolha pelas cláusulas que mantenham o contrato na hipótese de contradição entre elas; b) princípio do menor sacrifício, em que na hipótese de dúvida sobre o significado de uma cláusula, sempre se prestigia a interpretação mais favorável a quem assumiu a obrigação estipulada pela outra parte; c) princípio da interpretação contra o predisponente, em que se interpreta a cláusula em desfavor daquele que a redigiu (COELHO, 2016; SAMPAIO, 2004).

O doutrinador João Sidnei Duarte Machado (2004, p.74) relacionou diretamente o princípio da boa-fé ao contrato de parceria agrícola, exemplificando que a boa-fé na fase pré- contratual na celebração da parceria rural, incumbirá ao parceiro-outorgante o dever de informar ao parceiro-outorgado o estado em que se encontra as máquinas agrícolas que serão manuseadas no plantio e na colheita da safra. Não obstante, quando tratar-se de contrato de arrendamento, o arrendatário deverá informar o proprietário sobre ato de esbulho praticado por terceiros no imóvel objeto do contrato (COELHO, 2016).

E por fim, José Fernando Lutz Coelho (2016, p. 80) destaca a atuação do instituto da boa-fé de modo que possa auxiliar à preencher lacunas na lei agrária:

Ademais, o aludido princípio desempenha função integrativa e hermenêutica o que lhe reveste de importante ferramenta para ser utilizada na solução dos casos omissos, como forma de alcançar e assegurar as finalidades que pretende a lei agrária.

Deste modo, observa-se a importância deste princípio, que além de auxiliar na solução de casos omissos porquanto desempenha função integrativa e hermenêutica, assevera aos contratantes que as relações jurídicas pactuadas devem ser conduzidas com retidão e honestidade durante todo o lapso temporal que engloba o contrato firmado entre as partes.

1.5 PRINCÍPIO DA PREVALÊNCIA DO INTERESSE PÚBLICO

O marco do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e o Decreto 59.566 (BRASIL, 1966) não ficaram restritos à disposições gerais, o legislador dentro da disciplina agrarista, pontuando as necessidades e especificidades que caracterizam as relações no meio rural, confeccionou dispositivos de caráter protetivo e publicístico que ficam evidentes quando observamos os prazos mínimos, cláusulas obrigatórias, redações legais, direito de preferência, informalismo, etc.

Tratando desse instituto jurídico, Edson Ferreira de Carvalho (2010, p.397) leciona:

Nos contratos agrários, o Estado conduz a vontade das partes, impondo cláusulas obrigatórias, proibindo a renúncia de direitos, estabelecendo prazos mínimos, fixando preço do arrendamento de acordo com as regras legais.

[...]

Com fundamento no princípio da supremacia do interesse público sobre o privado é que não se permite a renúncia a nenhum dos benefícios consagrados em lei a favor da parte hipossuficiente.

No art. 92 e seguintes do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) é observado o informalismo caracterizado pela admissão da avença tácita, e no artigo 11 do Decreto nº 59.566/66 o legislador estabelece que as partes podem celebrar os contratos de maneira verbal, entende-se que esta é uma análise correta, pois os trabalhadores rurais geralmente moram em comunidades afastadas dos grandes centros urbanos, muitas vezes em pequenas cidades em que todos os habitantes possuem relações de convívio entre si, dispensando a necessidade entre as partes de firmar contrato por escrito. Não obstante, a falta de conhecimento da letra jurídica acabaria privando as partes de elaborar o contrato com toda a formação e rigidez requerida. Em razão disto, resta claro o caráter protetivo nas normas jurídicas supracitadas.

Em que pese a função social da propriedade seja o princípio de maior notoriedade acerca do Direito Agrário, a justiça social e a prevalência do interesse público são princípios sólidos, consagrados tanto pela doutrina quanto pela legislação, conforme observou-se no decorrer deste capítulo, e não há como aplicá-los individualmente porquanto o Direito Agrário visa, impreterivelmente a proteção do homem do campo, a exploração adequada dos recursos naturais que compõe o meio ambiente e o desenvolvimento do país.

Neste prisma, o agrarista José Fernando Lutz Coelho (2016, p.38), expõe a necessidade do jurista agrário estar atualizado em relação a evolução que decorre do avanço tecnológico e das relações jurídico-agrárias:

O jurista moderno não pode se alhear a esse novo enfoque que se dá ao instituto da propriedade, mormente o agrarista, tanto mais quando vivemos sérios problemas de distribuição de terras e graves tensões no campo. Da correta compreensão dos princípios, depende indubitavelmente a atuação do jurista, qualquer que seja a atividade a ser desenvolvida.

Desta maneira, os princípios exaltados neste capítulo evidenciam o caráter publicístico do Direito agrário nos contratos agrários, que visa a proteção do trabalhador rural, a melhor distribuição de terras, afastando o caráter privado oriundo do Direito Civil e aplicável nos contratos em geral. E com este fulcro, será aprofundado o presente trabalho, através dos contratos agrários, suas normas e as decisões proferidas pelos tribunais brasileiros, e por fim analisar a aplicação do direito de preferência nos contratos agrários típicos e os pontos controversos que circundam este instituto jurídico.

2. CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS

Neste capítulo será abordada a legislação agrária pertinente aos contratos agrários, serão subdivididos em subcapítulos os contratos agrários típicos, ou seja, o contrato de arrendamento e o contrato de parceria rural, explorando o direito de preferência, a sua aplicação e exercício nestes contratos, expondo as posições da doutrina e da jurisprudência relativas as controvérsias em diversos aspectos do supra mencionado instituto da preferência, porquanto evidencia-se a necessidade de atualização no ordenamento jurídico-agrário para que este fique em consonância com os anseios dos rurícolas e da realidade agrária em nosso país.

2.1 AS NORMAS CONTRATUAIS AGRÁRIAS NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

Os contratos agrários ingressaram na legislação através do Código Civil de 1916, divididos entre parceria agrícola (arts 1.410 a 1.415) e parceria pecuária (arts 1.416 a 1.423). O conceito de parceria agrícola era do contrato “em que uma pessoa cede um prédio rústico a outra, para ser por esta cultivado, repartindo-se os frutos entre as duas, na proporção que estipularem”. Já a parceria pecuária era o contrato pelo qual “se entregam animais a alguém para os pastoreais, tratar e criar, mediante uma quota nos lucros produzidos” (BRASIL, 1916).

Não havia uma distinção desses contratos agrários dos demais contratos civis existentes, visto que não era levado em consideração o desenvolvimento biológico inato às atividades agrícolas. Somente a partir da promulgação do Estatuto da Terra, Lei nº 4.504 de 1964 que as normas agrárias contratuais dispuseram de regulamentação individualizada e criteriosa, concedendo a devida atenção aos pormenores nas relações rurais, bem como o tratamento adequado à terra, indispensável ao desenvolvimento agrícola do país (BRASIL, 1964).

O Estatuto da Terra determina que a posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, firmado entre o proprietário (ou

possuidor) e quem nela exercer atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, parceria rural, agroindustrial e extrativa (BRASIL, 1964).

Tanto o Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) quanto o Decreto Lei nº 59.566/66 são taxativos quanto as espécies de contratos típicos: arrendamento rural e parceria rural. O primeiro caracteriza-se através do recebimento do proprietário (ou possuidor) de certa quantia na forma de aluguel, permanecendo distante dos riscos que envolvem o negócio. Já o segundo, exige a participação de ambas as partes no pacto pré-estabelecido, tanto do parceiro outorgante, quanto do parceiro outorgado, dividindo os riscos e os resultados decorrentes do empreendimento celebrado entre ambos.

Vale ressaltar que existem vários outros contratos agrários que apesar de não possuírem previsão expressa nos institutos agrários, são reconhecidos pela doutrina e praticados corriqueiramente em âmbito rural, conforme aduz o professor José Fernando Lutz Coelho (2011, p.83):

Os contratos inominados ou atípicos inexoravelmente decorrem da liberdade de contratar, aliás, postulado dos contratos, em vista a própria autonomia da vontade, sem infringir norma legal, mas que pela necessidade das partes contratantes e das peculiaridades de cada situação, que pode ser climática, geográfica, social, econômica, ou seja, das próprias atividades humanas, resultam ajustes não contemplados pelo legislador, e que diga-se de passagem, pode resultar da própria inércia do Estado em regular tais relações.

Outro fator significativo dos contratos agrários atípicos é que muitos desses contratos estão restritos a determinadas áreas do país, onde a biologia, costumes e clima são específicos, inviabilizando a prática de determinados contratos em todas as áreas agrícolas do país. Este é o caso, por exemplo do contrato do Fica, amplamente difundido e praticado no Mato Grosso do Sul e Norte, reconhecido por todos pertencentes a essa comunidade, inclusive pelos juristas e tribunais locais. Contrato este que versa sobre transações de gado por meio do documento popularmente chamado de Fica. Tem por objetivo a entrega de animais como forma de depósito, que ficam em poder do emitente quando por variados motivos tais como a falta de espaço em sua propriedade devido ao superpovoamento de animais ou a

utilização das suas terras para outros fins, necessitando de espaço físico para deixar os seus animais, sem finalidade específica de engorda (COELHO, 2011).

Atenta-se ao fato de que independentemente do contrato ser típico ou atípico, ambos obedecerão às normas gerais e princípios do Direito Agrário, observando as regras estabelecidas no direito civil, especialmente os contratos atípicos, pois a sua validade no mundo jurídico encontra-se entrelaçada ao Código Civil que permite as partes celebrarem contratos atípicos, desde que observadas as normas gerais presentes no código.

As regulamentações agrárias dispostas no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66 estabeleceram limites às partes contratantes, observando e resguardando amplamente a parte vulnerável da relação jurídica. Fernando Scaff (2012) elabora a respeito disto, apontando a iniciativa do Estado de tipificar modalidades que considera adequadas para a formação dos contratos como uma garantia de determinados benefícios às partes que conduzem efetivamente as atividades agrárias, impondo várias cláusulas obrigatórias que asseguram os riscos e os benefícios tanto do parceiro outorgado quanto do arrendatário, sabidamente as partes mais fragilizadas nas relações jurídicas de cunho contratual.

Devido a isso, foram elaboradas regras estipulando prazos mínimos de vigência nos contratos agrários, restrição quanto ao limite de preço ou quota na partilha, condições de renovação do contrato, forma de pagamento e etc. Todo esse esforço por parte do legislador deve ser saudado, no entanto conforme a vida em sociedade está em constante desenvolvimento, a vida no campo também acompanhou essa evolução, e a atual realidade da atividade agrícola, põe em cheque a real necessidade de determinadas limitações quanto a liberdade contratual, ponto este que será abordado novamente em momento oportuno no presente trabalho.

2.2 DO CONTRATO DE PARCERIA RURAL

No contrato de parceria rural o parceiro outorgante (proprietário/possuidor da terra) contrai a obrigação de ceder à outra parte (parceiro outorgado) o uso específico de imóvel rural, na totalidade ou em partes da propriedade, por tempo determinado ou não, independentemente de benfeitorias e outros bens ou facilidades localizados no imóvel, com o objetivo de nela ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; extração de matérias-primas, entrega de animais para cria, recria, engorda ou invernagem. Caso as partes não estabeleçam convenção a respeito do prazo da duração contratual, a lei estabelece que o prazo mínimo será de 3 anos a contar do momento em que a posse do bem imóvel for transferida para o parceiro outorgado.

O Decreto Lei nº 59.566/66 em seu art. 5º dispõe a respeito das modalidades comportadas pela parceria rural da seguinte forma:

Art 5º Dá-se a parceria:

I - agrícola, quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com o objetivo de nele ser exercida a atividade de produção vegetal;

II - pecuária, quando o objetivo da cessão forem animais para cria, recria, invernagem ou engorda;

III - agro-industrial, quando o objeto da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, ou maquinaria e implementos, com o objetivo de ser exercida atividade de transformação de produto agrícola, pecuário ou florestal;

IV - extrativa, quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, e ou animais de qualquer espécie, com o objetivo de ser exercida atividade extrativa de produto agrícola, animal ou florestal;

V - mista, quando o objeto da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria definidas nos incisos anteriores.

Em contraste ao contrato de arrendamento rural, a parceria rural pressupõe que ambas as partes partilhem tanto dos riscos quanto dos frutos advindos do negócio, e deverão ser repartidos entre as partes respeitando a limitação legal. Uma vez que a divisão dos lucros e riscos é uma particularidade inerente ao contrato de parceria, não é permitido estabelecer preço fixo, tanto em produtos quanto em dinheiro, para qualquer das partes envolvidas. Tendo em vista que a remuneração fixa isenta de riscos elimina a essência do contrato de parceria, aproximando a relação ao contrato de arrendamento ou de trabalho (BUENO, 2007).

Percebe-se a existência do *intuitu societatis* na parceria rural, porquanto o parceiro outorgante participa dos riscos do negócio, e irá depender do empreendimento realizado obter sucesso para avaliar os seus lucros advindos da safra.

Vale ressaltar que a lei confere às partes a possibilidade de determinar a prefixação, em volume ou quantidade, do montante relativo à participação do parceiro outorgante, porém, ao término do contrato, deverá ser realizado o ajustamento do percentual nos moldes estabelecidos pela lei. O Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) em seu art. 96, VI, é taxativo quanto aos limites percentuais que o parceiro outorgante perceberá advindo dos frutos da parceria:

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

[...]

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

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

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

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

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

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

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

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

Evidencia-se o cuidado por parte do legislador em salvaguardar a parte mais fragilizada neste negócio jurídico, ou seja, proteger o parceiro outorgado de quotas excessivas que poderiam ser impostas pelo parceiro outorgante, restringindo a

autonomia das partes em estabelecerem valores abusivos. Vale salientar que no mesmo artigo, em seu inciso IX é concedida a possibilidade de aumento em no máximo 10% a quota do parceiro outorgante, com base no valor dos bens ou benfeitorias postos à disposição do parceiro outorgado.

O doutrinador Antonino Borges (2012) entende que os percentuais estabelecidos pelo Estatuto da Terra se referem a culturas temporárias, de modo que para as culturas permanentes ensejam dificuldades em estabelecer um critério exato, podendo então, ser ajustado de forma diferente. O supracitado doutrinador utiliza como exemplo a cultura do café, que nesta o parceiro proprietário fica obrigado ao fornecimento de todas as benfeitorias necessárias e implementos para sua colheita, preparo e insumos. Sendo assim, o percentual poderia ser elevado, o que acontece regularmente na prática, no entanto, deve-se observar que pelo limite imposto de no máximo 10% do valor das benfeitorias ou bens entregues ao parceiro agricultor.

Sobretudo, neste contrato o que prevalece é a cooperação entre os contratantes, fato este, que aproxima o contrato de parceria agrícola do contrato de sociedade, visto que duas ou mais pessoas somarão esforços no intuito de realizar um empreendimento rural, dividindo tanto os riscos, quanto os frutos resultantes da parceria. Neste desiderato, o Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) confere de forma subsidiária a possibilidade de aplicação das normas do contrato de sociedade ao contrato de parceria rural⁷.

Destaca-se a aplicação (ou não) do direito de preferência na parceria rural, haja vista que a tipificação legal configura a existência de tal direito no presente contrato, porém, os tribunais possuem entendimento diverso a letra normativa vigente, senão, vejamos:

O Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) não confere de forma expressa o direito de preferência na parceria rural, no entanto o presente estatuto em seu art. 96,

⁷ Art 34. Aplicam-se à parceria, em qualquer de suas espécies previstas no art. 5º deste Regulamento, as normas da seção II, deste Capítulo, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pelo Estatuto da Terra.

Art 48. Aplicam-se à parceria, nas formas e tipos previstos no Estatuto da Terra e neste Regulamento, as normas estatuídas na Seção I deste Capítulo, e as relativas à sociedade, no que couber (art. 96, VII do Estatuto da Terra).

inciso VII, sublinha que as normas válidas ao contrato de arrendamento rural deverão ser aplicadas da mesma forma ao contrato de parceria agrícola. Dispõe o supracitado artigo:

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

[...]

VII - aplicam-se à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agro-industrial 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.

Desta forma, diversos operadores do direito firmaram entendimento de que o referido dispositivo confere ao contrato de parceria rural o direito de preferência, assim como ao contrato de arrendamento rural, porém, os tribunais, por vezes, possuem entendimento diferente.

CIVIL. PARCERIA AGRÍCOLA. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

O direito de preferência que se confere ao arrendatário rural não alcança o contrato de parceria.

Precedentes.

Recurso conhecido pelo dissídio, mas improvido⁸.

[...]

EMBARGOS DE TERCEIRO Penhora de bem imóvel. Contrato de parceria - Direito de preferência na aquisição do bem. Inexistência. Distinção do contrato de parceria com o contrato de arrendamento rural. O arrendatário se encontra em situação de fragilidade, ao assumir todos os riscos da atividade, enquanto que o parceiro atua em condições de igualdade com o outro parceiro, pois divide os frutos e os riscos com ele.

Dispositivos protetivos do Estatuto da Terra aplicam-se apenas ao arrendatário, não se estendendo ao contrato de parceria rural.

Precedentes do STJ. Embargos de terceiro improcedentes.

Recurso desprovido⁹.

PARECERIA AGRÍCOLA – Preempção.

O contrato de parceria agrícola não atribui ao parceiro o direito de preferência na aquisição do imóvel.

O disposto no art. 92. § 3º do Estatuto da Terra aplica-se ao contrato de arrendamento. Precedente.

Recuso conhecido e provido¹⁰.

⁸ STJ – RECURSO ESPECIAL Nº 264.805 - MG (2000/0063311-9) – Quarta Turma – Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha – Julgamento: 21/03/2002).

⁹ TS-SP - APEL.Nº: 0048949-46.2009.8.26.0000 - 20ª Câmara de Direito Privado – Relator: Des. Álvaro Torres Júnior – Julgamento: 27/08/2012.

¹⁰ STJ – RECURSO ESPECIAL Nº 97.405 - RS (REG. 96.350019) – Quarta Turma – Relator: Ministro Rui Rosado Aguiar – Julgamento: 15/10/1996.

Portanto, observamos que o direito de preferência não é certo e claro no contrato de parceria rural, exceto se este direito estiver presente dentre as cláusulas contratuais estabelecidas na celebração do contrato.

2.3 DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei (BRASIL, 1966).

Evidencia-se sua característica indubitável, a exclusão de qualquer risco no negócio por parte do arrendador. Estipula-se um preço certo, que deve ser ajustado em dinheiro, admitindo-se o pagamento por meio de produtos, e então o proprietário concederá o uso e gozo do imóvel ao arrendatário que ficará com a posse direta do imóvel e usufruirá da terra respeitando os limites legais.

Portanto, nota-se o caráter locatício dessa relação contratual que difere do contrato de locação urbana através da questão temporal do seu pagamento, pois diferente do aluguel mensal na relação urbana, no arrendamento rural, o aluguel é pago de forma anual, sendo assim estipulado de forma taxativa pela lei.

Quanto aos prazos mínimos de vigência do contrato de arrendamento, subdivide-se em quatro modalidades, observando a atividade rural que será exercida na terra:

a) 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;

- b) 5 (cinco) anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e/ou pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;
- c) 7 (sete) anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal.
- d) Tratando-se de contrato por tempo indeterminado, a lei estabelece a presunção de 3 (três) anos de vigência contratual.

Ainda, o supracitado contrato admite a espécie de subarrendamento, que através da expressa anuência do arrendador, o arrendatário poderá subarrendar no todo ou em parte, os direitos e obrigações do contrato pactuado, de forma onerosa ou ainda poderá ceder ou emprestar o imóvel rural de forma gratuita à outrem.

Não sendo devidamente autorizado por parte do arrendador de forma expressa e inequívoca a sua aceitação no subarrendamento, configurar-se-á infração legal por parte do arrendatário, viabilizando ao arrendador a propositura de ação despejatória¹¹, nos moldes do art. 32 do Decreto 59.566/66, pois existe vedação expressa de ceder, subarrendar ou emprestar total ou parcialmente o imóvel rural objeto do contrato firmado entre as partes (BRASIL, 1964).

Caso ocorra um retardo da colheita por motivo de força maior, os prazos serão automaticamente prorrogados, respeitando as mesmas condições pré-estabelecidas pelas partes, até que seja efetuada a colheita da safra, pois sempre, independentemente de uma eventual prorrogação contratual, os prazos do arrendamento deverão terminar após ultimada a colheita, sem exceções, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis, assegurando ao arrendatário a plena

¹¹ ARRENDAMENTO RURAL - DESPEJO - FALTA DE PAGAMENTO E INFRAÇÃO CONTRATUAL - SUBARRENDAMENTO NÃO CONSENTIDO - FATOS COMPROVADOS - ISENÇÃO E COMPENSAÇÃO NÃO DEMONSTRADOS - RECURSO DESPROVIDO.

Incontroverso o não- pagamento dos locativos e demonstrada a infração contratual, consistente no subarrendamento da área sem a anuência do arrendante, sujeita-se o arrendatário ao decreto do despejo (Decreto nº 59566/66, arts 27, 31 e 32, II e III) A prova existente nos autos (documental e testemunhai) não confirma a isenção de pagamento dos alugueres, demonstrando, apenas, mera tolerância da arrendadora quanto ao reiterado inadimplemento do réu, que é seu sócio e filho da acionista majoritária, e havia prometido quitar os alugueres com a venda do imóvel, o que não ocorreu ainda em razão de empecilhos criados pelo próprio arrendatário Em se tratando de contrato escrito, eventual alteração, por importar em distraio ao menos parcial, deve observar equivalente instrumentação (CC/16, art 1093, CC/2002, art 472).

posse do bem imóvel até a conversão do tempo e esforço despendido na labuta da terra no lucro proveniente do negócio (COELHO, 2011).

Quanto ao direito de preferência concedido ao arrendatário, a lei garante à este condições iguais com todos os terceiros que venham a manifestar interesse concreto através de proposta formalizada ao proprietário, e não somente isto, o arrendador deverá notificá-lo com antecedência de seis meses do vencimento contratual sobre as propostas existentes para que o arrendatário possa, caso seja de seu interesse, exercer o direito de preferência sobre o arrendamento. Inexistindo a notificação, considera-se automaticamente renovado¹² o contrato, salvo expresse manifesto de desistência por parte do locatário no prazo de trinta dias seguintes ao término do contrato ou formule nova proposta, mediante registro declaratório no Cartório de Ofícios Especiais (COELHO, 2011).

A legislação agrária resguarda também a parte arrendadora, visto que permite que este retome o imóvel objeto do contrato caso o destino do bem seja de exploração própria ou através de descendente, cabendo ao arrendador enviar previamente à outra parte notificação seis meses antes do fim do vínculo contratual o interesse de retomar o bem, propiciando assim, tempo suficiente para que o arrendatário após ultimada a safra, procure outra terra para exercer o ofício rural.

Observa-se que insistindo em permanecer no imóvel, ensejará ao arrendador o direito claro e inequívoco de interpor ação de retomada, conforme decidiu o Relator Cacildo de Andrade Xavier:

ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL. AÇÃO DE RETOMADA PARA USO PRÓPRIO. TENDO A AUTORA PROVADO QUANTO BASTA, NO

¹² EMENTA : AGRAVO DE INSTRUMENTO – ARRENDAMENTO RURAL – ESTATUTO DA TERRA – ARRENDATÁRIO: PREFERÊNCIA NA RENOVAÇÃO – DESCUMPRIMENTO DOS PRAZOS – RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA – RECURSO DESPROVIDO. 1.

Nos termos do art. 95, IV, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.505/64), em contratos de arrendamento rural, o arrendatário tem preferência na renovação do contrato. Por tal razão, para que possa firmar contrato com estranhos, deve o arrendador notificar o arrendatário em até 6 (seis meses) antes do fim da avença acerca das outras propostas. Caso contrário, o contrato estará automaticamente renovado, exceto se, em até 30 (trinta) dias após o término do prazo acima mencionado, o arrendador manifeste sua desistência ou formule nova proposta. 2. Por outro lado, nos termos do inciso V do art. 95 da Lei nº 4.505/64, caso o proprietário deseje encerrar o contrato para explorar diretamente a terra, deve comunicar tal fato em até 6 (seis) meses antes do fim do contrato. Em não o fazendo, o contrato estará automaticamente renovado. 3. Recurso improvido.

CASO CONCRETO, A SINCERIDADE DE SEU PEDIDO DE RETOMADA PARA USO PRÓPRIO, CORRETA A SENTENÇA QUE DECRETOU O DESPEJO DO ARRENDATÁRIO QUE NÃO ATENDEU A NOTIFICAÇÃO. SENTENÇA CONFIRMADA POR SEUS PRÓPRIOS E JURÍDICOS FUNDAMENTOS¹³.

Posta a legislação em vigor, a sequência do presente trabalho passa a explorar o direito de preferência de modo que será analisado as questões controversas a respeito da preferência e o atual entendimento doutrinário-jurisprudencial acerca deste assunto.

2.4 O DIREITO DE PREFERÊNCIA NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL

O direito de preferência, também conhecido como preempção legal ou prelação, tem sua guarida no Código Civil brasileiro, que prevê em seus arts. 504¹⁴ e 1.322¹⁵ o regulamento deste dispositivo caracterizado como cláusula adjeta à compra e venda, a qual o comprador de coisa móvel ou imóvel contrai a obrigação de oferecê-la a quem lhe vendeu, de modo que este poderá, caso deseje, exercer o seu direito de preempção em igualdade de condições, caso ocorra alienação do bem, conforme dispõe o art. 513 do Código Civil.

¹³ Apelação Cível Nº 184054245, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Alçada do RS, Relator: Cacildo de Andrade Xavier, Julgado em 06/11/1984.

¹⁴ Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.

¹⁵ Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

Não obstante, a Lei do Inquilinato também confere ao locatário o direito de prelação (preferência) para aquisição do imóvel objeto de locação urbana, promessa de venda, cessão de direitos ou dação em pagamento, ficando à cargo do locador notificá-lo oportunamente de modo que o locatário tenha ciência do negócio jurídico e possa manifestar nos trinta dias seguintes a sua anuência, nos moldes dos arts. 27, 28 e 34¹⁶ da Lei 8.245/91 (COELHO, 2011).

O direito de preferência está instaurado na legislação agrária através do art. 92, §3º, do Estatuto da Terra, que regulamenta da seguinte forma:

No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

Como os contratos agrários admitem tanto o modo expresso quanto o tácito, não é necessário o registro em cartório imobiliário do contrato de arrendamento do imóvel rural, particularidade esta que difere da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), que em seu art. 33 de forma taxativa aduz à necessidade do registro do ato no cartório de imóveis, para que então viabilize o exercício da prelação. O Supremo Tribunal de Justiça, consoante à esta posição, entende que:

CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA.

1. A preferência outorgada pelo estatuto da terra ao arrendatário é uma garantia do uso econômico da terra explorada por ele. 2. 'O direito do arrendatário à preferência, no Estatuto da Terra, é real, pois lhe cabe haver a coisa vendida (imóvel) se a devida notificação não foi feita, do poder de quem a detenha ou adquiriu'. 3. O art. 92, caput, da Lei 4.505/64 é claro em

¹⁶ Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

prever a possibilidade de contrato tácito, além da forma escrita, e o parágrafo 3º, ao fixar se deva dar preferência ao arrendatário, mediante notificação, absolutamente não distingue entre a forma escrita e verbal, nem traz qualquer exigência quanto à necessidade de registro do contrato no cartório imobiliário. 4. Diante da especialidade das normas em comento não há como se constituir exegese sobre o direito de preferência a partir do Código Civil - de caráter geral, pois a regência, no caso, se dá pelo Estatuto da Terra, que instituiu em prol do arrendatário direito real aderente ao imóvel. Recurso especial conhecido e provido¹⁷.

Salienta-se que é obrigatória a notificação por parte do arrendador, no entanto, a lei não especifica a forma que deverá ser realizada, devendo apenas que o meio escolhido seja passível de comprovação de recebimento. Deste modo, o produtor rural que não possui grande esclarecimento quanto as normas agrárias, e por diversas vezes morando afastado dos centros urbanos, possa resolver conforme os costumes do campo (extrajudicial), geralmente através de uma carta com aviso de recebimento, ou mesmo pelo oficial do cartório de sua localidade.

Caso a parte arrendadora decida por vender o imóvel que esteja arrendado e não notifique o arrendatário, ensejará à esse o direito de haver para si o bem imóvel arrendado mediante depósito do preço pactuado entre o arrendador e o terceiro adquirente, realizando-o no prazo de seis meses, a contar do registro legal da compra e venda no Cartório Imobiliário¹⁸. O art. 45 do Decreto Lei nº 59.566/66 vai além e assegura ao arrendatário, indubitavelmente o direito de prelação caso este tenha o interesse de adquirir o imóvel rural que fora objeto do contrato pactuado, cabendo ao proprietário do bem notificar o arrendatário, caso manifeste o interesse de alienar o imóvel rural, 30 (trinta) dias à partir da notificação, para que o arrendatário possa, caso deseje exercer o direito de preferência sob o imóvel rural.

¹⁷ STJ, REsp 164442/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 21/08/2008.

¹⁸ Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

[...]

§ 4º 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 seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

2.4.1 Controvérsias no exercício do direito de preferência no contrato de arrendamento rural

Acerca deste tema, serão analisados pontos omissos pela legislação, decisões proferidas pelos tribunais vislumbrando sanar ou dirimir as lacunas no Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e no Regulamento (BRASIL, 1966), e posições doutrinárias em relação a aspectos controversos sobre o direito de preferência no contrato de arrendamento rural.

2.4.1.1 O direito de preferência quanto à arrendamentos rurais que não englobam a totalidade do imóvel rural

Conforme exposto no decorrer deste trabalho, observa-se que não restam dúvidas acerca da obrigatoriedade por parte do proprietário de notificar o arrendatário caso opte pela venda do imóvel rural, para que este possa exercer o direito de preferência em condições idênticas aos demais interessados. Este é um ponto pacífico no entendimento dos operadores do direito quando se trata da área total do imóvel objeto de arrendamento, porém, a legislação não prevê nenhum regulamento quanto a possibilidade ou não, a respeito do exercício do direito de preferência quando trata-se de imóvel rural arrendado apenas em parte do total da área, e o proprietário pretenda vender o bem em sua totalidade.

Pontua-se que ninguém deva ser compelido a fracionar o próprio imóvel, comprometendo o seu valor de mercado e área de exploração rural. O Tribunal de Justiça do Paraná ainda alertou para o fato de que essa divisão do imóvel rural possa propiciar o minifúndio:

O direito de preempção ou preferência reconhecido pelo Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) tem caráter social, visando o benefício de quem trabalha na agricultura ou na pecuária. A lei não discrimina e não afasta a possibilidade de o arrendatário adquirir a totalidade do imóvel vendido, mesmo ocupando

apenas parte dele, máxime quando a área ocupada é inferior à fração mínima de parcelamento da região. A finalidade é evitar o minifúndio¹⁹.

Portanto, a decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Paraná aponta-nos ao caminho de que a aplicabilidade do direito de preferência deva ser restrito à totalidade do imóvel rural, afastando a possibilidade de eficácia quanto à área objeto do contrato de arrendamento.

2.4.1.2 Subarrendamento

Sob este aspecto, existem duas posições doutrinárias, a primeira que o direito de preferência não alcança o contrato de subarrendamento. Porém, o objetivo do direito de preferência é justamente de proteger o trabalhador rural que está exercendo atividade agrícola, e no caso de ser um subarrendatário, observado os requisitos legais do subarrendamento, deve ter o direito de preferência assegurado, tal como o arrendatário. Ademais, como o próprio arrendatário lhe conferiu a posse do imóvel rural, o seu direito preemptório sobrepõe-se àquele que lhe repassou a terra (DEMETRIO, 1980, p.171; ALVARENGA, 1982, p.101 apud TRENTINI e DARIO, 2016).

Por outro lado, o jurista José Bezerra Costa (1993, p.97) pontua que a jurisprudência não admite que se estenda o direito de preferência ao subarrendatário, porque se trata de restrição ao direito de propriedade, e portanto, impossível de interpretação ampliativa, no entanto, observa que o subarrendatário é quem de fato labuta na terra, conforme expõe em seu livro *Arrendamento Rural - Direito de Preferência*:

O direito de preferência obedece a razões econômico-sociais e o beneficiário da norma legal deve ser aquele que assume os riscos da exploração da terra, nela empenhando capital e trabalho. Não vemos a concessão do direito de preferência ao subarrendatário como aumento

¹⁹ Exsusp nº 955425001/PR, Rel. Des. Ana Lúcia Lourenço, j. 08/10/2013.

das restrições do direito de propriedade do arrendador, porque a restrição já está prevista em lei. Ocorreria, in casu, o deslocamento da titularidade da prelação do arrendatário ao subarrendatário.

Havendo esse impasse, e silenciando a lei, volta-se à Lei do Inquilinato que em seu art. 30 admite expressamente o direito de preferência do sublocatário, quando a sublocação for autorizada pelo locador. A jurisprudência italiana entende do mesmo modo e concede o direito de prelação ao subarrendatário, pois trata-se da parte que cultiva a terra (BRASIL, 1991; JESU, 2004, p.13).

No país, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais proferiu decisão concedendo o direito de preferência ao subarrendatário, nas palavras do Relator José Flávio de Almeida:

No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo. (§ 3º, do artigo 92 da Lei 4.504/64, que dispõe sobre o Estatuto da Terra). Assim, o subarrendatário, em decorrência dos direitos transferidos pelo arrendatário, tem a preferência em relação a terceiros na aquisição do imóvel arrendado, podendo exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação, conforme previsão legal. Está afastada a alegação do agravante de que inexistente o direito de preferência para o agravado por não ter se manifestado no decorrer do procedimento do leilão²⁰.

Portanto, após ser autorizado o subarrendamento pelo proprietário nos termos conferidos pela lei, o direito de preferência caberá ao subarrendatário, e não ao arrendatário, respeitando a proteção daquele que explora diretamente a terra (PERES, 2016).

²⁰ EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. LEILÃO PÚBLICO PROMOVIDO PELO BANCO DO BRASIL S/A. IMÓVEL RURAL. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E SUBARRENDAMENTO PRÉ-EXISTENTES. DIREITO DE PREFERÊNCIA. LITISCONSORTES NECESSÁRIOS.

O arrendante, o arrendatário e o subarrendatário, com direito de preferência, são litisconsortes necessários na ação ordinária proposta pelo arrematante contra o vendedor do imóvel rural em leilão público com objetivo de obter a transferência definitiva do bem, vez que a ação põe em risco direto os seus interesses. Impõe-se desse modo, sua citação, sob pena de nulidade.

2.4.1.3 Pluralidade de arrendatários

Quando o imóvel rural for arrendado de modo parcial por diversos arrendatários, quais destes teriam o direito de preempção para adquirir a propriedade rural objeto do contrato? Por mais que o entendimento seja no sentido de que o proprietário deva notificar à todos do polo oposto na relação contratual, respeitando o tempo hábil e conferindo à eles a possibilidade de exercer o direito de prelação, porém isto cobre apenas o tocante a aquisição da compra do imóvel rural em sua totalidade, pois a lei confere ao arrendador o direito de não dispor do imóvel rural, caso a compra não seja de forma integral da área rural.

Neste aspecto, o artigo 46 do Decreto nº 59.566/66 é taxativo:

Se o imóvel rural em venda, estiver sendo explorado por mais de um arrendatário, o direito de preempção só poderá ser exercido para aquisição total da área.

§ 1º O proprietário de imóvel rural arrendado não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas, se estas não abrangerem a totalidade da área.

§ 2º Nos casos deste artigo, fica assegurado a qualquer dos arrendatários, se os outros não usarem do direito de preempção, adquirir para si o imóvel.

Observando o posicionamento doutrinário relativo ao direito de preferência havendo uma pluralidade de arrendatários, são encontrados diferentes pontos de vista, pois de um lado defende-se o direito de prelação como um instituto de cunho fundiário e de objetivo social, que deve proteger o trabalhador que labuta no campo e evite formar minifúndios. Deste modo, entendem que a melhor maneira de resolver esse impasse, seria aplicando de maneira subsidiária as normas civis que englobam o instituto do condomínio.

2.4.1.4 Empresa de grande porte na condição de arrendatária

Parte-se do princípio de que tratando-se da parte arrendatária, esta permanece, indiscutivelmente resguardada quanto à exercer o direito de preferência sob o imóvel rural que é objeto do arrendamento pactuado. Porém, o entendimento em decisão recente do Superior Tribunal de Justiça é contrário ao que era o *status quo*.

Apesar do direito de preempção estar expressamente previsto no Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e no Decreto nº 59.566/66, objetivando a proteção da atividade desenvolvida em âmbito rural, possibilitando ao homem do campo tornar-se proprietário da terra, O Superior Tribunal de Justiça, em consonância com a realidade agrária atual, interpretou o art. 38 do Decreto nº 59.566/66 restringindo a aplicação das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explora a terra pessoal e diretamente, e de seu esforço e empenho pessoal, obtém os frutos advindos do trabalho exercido, ou seja, o trabalhador rural. Deste modo, ao analisar o direito de preferência em arrendamento realizado por empresa rural de grande porte, afastou a aplicação das normas protetivas do Estatuto da Terra mormente ao direito de prelação conferido a parte arrendatária. Entendeu-se, pela prevalência do princípio da autonomia privada, com o enfoque na força obrigatória do contrato (*pacta sunt servanda*).

Segue a decisão:

RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL. DIREITO AGRÁRIO. LOCAÇÃO DE PASTAGEM. CARACTERIZAÇÃO COMO ARRENDAMENTO RURAL. INVERSÃO DO JULGADO. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. APLICAÇÃO DO ESTATUTO DA TERRA EM FAVOR DE EMPRESA RURAL DE GRANDE PORTE. DESCABIMENTO. LIMITAÇÃO PREVISTA NO ART. 38 DO DECRETO 59.566/66. HARMONIZAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA JUSTIÇA SOCIAL. SOBRELITO DO PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL NO MICROSSISTEMA NORMATIVO DO ESTATUTO DA TERRA. APLICABILIDADE DAS NORMAS PROTETIVAS EXCLUSIVAMENTE AO HOMEM DO CAMPO. INAPLICABILIDADE A GRANDES EMPRESAS RURAIS. INEXISTÊNCIA DE PACTO DE PREFERÊNCIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA INEXISTENTE.

1. Controvérsia acerca do exercício do direito de preferência por arrendatário que é empresa rural de grande porte. 2. Interpretação do direito de preferência em sintonia com os princípios que estruturam o microssistema normativo do Estatuto da Terra, especialmente os princípios da função social da propriedade e da justiça social. 4. Proeminência do princípio da justiça social no microssistema normativo do Estatuto da Terra. 5. Plena eficácia do enunciado normativo do art. 38 do Decreto 59.566/66,

que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo. 6. Inaplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra à grande empresa rural. 7. Previsão expressa no contrato de que o locatário/arrendatário desocuparia o imóvel no prazo de 30 dias em caso de alienação. 8. Prevalência do princípio da autonomia privada, concretizada em seu consectário lógico consistente na força obrigatória dos contratos ("pacta sunt servanda"). 9. Improcedência do pedido de preferência, na espécie. 10. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS²¹.

Com fulcro nesta decisão, entende-se que o Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e o Decreto nº 59.566/66 em seu art. 38, estipularam que os benefícios nele previstos possuem caráter restritivo, pois englobam apenas à quem explora a terra de forma pessoal e direta (produtor rural), excluindo desta seara as empresas de grande porte, não as enquadrando em pé de igualdade com o arrendatário e parceiro-outorgado comum.

Como já tratou-se anteriormente no presente trabalho, os princípios norteadores do Estatuto da Terra, dentre outros, são a função social da propriedade e a justiça social. Sob o prisma da função social da propriedade, a terra deve ser vista como um meio de produção cujo fim deva ser o da satisfação produtória, respeitando o meio ambiente e o homem que trabalha na terra. Dessa forma, no caso do arrendamento, o arrendatário tem total interesse em manter a terra produtiva, pois seria antieconômico alugar e deixar a terra ociosa (TRENTINI e DARIO, 2016).

O Ministro Relator aduz que o princípio da função social da propriedade deve ser analisado em conformidade com o princípio da justiça social, porque de acordo com este princípio, a propriedade não deve permanecer concentrada nas mãos de poucos grupos econômicos detentores do poder aquisitivo, e sim, preferencialmente, ao homem do campo e à sua família. Deste modo, o Ministro Relator entende que o direito de preferência estabelecido no Estatuto da Terra precisa estar conectado ao princípio da justiça social, porque este princípio pressupõe no homem do campo, a parte fragilizada no contrato de arrendamento, e deste modo o protegeria à permanecer na terra, passando à condição de proprietário.

²¹ REsp 1.447.082/TO, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 10/05/2016.

Porém, diferente é a situação, de acordo com a decisão supracitada, quando o arrendatário trata-se de empresa de grande porte, desenvolvendo o agronegócio, pois quando inexistente na figura do arrendatário a fragilidade pressuposta pelo princípio da justiça social, resta afastada a sua aplicabilidade. Sendo assim, percebe-se que os princípios da função social da propriedade não estão em consonância com o princípio da justiça social, pois o segundo não pode ser aplicado quando a parte supostamente vulnerável, trata-se na verdade, de uma grande empresa.

Logo, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que o Estatuto da Terra não pode ser aplicado no caso em tela, pois a força econômica do arrendatário em questão, fere o princípio da justiça social, e portanto, o direito de preferência legal previsto no microssistema do Estatuto da Terra, ficaria em segundo plano, incidindo o disposto no Código Civil (BRASIL, 2002). Sendo assim, não houve a configuração do direito de prelação, afastando a empresa arrendatária de ter o direito de exercer a preferência na aquisição da propriedade.

Diante do exposto, resta claro o entendimento do Ministro Relator que caso fosse concedida à estas empresas rurais o direito de exercerem a preferência contra terceiros adquirentes, o microssistema normativo do Estatuto da Terra estaria ferido, pois este visa, de maneira inequívoca, a proteção dos homens que trabalham e vivem no meio rural.

2.4.2 Controvérsias na aplicação do direito de preferência no contrato de parceria rural

Em que pese fora exposto um novo entendimento acerca da aplicação do direito de preferência nos contratos de arrendamento, não encontramos tal movimentação relativa ao tema nos contratos de parceria agrícola.

Entretanto, alguns doutrinadores já questionam a inaplicabilidade do direito de prelação em prol do parceiro-outorgado. O desembargador do Tribunal do Estado do Rio Grande do Sul, Wellington Pacheco Barros (1997, p. 104), agrarista engajado e

expoente na doutrina moderna, refere-se ao direito de preferência nos contratos de parceria rural desta forma:

Dúvida poderia haver quanto à aplicação desse direito ao contrato de parceria. Inicialmente, coloco que a previsão da preferência ao arrendatário na alienação do imóvel arrendado se encontra nas disposições gerais inerentes aos contratos, tanto de arrendamento, como de parceria, como se observam nos demais parágrafos do art. 92, o que dá ideia da aplicação comum do instituto. Não bastasse, inexistente qualquer conflito entre a preferência e o contrato de parceria, o que, nos termos do art. 34 do decreto 59.566/66, significa a sua plena aplicação.

É pacífico o entendimento da existência do direito de preferência no contrato de parceria rural no tocante a renovação do contrato de parceria, pelo parceiro-outorgado, tendo em vista o que consta do art. 96, II, do Estatuto da Terra, que assevera “expirado o prazo, se o proprietário não quiser explorar diretamente a terra por conta própria, o parceiro em igualdade de condições com estranhos, terá preferência para firmar novo contrato de parceria” (BRASIL, 1964).

Salienta-se neste caso, que todas as propostas recebidas por terceiros devem ser notificadas premonitivamente, conforme exige a norma, nos termos do art. 22, Decreto nº 59.566²², em razão do art. 48, Decreto nº 59.566²³, que indica aplicar à parceria as normas relativas ao arrendamento, no que for cabível.

A divergência acerca da matéria, resta sobre o direito de preferência do parceiro-outorgado na compra do imóvel objeto da parceria, na hipótese de o arrendador vir a coloca-lo à venda durante o transcurso do contrato. Por mais que o entendimento majoritário da doutrina e da jurisprudência não confirmam o direito

²² Art 22. 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 (art. 95, IV do Estatuto da Terra).

²³ Art 48. Aplicam-se à parceria, nas formas e tipos previstos no Estatuto da Terra e neste Regulamento, as normas estatuídas na Seção I dêste Capítulo, e as relativas à sociedade, no que couber (art. 96, VII do Estatuto da Terra).

§ 1º Além das obrigações enumeradas no art. 40, o parceiro-outorgante assegurará ao parceiro-outorgado que residir no imóvel rural, e para atender ao uso exclusivo da família dêste, casa de moradia higiênica e área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte (art. 96, IV, do Estatuto da Terra).

§ 2º As despesas com o tratamento e criação dos animais, não havendo acôrdo em contrário, correrão por conta do parceiro-outorgado independentemente do disposto no art. 41, no que lhe fôr aplicável (art. 96, III, do Estatuto da Terra).

preemptório ao parceiro-outorgado no caso exemplificado, entende de modo diferente o consagrado jurista Paulo Torminn Borges (1983, p.157):

De outra parte, afastando o parceiro-outorgado desta preferência, estamos fazendo discriminação contra o que mais precisa de acesso a terra, para fazê-la sua. A filosofia distributista, aqui, manifesta-se claudicante.

Em um livro de intenções didáticas, como este, não podemos fazer afirmações desautorizadas pela lei, mas a jurisprudência, tendo em vista seu eminente papel de ajustar a lei à realidade social, tendo em vista que lhe compete interpretar a lei segundo os “fins sociais a que ela se dirige e as exigências do bem comum” (LICC, art. 5º), a jurisprudência talvez possa contornar a injustiça, por analogia, e pela equidade, que deve conter-se nos princípios gerais de direito, fontes secundárias do mesmo direito (LICC, art. 4º).

Esta correção consistiria em dar ao parceiro-outorgado o mesmo direito de preferência que, indubitavelmente, cabe ao arrendatário, quando o proprietário quer alienar o imóvel.

Corroborando com o posicionamento do jurista Paulo Torminn Borges, os doutrinadores Altermir Pettersen e Nilson Marques (1977, p.55) asseveram a necessidade de garantir ao trabalhador rural a permanência no solo, observando que a proteção social e econômica não é exclusividade dos partícipes dos contratos de arrendamento:

Nada existe no Estatuto nem em seu Regulamento que leve a crer que os parceiros não estão protegidos pelo direito de preferência. A proteção social e econômica não é privilégio apenas dos arrendatários. O direito de acesso à terra àqueles que nela trabalham, garantindo a permanência no solo trabalhado, não pode restringir-se apenas aos arrendatários, sob pena de não garantir-se uso econômico da terra, protegendo o seu uso temporário e impedindo que a terra vá cair em mãos de terceiros estranhos à relação contratual, conforme salientaram, em outras palavras, os ilustres Oswaldo e Sílvia Opitz, citados.

Porém, a jurisprudência, ao passar dos anos, manteve-se irredutível quanto a possibilidade do parceiro-outorgado pleitear o direito de aquisição do imóvel arrendado. Em 15.10.1996, O Superior Tribunal de Justiça, em Recurso Especial 97.405-RS, Quarta Turma, na figura do relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, decidiu:

PARCERIA AGRÍCOLA. PREEMPÇÃO.

O contrato de parceria agrícola não atribui ao parceiro o direito de preferência na aquisição. O disposto no art. 92, §3º, do Estatuto da Terra aplica-se ao contrato de arrendamento. Precedente. Recurso conhecido e provido. Ainda, nesse sentido, a interpretação desta 4ª Turma, no acórdão proferido quando do julgamento do Recurso Especial 37.867-RS²⁴.

Em decisão proferida no ano de 2013, o Supremo Tribunal de Justiça entendeu da mesma forma:

DIREITO AGRÁRIO. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE PREEMPÇÃO NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL RURAL (ART. 92 §, 3º, DO ESTATUTO DA TERRA). EXCLUSIVIDADE DO ARRENDATÁRIO. REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRANSMISSÃO DA POSSE. NATUREZA JURÍDICA DE LOCAÇÃO DE PASTAGEM. MATÉRIA FÁTICO PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. [...] 3. O direito de preferência previsto no Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, sendo direito exclusivo do preferente. [...] 10. Recurso especial a que se nega provimento²⁵.

Diante da uniformidade das decisões proferidas ao longo das décadas, observa-se que esse assunto já é debatido e objeto de controvérsia desde, praticamente a promulgação do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e o Decreto nº 59.566/66, pois, conforme o doutrinador Valdemar P. da Luz (1996, p.78) relata que no ano de 1975, agraristas de todo o país, reuniram-se em Cruz Alta no Rio Grande do Sul, realizando o I Seminário Ibero-Americano de Direito Agrário e I Seminário Brasileiro de Direito Agrário, ao elaborarem a Carta de Cruz Alta, e neste encontro propuseram, dentre outras coisas o seguinte:

Que a lei expressamente adote à parceria agrícola e pecuária as mesmas regras que disciplinam o direito de preferência do arrendatário rural, quer para a renovação do contrato quer para a aquisição do imóvel em caso de venda, e que, nesta, se faculte ao arrendatário ou ao parceiro agrícola ou pecuário exercer a preferência sobre a parte arrendada ou cedida em parceria, desde que respeitados os limites da indivisibilidade do imóvel rural.

²⁴ REsp 97.405/RS – Rel: Ministro Ruy Rosado de Aguiar – Quarta Turma, j. 15.10.1996.

²⁵ REsp 1339432/MS – Rel. Ministro Luis Felipe Salomão – Quarta Turma, j. em 16.04.2013, DJe 23.04.2013.

Ora, porquanto o legislador teve como ponto de partida no ordenamento jurídico agrário a proteção à parte economicamente inferior, não aplicar o direito de preferência seria a outorga de uma interpretação contrária a ideia proposta pelo Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/66, prejudicando diretamente àquele que o legislador visava proteger. Ademais, o legislador determinou como fonte subsidiária em caso de lacuna na lei agrária, os contratos de sociedade de pessoas, dada a semelhança com a parceria, porque no caso, o sócio remanescente possui a preferência na aquisição dos direitos do sócio que se retira (BARROS, 1999, p.80).

Observa-se que não faltam razões e argumentos por parte dos doutrinadores supracitados em relação a inclusão do parceiro-outorgado à plenitude do direito de preferência, visto que este, mesmo sendo a parte fragilizada na relação contratual, não alcança o direito de exercer a preferência sobre o imóvel rural objeto do contrato, e neste sentido, o professor e jurista José Fernando Lutz Coelho capitaliza em dois aspectos cruciais acerca do direito de prelação nos contratos agrícolas: a necessidade de flexibilizar as normas agrárias, com postura integrativa em sua interpretação, e a utilização da hermenêutica jurídica como instrumento de justiça social para que ocorra o equilíbrio nas relações contratuais rurais, estendendo o direito de preferência não somente ao contrato de parceria, mas também, para os demais rurícolas que integrem os contratos agrários inominados (COELHO, 2016).

De fato, percebe-se a necessidade de atualização do microssistema de normas agrárias, pois, hoje, ainda são encontrados diversos pontos controversos relativos a aplicação do direito de preferência tanto no contrato de arrendamento, quanto no contrato de parceria, e de forma concisa, o doutrinador Betti (1969 apud COELHO, 2016, p.203) leciona à respeito das atuais diretrizes de interpretação dos contratos, de forma geral, porém, aplica-se perfeitamente a situação que observamos no contrato de parceria rural:

A interpretação integrativa tem, assim, por objeto incidir sobre pontos do regulamento de interesses que, embora não tenham sido abrangidos pela fórmula, que se tornou inadequada, estão, todavia, compreendidos na ideia que ela se exprime e, portanto, estão também sempre enquadrados no conteúdo do negócio.

Assim, o saudoso Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/66 carecem de atualizações para que fiquem em consonância com a realidade atual das relações agrícolas, porquanto a razão de existir do nobre estatuto está intrinsicamente conectada ao homem que labuta na terra, e dela tira os proventos necessários para o seu desenvolvimento econômico. Bem como, satisfazer as lacunas existentes no ordenamento agrário torna-se o ponto crucial para alcançar a justiça social e a equidade entre as partes contratantes no âmbito rural.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, evidencia-se a carência legislativa do Direito Agrário no Brasil, pois este não consegue resolver as questões controversas do direito agrário contemporâneo, impostas pela evolução da tecnologia e das relações jurídico-rurais. Tanto é, que o ordenamento agrário remete não somente as normas civilistas, como também, clama pela decisão da doutrina e do Poder Judiciário para definir e regulamentar as relações sócio-econômicas decorrentes da atividade rural.

Em que pese a complexidade e a extensão do direito de preferência, que abrange múltiplas áreas do direito, verificou-se diversos pontos controvertidos na aplicação e exercício do direito de preferência na aquisição de imóvel rural objeto de contrato de arrendamento e neste enfoque, constatou-se posicionamento distoante entre a doutrina e a jurisprudência sobre a interpretação do direito de prelação.

Restou claro, após minuciosa análise que o Direito Agrário depara-se com novos desafios que refletiram na jurisprudência, visto o atual entendimento do Superior Tribunal de Justiça de excluir o direito de preferência na aquisição da propriedade rural quando o arrendatário tratava-se de empresa de grande porte. E de forma acertada, argumentou que o instituto da preferência precisa estar em consonância com o princípio da justiça social que vislumbra a proteção do arrendatário, supostamente a parte frágil da relação jurídica. E como a parte arrendatária era uma empresa de grande porte, essa vulnerabilidade inexistia, de modo que o Estatuto da Terra fora afastado, e a análise do caso deu-se pontualmente sobre o poderio financeiro desta empresa e a possibilidade da constituição de um minifúndio, na eventualidade de arrendatários deste porte exercerem o direito de preferência sem objeção nos contratos de arrendamento rural.

E consoante à aplicação do direito de preferência no contrato de parceria quanto a possibilidade de aquisição do imóvel objeto do contrato evidenciou-se que existe por parte da doutrina, um movimento iniciado na ida década de 1970, mais precisamente no ano de 1975, quando os juristas da época já debatiam e sugeriam que o direito de preferência alcançasse o contrato de parceria rural. Entendimento

este, que até hoje, é mantido pelos doutrinadores modernos de Direito Agrário, na figura do Desembargador Wellington Pacheco Barros e o jurista e professor José Fernando Lutz Coelho.

Neste sentido, percebe-se que há espaço para incrementar e atualizar as normas agrárias vigentes, e fundamentalmente promover a equidade nas relações jurídicas. Faz-se necessária a flexibilização das normas agrárias, e interpretação integrativa por parte dos juristas revestidos do poder de auxiliar a matéria agrária, visando dirimir os pontos omissos e obscuros na legislação agrária, conforme capitalizou-se ao longo do presente trabalho.

Entretanto, enquanto o legislador não observar e regulamentar de forma clara e concisa à respeito do direito de preferência nos contratos agrários, deve-se, ao menos utilizar-se da hermenêutica jurídica para que se alcance a justiça social, a equidade contratual, e a perfectibilização do instituto da função social da propriedade para que resguarde em sua plenitude o ponto central do Estatuto da terra: o produtor rural.

REFERÊNCIAS

- BARROS, W.P. **Curso de direito agrário**. 2 ed. Porto alegre: livraria do advogado, 1997.
- BETTI, E. **Teoria geral do negócio jurídico**, 1969. Apud COELHO, J.F.L. **Contratos Agrário: uma visão neograrista**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2016.
- BIERWAGEN, M.Y. **Princípios e regras de interpretação dos contratos no novo Código Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- BORGES, P.T. **Institutos básicos do Direito Agrário**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.
- BORGES, A.M. **Parceria e arrendamento rural**. Campo Grande: Contemplar, 2012.
- _____. **Institutos Básicos de Direito Agrário**, 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1983.
- BUENO, F.G. Arrendamentos e parcerias rurais: questões civis e tributárias relevantes: novas alterações. **Fiscosoft**, 2007. Disponível em: <http://www.fiscosoft.com.br/main_artigos_index.php?PID=160785&printpage=_>. Acesso em: 14 jun. 2017.
- BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Código Civil de 1916**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 16 jun. 2017.
- _____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Código Civil**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 15 jun.2017.
- _____. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. **Estatuto da Terra**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 15 jun. 2017.
- _____. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Lei do Inquilinato**. Disponível: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm>. Acesso: 15 jun. 2017.
- _____. 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>. Acesso em: 17 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 264.805/ MG (2000/0063311-9). Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha, data do julgamento: 21/03/2002. Disponível em: < https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=200000633119>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Tribunal Superior de São Paulo. Apelação nº 0048949-46.2009.8.26.0000. Relator: Des. Álvaro Torres Júnior, 20ª Câmara de Direito Privado, julgamento: 27/08/2012. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/24951/o-estatuto-da-terra-nao-garante-o-direito-de-preferencia-na-compra-do-imovel-objeto-da-parceria-agricola>>. Acesso em: 17 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 97.405 - RS (REG. 96.350019). Relator: Ministro Rui Rosado Aguiar, Quarta Turma, julgamento: 15/10/1996. Disponível em: <<http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=2916> >. Acesso em: 17 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 164442/MG. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, julgamento: 21/08/2008. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=199800108246>. Acesso em: 18 jun.2017.

_____. Recurso Especial nº 1447082 TO 2014/0078043-1. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgamento: 10/05/2016. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/340014921/recurso-especial-resp-1447082-to-2014-0078043-1?ref=juris-tabs#!>>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 97.405/RS. Relator: Min. Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, j. 15.10.1996.

_____. Superior Tribunal De Justiça. Recurso Especial nº 1339432/MS. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. em 16.04.2013, DJe 23.04.2013.

_____. Superior Tribunal Federal. Mandado de Segurança nº 22.164/MS, Relator: Min. Celso de Mello. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=MS+22164+SP>>. Acesso: 17 jun. 2017.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação com revisão, CR nº1174034002 SP, Relator: Clóvis Castelo, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 15.09.2008. Disponível em: < <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/3255824/apelacao-com-revisao-cr-1174034002-sp>>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Tribunal de Justiça do Espírito Santo, Agravo de Instrumento, nº 00029184620148080047, Relator: TELEMACO ANTUNES DE ABREU FILHO, J.: 21.07.2014. Disponível: < <https://tj->

es.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/376019729/agravo-de-instrumento-ai-29184620148080047>. Acesso: 18 jun. 2017.

CARVALHO, E.F. **Manual didático de direito agrário**. Curitiba: Juruá, 2010.

COSTA, J.B. **Arrendamento Rural**: direito de preferência. Goiânia: AB, 1993.

COELHO, J.F.L. **Contratos Agrário**: uma visão neoagrarista. Curitiba: Juruá, 2011.

_____. **Contratos Agrário**: uma visão neoagrarista. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2016.

GODOY, L.S. **Direito Agrário Constitucional**: o regime da propriedade. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GONÇALVES, C.R. **Direito Civil brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GONÇALVES, A.I.Q.; CERESÉR, C.P. **Função ambiental da propriedade rural e dos contratos agrários**. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2013.

JESU, G. **La prelazione legale agraria**: lineamenti dell'istituto e rassegna giurisprudenziale. Milano: Giuffrè, 2004.

LUZ, V.P. **Curso de Direito Agrário**. 2. ed. Porto Alegre: Sagra-DC Luzzato, 1996.

MARQUES, N.; PETTERSEN, A. **Uso e Posse Temporária da Terra**. São Paulo: Pró-Livro, 1997.

MARTINS-COSTA, J. **A boa-fé no Direito Privado**: sistema e tópica no proceso obrigacional. São Paulo: RT, 2000.

OLIVEIRA, U.M. **Princípios de Direito Agrário na Constituição Vigente**. Curitiba: Juruá. 2006.

Declaração da Conferência da ONU no Ambiente Humano. Estocolmo, 1972. Disponível em: <www.mma.gov.br/estruturas/agenda21/_arquivos/estocolmo.doc>. Acesso em: 19 jun. 2017.

PERES, T.B. **Direito agrário**: direito de preferência legal e convencional. São Paulo: Almedina, 2016.

REALE, M. **A boa-fé no Código Civil**, 2003. Disponível em: <<http://www.miguelreale.com.br/artigos/boafe.htm>>. Acesso em: 20 jun. 2017.

SAMPAIO, L.M.C. **A boa-fé objetiva na relação contratual**. Baueri: Manole, 2004.

SILVA, J.A. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 1992.

SCAFF, F.C. **Direito agrário: origens, evolução e biotecnologia.** São Paulo: Atlas, 2012

TRENTINI, F.; DARIO, B.B. Questões controvertidas do direito de preferência na alienação de imóvel rural objeto de contrato de arrendamento: uma análise à luz da nova epistemologia do direito agrário. **Revista de Direito Brasileira**, p.37-56, 2016. Disponível em:
<<http://www.conpedi.org.br/publicacoes/9105o6b2/vn314s46/Gdpvk1w49530iEzi.pdf>>. Acesso: 14 jun. 2017.

ZIBETTI, D.W. **Teoria tridimensional da função social da terra no espaço rural.** Curitiba: Juruá, 2005.