

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

Henrique Missau Ruviaro

**OS NOVOS (PARADIGMÁTICOS) DESAFIOS DOS CONTRATOS
AGRÁRIOS: A QUESTÃO DA FIXAÇÃO DA REMUNERAÇÃO NOS
ARRENDAMENTOS RURAIS**

**Santa Maria, RS
2018**

Henrique Missau Ruviano

**OS NOVOS (PARADIGMÁTICOS) DESAFIOS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS: A
QUESTÃO DA FIXAÇÃO DA REMUNERAÇÃO NOS ARRENDAMENTOS RURAIS**

Monografia apresentada ao Curso de Direito,
da Universidade Federal de Santa Maria
(UFSM, RS), como requisito parcial para
obtenção do grau de **Bacharel em Direito**.

Orientador: Prof. Me. José Fernando Lutz Coelho

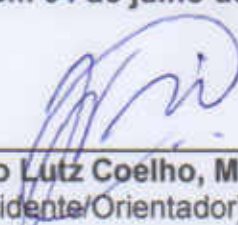
Santa Maria, RS
2018

Henrique Missau Ruviaro

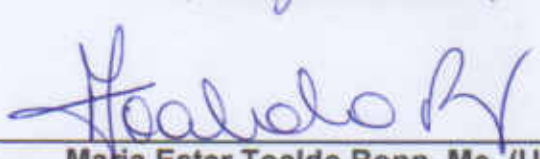
**OS NOVOS (PARADIGMÁTICOS) DESAFIOS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS: A
QUESTÃO DA FIXAÇÃO DA REMUNERAÇÃO NOS ARRENDAMENTOS RURAIS**

Monografia apresentada ao Curso de
Direito da Universidade Federal de Santa
Maria (UFSM, RS), como requisito parcial
para obtenção do grau de **Bacharel em
Direito**.

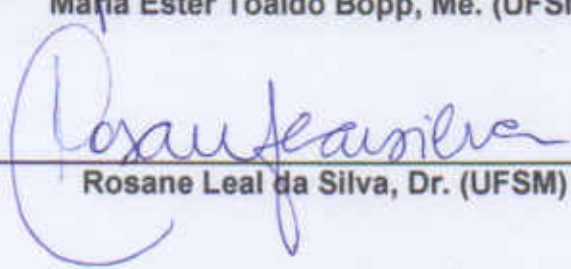
Aprovado em 04 de julho de 2018:



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



Maria Ester Toaldo Bopp, Me. (UFSM)



Rosane Leal da Silva, Dr. (UFSM)

Santa Maria, RS
2018

DEDICATÓRIA

O prédio da Antiga Reitoria, onde se situa a Faculdade de Direito da Universidade Federal de Santa Maria, sem os seus Professores e os seus Alunos seria um corpo desalmado. Não haveria qualquer relampejo de sapiência, entusiasmo, perseverança, estímulo, brio e vitalidade, nas salas de aula, nos corredores, na sala do Tribunal do Júri, no auditório, na biblioteca, nas dependências da Assistência Judiciária e do Diretório Livre do Direito, não fossem aqueles que bravamente ensinam e aqueles que humildemente aprendem. Os Professores e os seus Alunos são a verdadeira alma da universidade.

Dedico este trabalho monográfico de conclusão de curso, pois, aos valorosos Mestres e Alunos do glorioso Direito da UFSM, que, mesmo diante do nítido descaso dos sucessivos governos com a educação brasileira, empregam, diariamente, força e hombridade para ensinar e aprender o bom Direito. A Faculdade de Direito da Universidade Federal de Santa Maria, assim como o nosso histórico prédio da Antiga Reitoria, são vivos, fortes, viscerais e espirituosos graças aos seus Alunos e Professores.

AGRADECIMENTOS

O trabalho que, *mui* alegremente, ofereço à análise e à crítica da Academia não foi construído de maneira solitária. A escrita de um trabalho monográfico somente pode se dar da maneira projetada pelo Investigador quando ombreado por um sem número de pessoas que, mesmo sem saberem, colaboram para que as inquietudes saiam do campo das ideias e adentrem ao mundo acadêmico.

Não há, nesse sentido, moeda nem gesto capaz de agradecer pela felicidade que a conclusão desta monografia me proporciona. Os desafios de escrever um trabalho monográfico de conclusão de graduação em Direito seriam muito maiores se não estivesse ladeado pelos bons. Resta-me agradecer.

À minha família, esteio da minha tranquilidade e berço da minha perseverança, onde sempre encontro amparo aos desafios constantes do estudo das ciências jurídicas. Não fosse ela, não haveria, certamente, as proteções que, diariamente, estimam-me a angariar mais objetivos.

Aos colegas de escritório, onde as dúvidas se quedam brandas e os desafios constantes. Conforme sempre destaco, o melhor Direito nasce nos Escritórios de Advocacia, onde o Jurisdicionado chora, ri e confessa detalhes que jamais poderiam ser levados aos autos processuais.

Aos mestres da Universidade Federal de Santa Maria, que, mesmo diante do descaso dos sucessivos governos com a educação pública, diariamente, emprestam aos seus alunos o conhecimento e a bravura necessários aos grandes acadêmicos do Direito. O Curso de Direito da UFSM somente tem o prestígio que construiu ao longo das décadas graças também aos seus Docentes.

Aos colegas da Universidade Federal de Santa Maria, já que não há conhecimento construído de maneira solitária. Não fossem os debates das longas (e, muitas vezes, frias) noites, no prédio da Antiga Reitoria, certamente, a história desta monografia não seria esta. O pincel que redigiu este texto é o mesmo que redige as incontáveis angústias do estudo universitário público brasileiro.

*Pido a los santos del cielo
Que ayuden mi pensamiento,
Les pido en este momento
Que voy a cantar mi historia
Me refresquen la memoria,
Y aclaren mi entendimiento.*

*Venga santos milagrosos,
Vengan todos en mi ayuda,
Que la lengua se me añuda
Y se me turba la vista;
Pido a mi Dios que me asista
En ama ocasión tan ruda.*

(José Hernandez, Martín Fierro)

RESUMO

OS NOVOS (PARADIGMÁTICOS) DESAFIOS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS: A QUESTÃO DA FIXAÇÃO DA REMUNERAÇÃO NOS ARRENDAMENTOS RURAIS

AUTOR: Henrique Missau Ruviano
ORIENTADOR: José Fernando Lutz Coelho

A história do Brasil foi redigida com o mesmo nanquim que redigiu a história da agricultura e da pecuária. Desde antes da chegada dos portugueses ao solo brasileiro, os usos do solo tem sido a principal fonte de exploração econômica brasileira. Após a chegada dos europeus, passou-se a regulamentar o uso e o gozo do solo, em incontáveis legislações. Atualmente, o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/66, trazem uma série de normas cogentes, que devem ser respeitadas por aqueles que contratam o uso da *res* agrária. Quanto à fixação da remuneração, por exemplo, a legislação prevê que os contratos de arrendamento rural devem pactuar o pagamento em quantia fixa de dinheiro. A jurisprudência, porém, diverge sobre o assunto: enquanto o STJ entende pela invalidade daquela cláusula que contraria o ditame legal, o TJRS entende pela validade. O presente trabalho, nesse sentido, diante de tal cenário, propôs-se a verificar a (in)validade daquela cláusula contratual que fixa o preço dos contratos de arrendamento em produto. Para tanto, adotou-se o método de abordagem dialético e os métodos de procedimento histórico, comparativo e monográfico. Após as fundações do trabalho, concluiu-se que a cláusula que fixa o contrato de arrendamento em produto é válida, sob o viés do Direito Costumey, bem como que há uma necessidade de se refundar o Direito Agrário pátrio, uma vez que nem o Decreto nº 59.566/66 nem o ET são, atualmente, suficientes a amenizar os novos paradigmáticos desafios dos agricultores e dos pecuaristas brasileiros.

Palavras-chave: Contrato Agrários. Arrendamento Rural. Remuneração.

RESUMEN

LOS NUEVOS (PARADIGMÁTICOS) DESAFÍOS DE LOS CONTRATOS RURALES: LA CUESTIÓN DE LA FIJACIÓN DE LA REMUNERACIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS RURALES

AUTOR: Henrique Missau Ruviaro
ASESOR: José Fernando Lutz Coelho

La historia de Brasil fue redactada con el mismo nanquín que redactó la historia de la agricultura y la ganadería. Desde antes de la llegada de los portugueses a suelo brasileño, el uso del suelo ha sido la principal fuente de la explotación económica de Brasil. Después de la llegada de los europeos, se pasó a regular el uso y el goce del suelo, en incontables legislaciones. En la actualidad, el Estatuto de la Tierra y el Decreto nº 59.566/66, traen una serie de normas que deben ser respetadas por aquellos que contratan el uso de la agricultura. En cuanto a la fijación de la remuneración, por ejemplo, la legislación prevé que los contratos de arrendamiento rural deben pactar el pago en cantidad fija de dinero. La jurisprudencia, sin embargo, diverge sobre el asunto: mientras el STJ entiende por la invalidez de aquella cláusula que contraría el dictamen legal, el TJRS entiende por la validez. El presente trabajo, en ese sentido, ante semejante senador, se propuso verificar la (in) validez de aquella cláusula contractual que fija el precio de los contratos de arrendamiento en producto. Para ello, se adoptó el método de abordaje dialéctico y los métodos de procedimiento histórico, comparativo y monográfico. Después de las fundaciones del trabajo, se concluyó que la cláusula que fija el contrato de arrendamiento en producto es válida, bajo el sesgo del Derecho Costumeiro, así como que hay una necesidad de refundar el Derecho Agrario patrio, ya que ni el Decreto 59.566 / 66 ni el ET son actualmente suficientes para amenizar los nuevos paradigmáticos desafíos de los agricultores y de los ganaderos brasileños.

Palavras clave: Contrato Agrario Arrendamiento Rural. Remuneración.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul .	46
Gráfico 2 - Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça	49
Gráfico 3 - Decisões Monocráticas do Superior Tribunal de Justiça	50
Gráfico 4 - O STJ e o Preço dos Contratos de Arrendamento Rural	51

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ART	Artigo
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
ET	Estatuto da Terra
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
RS	Rio Grande do Sul
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TICs	Tecnologias de Informação e Comunicação
TJ	Tribunal de Justiça
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
UFSM	Universidade Federal de Santa Maria

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
2	CONTRATOS AGRÁRIOS: A REGULAMENTAÇÃO DO USO DA TERRA NO BRASIL	15
2.1	ORIGEM HISTÓRICA COLONIAL DA LEGISLAÇÃO QUE REGULAMENTA O USO DA TERRA EM <i>TERRAE BRASILIS</i>	16
2.2	APRESENTAÇÃO DOS CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS E SUAS NORMAS COGENTES.....	30
3	O ENTENDIMENTO SOBRE A (IN)VALIDADE DA CLÁUSULA QUE FIXA A REMUNERAÇÃO EM PRODUTO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO	42
3.1	A FIXAÇÃO DO PREÇO NOS CONTRATOS AGRÁRIOS SOB A LUZ LEGISLATIVA, DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL.....	43
3.2	A QUESTÃO DA REMUNERAÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL E A NECESSIDADE DE UMA REFUNDAÇÃO DO DIREITO AGRÁRIO	52
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS	61
	REFERÊNCIAS	66

1 INTRODUÇÃO

Tecer linhas, mesmo que sem o condão de apaziguar as discussões sobre o tema, uma vez o trabalho monográfico não propicie tanto, demonstra-se tarefa *mui* desafiadora. O Direito Agrário (e, por ricochete, os Contratos Agrários) é, conforme se extrai da literatura, ciência extremamente mutante.

No decorrer das últimas décadas, os interesses daqueles que utilizam dos imóveis rurais transformara-se. No momento histórico em que se discutia a edição da Lei nº 4.504/65 (Estatuto da Terra), as questões fundiárias tomavam conta do cenário nacional. Atualmente, tais controvérsias tornaram-se menos acirradas, ao passo em que novos paradigmas agrários passaram a tomar conta do debate *jusagrarista* – dentre os quais se encontram desde questões envolvendo a proteção aos recursos naturais, até controvérsias sobre a fixação da remuneração dos contratos agrários.

Importante salientar, nesse sentido, que o Direito Agrário é um dos primeiros ramos do Direito a ser explorado no Brasil. Desde a chegada dos portugueses ao país, no simbólico ano de 1500, utiliza-se da terra para a extração e o cultivo de recursos e, portanto, necessita-se regulamentar tal uso. A história do Brasil, por conseguinte, foi escrita com o mesmo nanquim que pintou a história da agropecuária pátria.

Enquanto, nesse sentido, a primeira legislação a tratar do uso da terra fora editada no ano de 1501, as mais modernas normas a tratarem de tal *thema* são da década de 1960 – Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) e Decreto nº 59.566/66. Em tais legislações, nesse sentido, após grande desenvolvimento cultural e histórico do *jusagrarismo*, positivou-se o contrato de arrendamento, prevendo normas de ordem cogente, cujo respeito é, em tese, obrigatório por aqueles que pactuam o uso dos imóveis rurais.

A obrigatoriedade de tais normas reflete o caráter social do Direito Agrário – não sendo classificado nem como Direito Público nem como Direito Privado, mas como Direito Social, onde e quando se respeita a liberdade contratual das partes sem que se *olvide* da obrigatoriedade de algumas normas contratuais. Dentre as normas cogentes, destacam-se aquelas que tratam sobre os prazos mínimos dos contratos, a fixação da remuneração, a indenização por benfeitorias edificadas (e,

conseqüentemente, a retenção da *res* pelo não pagamento de tais indenizações), a preempção, etc.

No que se refere, em especial, àquelas normas que tratam da fixação do preço nos contratos agrários de arrendamento, há bastante controvérsia tanto na doutrina quanto na jurisprudência nacionais.

A legislação – tanto o Estatuto da Terra quanto o Decreto nº 59.566/66 – positiva que os contratos de arrendamento rural devem, obrigatoriamente, ter o preço pactuado em dinheiro, sendo possível a conversão do seu pagamento em produto.

Parcela da doutrina e Tribunais pátrios, como é o caso do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (em sede de Recurso de Apelação), entendem que os contratos agrários de arrendamento rural que fixam o preço em produto são válidos, uma vez que respeitam o Direito Costumeiro daqueles agricultores e pecuaristas interioranos do Estado do Gaúcho. O Superior Tribunal de Justiça, por outro lado, em sede de Recurso Especial, entende pela invalidade daquela cláusula contratual, uma vez a mesma ser contrária ao texto legal.

Tem-se, então, que a questão referente à fixação do preço, nos contratos agrários de arrendamento rural, causa divergência na jurisprudência dos tribunais pátrios. Enquanto, conforme destacado, o STJ entende ser inválida a cláusula contratual que fixa a remuneração em produto, o TJRS, seguindo a exegese de outros tribunais estaduais, entende pela validade da referida cláusula. Dessa forma, o questionamento que surge, à Academia, ao Investigador e, principalmente, ao Jurisdicionado, é, à luz da doutrina e da jurisprudência dominantes, sobre a (in)validade da cláusula. É válida a cláusula contratual de fixar o preço em produtos nos contratos agrários de arrendamento rural? Ainda, o Direito Agrário e a legislação agrária brasileira estão aptos a solucionar os novos dilemas do *jusagrarista*?

Objetivou-se, neste trabalho monográfico, responder o problema suscitado, analisar a (in)validade da cláusula contratual de fixação do preço em produto nos contratos agrários de arrendamento rural de acordo com a doutrina e com a jurisprudência dos Tribunais Pátrios. Para tanto, buscou-se expor as características dos contratos agrários, analisar o posicionamento doutrinário sobre a fixação da remuneração dos referidos contratos, bem como analisar o posicionamento jurisprudencial – sobretudo no que se refere às jurisprudências do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e do Superior Tribunal de Justiça.

A fim de melhor realizar a pesquisa, adotou-se o método de abordagem dialético, uma vez ser clara a divergência tanto entre a doutrina quanto entre os julgados dos tribunais referidos. Como método de procedimento, utilizou-se o método histórico, com a finalidade de abordar a criação da cultura *jusagrarista* que impera hoje, no Brasil, bem como os métodos comparativo e monográfico, a fim de realizar estudos de caso comparando as *raciodecidenti* dos julgados dos tribunais.

O segundo capítulo do presente trabalho, intitulado por “Contratos agrários: a regulamentação do uso da terra no Brasil”, foi dividido em dois subitens. O primeiro, denominado por “Origem histórica colonial da legislação que regulamenta o uso da terra em *terrae brasilis*”, abordou a formação da cultura *jusagrarista* que impera hoje no país, apresentando desde as primeiras legislações que positivaram o uso da terra até as mais recentes ordenações pátrias. O segundo subitem, labelado “Apresentação dos contratos agrários típicos e suas normas cogentes”, por sua banda, tratou de analisar os contratos agrários típicos sob o viés do Estatuto da Terra e do Decreto nº 59.566/66, apresentando as suas normas cogentes.

O terceiro capítulo, por seu turno, intitulado por “O entendimento sobre a (in)validade da cláusula que fixa a remuneração em produto nos contratos de arrendamento”, foi dividido, também, em dois subitens. O primeiro, denominado por “A fixação do preço nos contratos agrários sob a luz legislativa, doutrinária e jurisprudencial”, abordou exclusivamente a fixação da remuneração dos contratos agrários de arrendamento, apresentando, além dos textos legais, os posicionamentos da doutrina e da jurisprudência – sobretudo aquela emanada do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (em nível de decisão de Recurso de Apelação) e do Superior Tribunal de Justiça (em nível de decisão de Recurso Especial). O segundo subitem, por sua vez, intitulado por “A interpretação do direito agrário e a necessidade de uma refundação”, abordou as mutações ocorridas nas ciências agrárias ao longo das últimas décadas, bem como a insuficiência da lei agrária brasileira em solucionar os conflitos oriundos de tais avanços. Dessa maneira, defendeu-se a necessidade de se refundar o Direito Agrário e, conseqüentemente, inovar a legislação nacional no que tange a coisa rural.

A relevância de tal estudo, nesse sentido, está em levar ao debate acadêmico as mudanças ocorridas no meio rural nas últimas décadas e as desafiadoras inovações necessárias ao mundo jurídico e legislativo, a fim de proporcionar que o Direito Agrário se reaproxime do Jurisdicionado com o propósito de solucionar

aqueles problemas oriundos do campo. Uma legislação agrária insuficiente para a solução de tais conflitos se mostra temerária, gerando, ainda mais, controversas e atritos às coisas rurais.

2 CONTRATOS AGRÁRIOS: A REGULAMENTAÇÃO DO USO DA TERRA NO BRASIL

O uso da terra, não só no Brasil ou nos países do continente americano, mas em todo o globo, tem revelado corolários outrora inimagináveis, variando, desde a degradação do meio-ambiente¹, até a produção potencializada² dos grãos que alimentam o planeta e desenvolvem a tecnologia³. Se, por um lado, produzem-se, em especial no Brasil, quantias cada ano maiores de milhares de sacas dos mais variados grãos, como é o caso do arroz, da soja, do milho etc., de outro se desmata quantidades insubstituíveis de hectares, bem como se assolam rios e se escravizam trabalhadores.

Desse modo, os contratos agrários, conforme destaca o Professor Sílvio Salvo Venosa⁴ (2016, p. 926):

[...] não podem [...] ser tratados à margem do sistema geral dos negócios jurídicos. Em seu exame, não se arredam os princípios fundamentais e tradicionais dos contratos. Esse é, aliás, o sentido expresso no art. 13 da Lei nº 4.947/66, ao determinar que nos contratos agrários sejam aplicados os princípios gerais que regem os contratos no direito comum, no que concerne ao acordo de vontades e ao objeto, observados, contudo os preceitos de direito agrário que enumera. [...].

A fim de proteger o meio-ambiente, na data de 30 de novembro de 1964, o Legislador editou a Lei nº 4.504, dispondo sobre o Estatuto da Terra (ET) – o que,

¹ No caso brasileiro, mais especificamente no caso amazônico, conforme se extrai de dados fornecidos pelo Greenpeace, organização não governamental militante nas causas ambientais, “maravilhas à parte, o ritmo de destruição segue par a par com a grandiosidade da Amazônia. Desde que os portugueses pisaram aqui, em 1550, até 1970, o desmatamento não passava de 1% de toda a floresta. De lá para cá, em apenas 40 anos, foram desmatados cerca de 18% da Amazônia brasileira – uma área equivalente aos territórios do Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, Rio de Janeiro e Espírito Santo” (GREENPEACE, 2018, s/p).

² Dados colhidos do Censo Agropecuário de 2006 do IBGE revelam que, naquele ano, no Estado do Rio Grande do Sul, por exemplo, havia 326 estabelecimentos agrícolas produtores de arroz em grãos. Os mesmos, revela o mesmo censo, produziu cerca de 19.604 (dezenove mil seiscentos e quatro) toneladas de grãos de arroz, das quais foram vendidas cerca de 18.784 (dezoito mil setecentos oitenta e quatro) toneladas, o que corresponde ao valor de R\$ 9.415.000,00 (nove bilhões e quatrocentos e quinze mil reais) (IBGE, 2006, s/p).

³ Importante destacar, nesse singular tocante, que os grãos produzidos pela agricultura não são destinados única e exclusivamente à alimentação, mas também ao desenvolvimento de novas tecnologias menos danificadoras ao meio-ambiente. Nesse sentido, atualmente, a tecnologia desenvolvida junto aos grãos, como é o caso da soja, possibilita a fabricação de pneus, de combustível e outros tantos produtos fundamentais aos dias atuais.

⁴ O Prof. Sílvio Salvo Venosa é um dos grandes nomes do Direito Civil brasileiro, tendo sido Juiz de Direito e Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Atualmente, além de professor e palestrante, milita na Advocacia. A primeira edição da obra citada se deu no início dos anos 2000, quando o Brasil atravessava grandes confrontos fundiários, o que veio a ser apaziguado com o passar do tempo. Atualmente, a obra está na sua 17ª edição.

mais tarde, foi regulamentado pelo Decreto nº 59.566/66. Em que pese haver projetos parlamentares para a edição de uma nova legislação dispositiva sobre o uso da terra, bem como sobre a preservação do meio ambiente, no Brasil, a referida legislação é, atualmente, a mais recente ordenação brasileira que dispõe sobre o tema. A promulgação do ET e do Decreto mencionado, no entanto, deu-se, conforme se demonstrará, a partir de uma evolução histórica que teve início nos anos coloniais, no simbólico marco de 1.500, quando os portugueses, capitaneados por Pedro Álvares Cabral, atracaram suas naus no litoral brasileiro e passaram a explorar as terras do Novo Mundo.

O presente capítulo, construído sob o método de procedimento histórico⁵, tem como objetivo analisar, mesmo que os limites do trabalho monográfico não proporcionem que se faça de forma aprofundada, a construção das legislações agrária e ambiental brasileiras, desde a chegada dos europeus ao Brasil até a atualidade. A fim de torna-lo mais didático, nesse sentido, dividiu-se o capítulo em dois subitens: o primeiro, denominado por “Origem histórica colonial da legislação que regulamenta o uso da terra em *terrae brasilis*” e o segundo, da mesma forma, labelado por “Apresentação dos contratos agrários típicos e suas normas cogentes”.

2.1 ORIGEM HISTÓRICA COLONIAL DA LEGISLAÇÃO QUE REGULAMENTA O USO DA TERRA EM *TERRAE BRASILIS*

O Direito é, certamente, um fenômeno social. As leis, as normas, os julgados e todas as outras fontes que constroem as ciências jurídicas não são *in res natura*, mas frutos de uma construção social que surgiu desde os primórdios das comunidades. As ciências jurídicas são construções humanas criadas no bojo da evolução das sociedades, após incontáveis variações e adaptações. Em outras palavras, Otávio Augusto Dal Molin Domit⁶ (2016, p. 23), em destacada obra sobre a *iura novit cúria* e a causa de pedir, salientou que:

O direito, como ciência do espírito, como fenômeno que não se encontra *in res natura*, mas brota da sociedade, como obra exclusiva e iniludível

⁵ O método de procedimento histórico consiste na investigação de acontecimentos, processos e momentos do passado para verificar a sua influência na sociedade atual. Nesse sentido, a utilização de tal método se fez importante par que fosse possível investigar o momento histórico da criação tanto da Lei n.º 4.504/64 quanto do Decreto n.º 59.566/66.

⁶ Otávio Augusto Dal Molin Domit é investigador processualista civis brasileiro e Advogado. Bacharel, Mestre Doutor em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul. A obra citada é fruto das suas investigações junto ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul e está na sua primeira edição.

manifestação cultural do homem, fruto de sua construção, responde ao seu modo de pensar, à sua maneira de enxergar o mundo, sofrendo variações e adaptações segundo os valores prevalentes em determinado momento histórico. É dizer, reage o direito à história, não lhe sendo infenso [...].

O estudioso do Direito, portanto, tem as suas investigações atreladas à análise histórica. Isso porque resta clara a necessidade de se investigar a realidade cultural que fora construída ao longo dos anos. Em especial, no *case* do Direito Agrário – e, por ricochete, do Direito Contratual Agrário –, insta que seja estudada a criação da cultura agrária e ambiental que hoje impera na comunidade *jusagraria* brasileira. Nesse sentido, conforme destaca Otávio Augusto Dal Molin Domit (2016, p. 23), em obra já mencionada, “[...] o exame desse substrato teórico oferece valiosos elementos para a compreensão da função e causa de uma dada forma jurídica na época em que concebida ou recepcionada”.

Assim, sendo a investigação histórica deveras importante para a análise da conjuntura social, jurídica e política que se vive hoje, o início da pesquisa se apresenta não pode ter outro introito que não o histórico. Buscar a gênese histórica da cláusula de fixação da remuneração dos contratos agrários de arrendamento rural tem o corolário natural de prover melhor compreensão crítica dos textos legais que o regulamentam e dos julgados controversos que almejam apaziguar as discussões sobre a questão. A análise histórica é, por isso, passo fundamental e escopo deste trabalho monográfico de conclusão de curso.

O uso da terra está, nesse sentido, diretamente ligado à história do país. Ao longo dos anos, tanto as culturas regionais dos povos brasileiros quanto a economia local são escritas com o nanquim da agropecuária. Conforme se extrai da obra de Luís Felipe Perdigão de Castro⁷ (2016), se a matriz social, econômica e política brasileira não é, à rigor, agrícola, as bases da civilização brasileiras são, indubitavelmente, rurais.

Muito antes de os portugueses, no simbólico ano de 1.500, conhecerem o território que, outrora, denominar-se-ia por Brasil, os indígenas e os outros povos que naquelas terras habitavam já utilizavam da terra para extrair os alimentos e a matéria-prima que seriam base das suas manutenções. Após a chegada dos

⁷ O referido Autor é Doutorando em Ciências Sociais – área de concentração de Estudos Comparados sobre as Américas – pela Universidade de Brasília. O material citado fora publicado junto à Revista Brasileira de História e Direito, que é uma publicação semestral *open access* editada pelo Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito – CONPEDI.

portugueses, toda a vida colonial concentrou-se, durante anos, ocupando propriedades rústicas.

A utilização das propriedades rurais brasileiras pelos europeus trouxe à luz a necessidade de uma regulamentação sobre o uso da terra. Isso porque, em um primeiro momento, conforme se demonstrará neste subitem, o uso inicial das terras do Brasil se deu de maneira discriminada, com grandes níveis de desmatamento de madeiras nativas – muitos regularizados por contratos de arrendamentos rurais firmados entre a Coroa (Arrendadante e Proprietária das terras) e os Arrendatários (geralmente portugueses fidalgos).

Desse modo, enquanto o uso da terra pelos indígenas, até o presente momento, tem sua regulamentação desconhecida – em que pese acreditar-se haver, à época, algum tipo de regulamentação exercida pelos mesmos – foi após a chegada dos europeus, no entanto, que se passou a legislar o uso da terra.

Compreender a dinâmica da evolução da legislação agrária do país, desde a chegada dos portugueses, com as Ordenações do Reino, até os dias atuais, com o ET e com o Decreto nº 59.566/66, faz-se tarefa deveras pertinente e desafiadora pela academia, já que, conforme já destacado, a história do país está estritamente entrelaçada à história do uso das terras brasileiras.

O uso da terra no Brasil, ao longo da história do país, flutuando sobre as épocas colonial, imperial e republicana, revelou características *mui* distintas e importantes. Enquanto, em determinados momentos, importou-se em legislar visando incentivar a migração de portugueses que desejassem ocupar os solos brasileiros, a fim de evitar que outros países europeus o fizessem, visou-se, em outros momentos, tanto o viés econômico quanto, como ocorre ultimamente, o viés ambientalista.

O último viés, aliás, esteve presente em todos os momentos históricos de uso da terra no Brasil – independente das demais pretensões supramencionadas. Conforme destacam Albenir Itaboraí Querubini Gonçalves⁸ e Cassiano Portella Ceresér⁹ (2013, p. 112),

⁸ O citado autor é especialista e Mestre em Direito pelo Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul e desenvolve investigações no que se refere ao Direito Agrário e aos Contratos Agrários. O referido livro, que está em sua primeira edição, foi lançado em 2013, quando o Brasil já não atravessava mais grandes confrontos agrários.

⁹ O referido livro, que está em sua primeira edição, foi lançado em 2013, quando o Brasil já não atravessava mais grandes confrontos agrários.

O Brasil, nação de incomensuráveis recursos ambientais, não poderia ficar alheio à questão ambiental. Em assim sendo, os problemas acerca da questão ambiental no Brasil retroagem ao momento de seu descobrimento. Ao desembarcarem, os descobridores se depararam com a exuberância e riqueza de nossa terra, iniciando contrabando de diversos exemplares de nossa fauna e flora. Diante deste quadro, a preocupação com a questão ambiental do país remota a sua origem.

O acesso à terra, de mesma maneira, variou muito, no decorrer da história nacional. Enquanto, nos primeiros anos de colonização, o acesso à terra se deu de maneira quase que exclusivamente arrendatária, atualmente, o contrato de arrendamento tem se demonstrado, conforme destaca Luís Felipe Perdigão de Castro (2016), a maneira menos adotada para acessar as terras no Brasil.

No início da colonização brasileira, por outro lado, tal modalidade de acesso à terra demonstrava-se muito utilizada, uma vez fora a adotada pela Coroa Portuguesa para incentivar a vinda de portugueses para ocupar os solos do Brasil. Nesse sentido,

Não obstante o arrendamento florestal viabilizasse a intensa exploração colonial, havia excesso de terras e falta de pessoas para, não somente derrubar as matas, como também cultivar as terras. Portanto, a introdução da prática do arrendamento no Brasil é parte de uma [...] obra, em que a Coroa Portuguesa tinha como principal objetivo retirar recursos para o comércio (CASTRO, 2016, p. 197).

Ao largo da história nacional, tanto nos tempos coloniais, quanto nos tempos imperiais, ou seja, nos tempos republicanos, muitas foram as legislações que positivaram o uso da terra – dentre as quais restam Constituições, Leis esparsas, Códigos etc.

A fim de tornar mais didático o exame da vasta legislação pátria que regulamentou o uso da terra do Brasil, insta que se analise, em um primeiro momento, a legislação esparsa para, em um segundo momento, investigar a legislação constitucional e, finalmente, a legislação mais moderna – positivada sob a égide dos códigos.

Da observação da legislação esparsa, resta destaque àquelas que influenciaram diretamente na construção da cultura agrária nacional, como é o caso do Regimento Tomé de Souza, bem como do Regimento Pau-Brasil, do Alvara de 27 de fevereiro de 1701 e da Carta Regia de 1701. Nesse sentido, a análise detalhada de seus dispositivos legais se faz necessária, conforme se demonstrará.

A primeira legislação que trabalhou a ideia do uso da terra no Brasil é data do ano de 1501. Tal norma teve como objetivo conceder a exclusividade da exploração do pau-brasil para uma empresa ítalo-lusitana cujo maior acionista era Fernando de Noronha. A exploração do pau-brasil por tal empresa se deu por meio de um contrato de arrendamento rural (*mui* provável que seja o primeiro contrato de arrendamento rural lavrados com objeto solos do Brasil), onde a empresa de Noronha figurava como Arrendatária e a Coroa Portuguesa, por sua vez, figurava como Arrendadante.

A primeira legislação, por outro lado, a tratar sobre a maneira pela qual se deveria usar as terras do Brasil foi o Regimento Tomé de Souza, datado de 17 de dezembro de 1548. Em tal legislação, que é conhecida como “Constituição do Governo Geral”, o Rei estabeleceu as normas jurídicas que vigorariam na Colônia, assim como estimulou as tendências latifundiárias, recomendando a concessão de terras para fins agropecuários, no Brasil.

No referido documento, tratou-se desde a centralização da administração da colônia (vide art. nº 1º), até o uso da terra (haja vista o disposto nos art. nº 8º, do art. nº 9º e do art. nº 10º). Nesse tocante, conforme, à época, o Brasil não era objeto de cobiça europeia, havia imensa necessidade de os portugueses povoarem a Colônia¹⁰, com o propósito de evitar que outros povos o fizessem. No referido regimento, de acordo com o que se extrai da doutrina de Raymundo Laranjeira¹¹ (1981), o Rei estimulou o uso da terra

1548 – Regimento de Tomé de Souza, de 17 de dezembro, que propositadamente estimulou mais ainda as tendências latifundiárias do sistema sesmarial: recomendava que as doações de terras, para fins de construção de engenhos, fossem canalizadas às pessoas de posses bastantes (LARANJEIRA, 1981, p. 25).

Ao longo dos primeiros anos de povoação da Colônia, nesse sentido, outras legislações foram editadas pela Coroa Portuguesa, a fim de estimular o uso da terra, no Brasil, bem como de povoar o Novo Mundo. Referência especial merece o

¹⁰ Art. 8º, Regimento de Tomé de Souza: porque minha tenção é que a dita povoação seja tal, como atrás fica declarado, hei por bem que ela tenha de termo e limite seis léguas para cada parte, e sendo caso que por alguma parte não haja as ditas seis léguas, por não haver tanta terra, chegará o dito termo até onde chegarem as terras da dita Capitania, o qual termo mandareis demarcar, de maneira que, em todo tempo, se possa saber por onde parte (PORTUGAL, 2018, s/p).

¹¹ Raymundo Laranjeira pode ser considerado como literatura clássica no Direito Agrário brasileiro. A obra citada foi editada e lançada em 1981, quando o país vivia em estado de exceção e atravessado sério confrontos rurais.

Regulamento de 12 de dezembro de 1.605, intitulado, posteriormente, como Regimento Pau-Brasil, onde o então Rei de Portugal, ao ser informado das desordens que ocorriam no sertão brasileiro, bem como do corte exacerbado da mata nativa do pau-brasil, outorgou o referido regimento proibindo, em seu parágrafo 1º, qualquer corte do pau-brasil, sob pena de morte daquele que ou cortar ou ordenar o corte.

Em que pese, nesse sentido, em uma primeira análise, parecer a legislação ventilar a ideia de proteção ao meio-ambiente, evitando o corte indiscriminado da mata nativa brasileira, a real intenção da Coroa era proteger, além dos recursos naturais, o seu patrimônio econômico, uma vez era de conhecimento, à época, o grande valor que aquela madeira nativa detinha – haja vista sua possibilidade de extração de tinta natural. Nos dias atuais, por outro lado, conforme se demonstrará alhures, a proteção ao meio-ambiente é a *mens legis* da legislação agrária pátria.

No segundo século desde a chegada dos europeus em solos brasileiros, em 1605, a Coroa, por ser, destaca-se, um estado forte, onipotente e onipresente, passou a interferir direta e rigorosamente sobre o que seria permitido e o que seria proibido fazer, nas terras brasileiras. Com isso, conforme se extrai das lições de Raymundo Laranjeira, no Regulamento de 12 de dezembro de 1605, proibiu-se o corte do pau-brasil, produto pertencente à Coroa (LARANJEIRA, 1981).

O pau-brasil, portanto, passou a ter o seu corte proibido pela Coroa sob pena de morte e perda de suas terras àqueles que ou cortassem ou mandassem cortar a árvore sem a autorização do Rei. Evento similar ocorre, ainda, nos dias atuais, quando para cortar ou mandar cortar mata nativa, insta que aquele que intentar fazer tenha autorização estatal¹², concedida mediante projeto de reflorestamento e justificativa para o corte.

Cerca de 200 anos após a chegada dos europeus aos solos brasileiros, em 27 de fevereiro de 1701, a Coroa Portuguesa editou o Alvará de 27 de fevereiro que determinou a obrigatoriedade de os lavradores plantarem também a mandioca na região do Recôncavo Baiano (LARANJEIRA, 1981).

Conforme se extrai da legislação avulsa que regulamentava o uso da terra no Reino, à Coroa restava forte interesse econômico da terra colonial. Em que pese,

¹² Aquele que cortar a mata nativa sem a devida autorização estatal, conforme se extrai do art. nº 39 da Lei nº 9.606/1998, configura crime ambiental e tem pena de detenção de um até três anos e/ou multa.

nesse sentido, extrair-se da regulamentação apresentadas determinações para o plantio de determinadas culturas, bem como para o não corte da mata nativa, a preocupação com o meio ambiente estava ausente, uma vez que a real preocupação do Reino de Portugal era o dinheiro que poderia auferir da Colônia. Nesse tocante,

Essa legislação avulsa, margeante das Ordenações do Reino, deixam transparecer que só a função econômica da terra colonial interessaria à Coroa portuguesa, ávida de maiores rendimentos sobre as nossas culturas. Por isso mesmo que se deu margem à proliferação dos latifúndios, no Brasil. Os imensos tratos de terra sesmeiras eram compatíveis com a lavoura canavieira do litoral e com a pecuária extensiva dos sertões, as quais bem se achegavam à ganância, cada vez mais larga, da aristocracia latifundiária. Eram os nobres e outros apaniguados do reino os que mais se iam apropriando do território sesmariado (LARANJEIRA, 1981, p. 28-29).

Foi com o Decreto nº 1.318 que passou a se preocupar com os danos causados ao solo e, conseqüentemente, à coletividade. No referido diploma legal, o Legislador positivou, em seu capítulo oitavo, sobre a conservação das terras devolutas e alheias, constituindo, com isso, providências contra os que se apossassem dessas terras ou nelas praticassem qualquer dano – seja com a derrubada da madeira ou com a provocação de incêndios.

Raymundo Laranjeira (1981, p. 36-37), em sua clássica obra que versa sobre a propedêutica do Direito Agrário brasileiro, destacou que:

O Regulamento da Lei n. 601 veio a lume quatro anos mais tarde, em 30 de janeiro de 1854. Foi o Decreto n. 1.318, que enquadrou a matéria do seguinte modo, em nove capítulos, aclarando, naturalmente, o próprio conteúdo do diploma principal: 1. 'Da Repartição Geral das Terras Públicas', com disposição de normas para funcionamento de órgão especial, incumbido de promover o novo esquema agrário do País; 2. 'Da Medição de Terras Públicas', com regras para medir as terras devolutas, ensejando um regulamento especial¹³, que foi editado em 08 de maio de 1854; 3. 'Da Revalidação e Legitimação das Terras e modo prático de extremar o domínio público e particular', estabelecendo a maneira de separar as terras públicas das terras privadas que contavam com título legítimo de aquisição de seu domínio, e criando os processos tendente a revalidar ou legitimar os terrenos particulares, concebidos como irregulares; 4. 'Das Medições das Terras que se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo', mostrando a necessidade de medição dessas terras, para obter-se o título formal de posse, sesmaria ou concessão; 5. 'Da Venda das Terras Públicas', propondo-se a vendagem das terras de domínio do Estado, depois de medidas e demarcadas, excetuando-se as reservas das para

¹³ “Diante dessa Lei inovadora, completada pelo seu Regulamento, aprimoraram-se as raízes da formação do Direito Agrário Brasileiro, estruturando-se então num esquema legislativo tipicamente nosso [...]” (LARANJEIRA, 1981, p. 37).

certos fins; 6. 'Das Terras Reservadas', determinando-se reservada de terras devolutas para aldeamento dos silvícolas, com sua absorção pela cultura da raça branca; também para utilização das matas, visando à construção naval; para assento de estabelecimentos públicos, fundação de povoações, abertura de estradas e outras servidões; 7. 'Das Terras Devolutas situadas nos limites do Império com países estrangeiros', isto é, sua destinação à feitura de colônias militares e civis, nas faixas de fronteira; 8. 'Da Conservação das Terras Devolutas e Alheias', constituindo providências contra os que se apossassem dessas terras ou nelas praticassem dano, com a derrubada de madeiras e provocação de incêndio; 9. 'Do Registro das Terras Possuídas', estatuidos os critérios para o registro de terras nas Freguesias'.

Ao longo dos anos coloniais e imperiais, nesse tocante, a legislação agrarista e ambiental brasileira restaram, indubitavelmente, como fator enriquecedor do agrarismo brasileiro. Sua construção fora marcada por diversos marcos históricos, como a colonização do Brasil (bem analisada pelos primeiros ordenamentos da Coroa Portuguesa, que, em concordância com o demonstrado alhures, tinham como objeto a povoação das terras brasileiras, a fim de evitar que outros Reinos as tomassem¹⁴), a exploração das riquezas naturais brasileiras (de acordo com o que se extrai dos contratos de arrendamento firmados entre a Coroa e os seus Capitães Hereditários, vide exemplo de Fernando de Noronha) e, finalmente, proteção – mesmo que sob interesses meramente econômicos e mercantis – da mata nativa (consoante se extrai do Regimento Pau-Brasil que proibiu o corte sem a autorização do Reino do Pau-Brasil, sob pena de morte daquele que cortou e daquele que mandou cortar e sob pena de perda de suas terras daquele que mandou cortar).

Além da legislação destacada neste primeiro subitem deste primeiro capítulo deste trabalho monográfico, fora editado, desde o simbólico ano de 1.500 até a atualidade, conforme destaca Raymundo Laranjeira (1981), um incontável número de ditames legais sobre o meio rural, seja delimitando o tamanho das propriedades rústicas, seja regulamentando o que poderia ou não ser cultivado em cada propriedade, dentre outras tantas regulamentações.

¹⁴ Nesse sentido, destaca Raymundo Laranjeira (1981, p. 19) que “descobrimo o nosso território em 1500, Portugal pouco ou nada fez nos trinta anos seguintes para desenvolvê-lo. Somente quando percebeu que seu mundo das Américas era alvo da cobiça de outras nações, foi que se dispôs à tentativa de colonizar o país. Mas nesta ideia de colonização não se entranharia apenas o intuito de conter as investidas estrangeiras, através de um maior número de colonos portugueses, que estivessem prontos para a defesa territorial. Nela se incrustaria, também, uma vontade mais efetiva da Coroa em servir-se do solo, para usufruir melhores dádivas econômicas, já que a atividade extrativista do pau-brasil não era estimulante e se frustrara a expectativa de se achar metais na costa brasileira”.

Não obstante toda a normatização já destacada neste trabalho monográfico, insta, ainda que se investigue os textos constitucionais que, ao longo da história brasileira, coloriram tanto a proteção ao ambiente quanto o uso das terras no Brasil. Antes de adentrar a sua análise, no entanto, faz-se mister que se construa uma tabela, tornando mais lúcido, cristalino e didático o estudo das legislações já apresentadas.

Tabela 1 - Legislação Agrária e Ambiental no Brasil

ANO	DATA	LEGISLAÇÃO	TEOR
1501	-	-	Concessão exclusiva para exploração do pau-brasil a um consórcio luso-italiano cujo principal sócio era Fernando de Noronha
1512	-	Ordenações Manuelinas	Criação da primeira empresa colonizadora do Brasil
1516	-	Alvará de 1516	Deu às pessoas interessadas em povoar o Brasil todos os implementos necessários
1530	20/12/1530	Carta Régia	Autorizou Martim Afonso de Souza a tomar posse das terras brasileiras
1532	20/02/1532	Carta Regia	Incentivou a migração de colonizadores ao Brasil
1534	-	Carta de Doação e Foral	Enquanto as cartas de doação eram documentos que concediam o uso das terras aos donatários (como hoje ocorre entre Arrendadantes e Arrendatários), os documentos forais eram legislações que regulamentavam tal ato, bem como a maneira como deveria ser usada a terra.
1548	17/12/1548	Regimento Tomé de Souza/ Regimento dos Povoadores	Estimulou as tendências latifundiárias do sistema sesmarial, recomendando a doação de terras para fins de criação de engenhos
1551	21/07/1551	Alvará de 21 de julho	Excluiu-se do pagamento do dízimo aqueles que construíssem e reformassem engenhos de cana de açúcar
1590	08/12/1590	Alvará de 08 de dezembro	Estimulou a migração de pessoas interessadas em formar lavouras no Brasil
1605	12/12/1605	Regimento Pau-Brasil	Proibiu-se o corte do pau-brasil – produto pertencente à Coroa
(Continua) (Conclusão)			
ANO	DATA	LEGISLAÇÃO	TEOR
1680	01/01/1680	Alvará de 1º de abril	Reconheceu-se o direito dos Índios à propriedade das terras
1682	16/03/1682	Carta Régia	Determinou-se que se tomassem as terras de quem não se encontrava satisfazendo as obrigações impostas pelo regime sesmarial
1695	27/12/1695	Carta Regia	Fixou em 05 (cinco) léguas o limite máximo das porções de sesmarias
1697	07/12/1697	Carta Regia	Reduziu para 03 (três) léguas o limite máximo das porções de sesmarias
1701	27/02/1701	Alvará de 27 de fevereiro	Ensejou a diversificação de culturas
1701	-	Carta Regia	Delimitou as fronteiras para a criação do gado bovino –

			fundo de 10 (dez) léguas da costa
1753	20/10/1753	-	Requisitou demarcação das terras para que fossem concedidas em sesmarias
1769	18/08/1769	Lei da Boa Razão	Regulamentou a aquisição de terras devolutas por ocupação
1770	03/03/1770	Alvará de 03 de março	Instituiu outros trâmites administrativos para o processo de concessão de sesmarias
1785	05/01/1785	Alvará de 05 de janeiro	Declarou ser o cultivo a condição essencialíssima para a concessão de sesmarias
1822	17/07/1822	Resolução do Príncipe Regente	Extinguir o sistema sesmarialista
1823	22/10/1823	Provisão da Mesa do Desembargo do Paço	Proibiu a concessão de sesmarias até que a Assembleia Geral Constituinte a regulamentasse
1850	18/08/1850	Lei de Terras do Império – Lei nº 601/1850	Criou o instituto de concessão de terras devolutas e reconheceu como propriedade todas as sesmarias que confirmassem sua produção
1903	06/01/1903	Decreto nº 979	Tratou sobre a proteção do salário dos trabalhadores agrícolas.
1907	27/03/1907	Decreto nº 6.437	Tratou sobre a proteção do salário dos trabalhadores agrícolas.
1916		Primeiro Código Civil brasileiro	Tratou com especificidade dos contratos de arrendamento rural (art. nº 1.211 e art. nº 1.215) e de parceria rural (art. nº 1.410 e art. nº 1.423).
1989	22/02/1989	Lei nº 7.735/89	Criou-se o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA

Fonte: Do autor (2018).

Conforme demonstrado, a primeira legislação que passou a tratar com maior proximidade sobre os contratos agrários foi o Código Civil de 1916 – primeiro CC brasileiro –, em seus artigos nº 1.211, nº 1.215, nº 1.410 e nº 1.423.

Com relação aos contratos agrários, mais especificamente ao Contrato de Arrendamento Rural, o Código Civil de 1916 apresentava princípios gerais marcadamente oriundos da autonomia da vontade – *Pacta sunt servanda*. Tal entendimento resultava no tratamento igualitário entre as partes contratantes, fazendo o seu texto criar obrigações entre ambos, sem autorizar que o Estado interferisse nas avenças.

Ademais, em seus dispositivos legais, o Código Civil de 1916 se revelou extremamente atencioso ao que ora era pactuado pelas Partes Contratantes. Por outro lado, conforme se demonstrará em capítulo futuro, a atual legislação que regulamenta o uso da terra e os contratos agrários brasileiros assim não se apresenta – impondo normas cogentes que interferem tanto nas relações do homem com a terra quanto nas relações privadas e patrimoniais entre os contratantes.

Há de se ressaltar, ainda, conforme destaca Raymundo Laranjeira (1981, p. 42-43):

Conquanto se observe o Diploma Civilista como fonte de Direito Agrário, nele encontramos, naturalmente, só o enfoque sobre relações privadas na matéria rural. E o que nele se insere como conotação agrarista pode ser sintetizado nos seguintes itens:

a) critério de divisão entre os bens públicos e particulares;

[...]

b) regramentos a respeito da posse e do regime de propriedade

[...]

c) normas sobre espécies de direitos reais, incidentes no meio rurígena, como enfiteuse, servidões, usufruto, rendas constituídas sobre imóveis, penhor, anticrese, etc.

A redação do Código Civil, portanto, se apresentava importante, à época, uma vez haver dado relevância jurídica às questões rurais, mas se mostrava insuficiente, por outro lado, já que não abordava a integralidade dos interesses agrícolas. Deu-se, assim, a criação de um projeto de elaboração do primeiro Código Rural¹⁵ brasileiro, que mais tarde, inspirou à criação da legislação que, hoje, rege o uso do solo do Brasil.

Passada a investigação de toda a legislação esparsa que criou a cultura agrícola brasileira, importante que se estude, ainda, antes de analisar as questões pertinentes ao problema de pesquisa que se almeja responder, explorar os textos constitucionais que fundaram o pensamento rural da atualidade.

No que se refere aos textos constitucionais e suas relevâncias à cultura agrária brasileira, é importante que se verifique a historicidade dos textos constitucionais brasileiros no que tange ao uso da terra e aos contratos agrários. As normas constitucionais, nesse sentido, desde a primeira constituição do Brasil se apresentam como norteadoras sobre a maneira como se utilizam as terras brasileiras – conforme se demonstrará.

Ao longo da história do Brasil, 09 (nove) foram as Constituições (outorgadas e promulgadas – inclui-se, aqui, a constituição luso-brasileira, apesar de não ser uma carta magna exclusivamente do Brasil) que regulamentaram a estrutura do estado. Extrai-se das mesmas, nesse sentido, a preocupação ambiental e agrária que, em muitos textos constitucionais, acompanhou o Legislador ao editá-las.

¹⁵ [...] ainda que elaborado a nível de alcance restrito, só para o Rio Grande do Sul, tal projeto já evidenciava o empenho de juristas patrícios na tentativa de destacar uma nova especialidade jurídica, face à inegável singularidade da matéria agrária e porque o Direito Civil era insuscetível de abarcar, a contento, as situações vigentes no meio rurígena brasileiro (LARANJEIRA, 1981, p. 42).

Nesse tocante, em que pese a primeira¹⁶ de nossas constituições¹⁷ pouco tratar sobre assuntos rurígenas, a mesma trouxe aspirações inovadoras ao viés agrarista da legislação brasileira. Enquanto estabeleceu que se criasse uma legislação civilista – o Código Civil de 1916 –, determinou que se garantisse o direito de propriedade e a viabilidade de cessão desta para o uso público mediante indenização.

No que se refere às questões ambientais, no entanto, ensinam Albenir Itaboraí Querubini Gonçalves e Cassiano Portella Ceresér (2013, p. 112-113) que:

A Constituição Imperial de 1824 não trazia em seu corpo qualquer disposição acerca da questão ambiental. No entanto, ao referir-se as Câmaras Municipais, dispunha que a estas cabiam as atribuições que naquele período corresponderiam a matéria ambiental. Essas atribuições eram extremamente amplas, uma vez que diziam respeito a competências sobre feiras, abatedouros de gado, limpeza, saúde, entre outras mais. Deste modo, o meio ambiente era tutelado pela competência legislativa das Câmaras Municipais.

A segunda de nossas constituições, datada de 1891, transferiu às Províncias as terras devolutas contidas em suas áreas, bem como apresentou a previsão legal para a desapropriação por necessidade pública mediante indenização prévia – algo similar ao que acontece hoje e é regulado pelo Direito Administrativo.

A Constituição de 1934 [...] estabeleceu um grande marco: conferiu competência privativa à União para “legislar sobre normas fundamentais de Direito Rural, bens de domínio federal... águas... florestas, caça e pesca e sua exploração... incorporação dos silvícolas à comunidade nacional” (art. 5.º, XIX, letras *c, j, m*), fixando ainda a competência concorrente da União

¹⁶ O referido texto constitucional é datado em 1824. Em um estudo de Direito comparado, no ano de 1804, com inspirações romanísticas, na França, o Código de Napoleão “rompeu com o modo definitivo com o passado feudal, de modo consagrar a propriedade privada e o princípio da autonomia da vontade dos contratos” (GRASSI NETO, 2013, p. 37). Assim, na França, naquela época, passou-se a respeitar a *pacta sunt servanda* – o que veio a ocorrer, no Brasil, com o Código Civil de 1922. Nesse sentido, ainda, destaca Roberto Grassi Neto (2013, p. 37) que “com efeito, foram essas as diretrizes seguidas de modo geral pelos legisladores das codificações surgidas ao longo do século XIX e no início do século XX. Comparada ao direito à propriedade em si, a produção agrícola desenvolvida no imóvel assumia relevância meramente secundária, sendo que eventual cessão do uso e gozo da terra dava-se sempre independentemente de comprometimento do seu direito real. Nessa época, com efeito, os contratos de exploração temporário da terra, como a locação e a parceria, são caracterizados principalmente pela proteção ao princípio da autonomia da vontade do proprietário, à qual ficavam sujeitos os direitos do locatário, e pela falta de dispositivos incentivando o incremento à produção, preocupação que surgiria apenas posteriormente, com o reconhecimento de que terra deve desempenhar a função social de abastecimento do mercado”.

¹⁷ Em que pese a primeira Constituição a tecer linhas sobre o estado brasileiro ser datada de 1822, conforme tratava-se de uma constituição Luso-brasileira, neste trabalho acadêmico, não será reconhecida como a primeira constituição brasileira. Reconhece-se, nesta monografia, como primeira constituição brasileira aquela datada de 1824, por ser exclusivamente destinada ao território nacional.

com os Estados para fiscalização das leis sociais e promoção da colonização (art. 10, V e VI)

[...]

O Constituinte determinou ainda a redução de impostos incidentes no imóvel rural de até 50 hectares, com valor de 10 contos de réis (art. 126); trouxe a plano constitucional a usucapião, procurando propiciar terra própria a “todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar por dez anos contínuos, sem oposição ou reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra de até 10 hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho, e sendo nele sua morada habitual...” (art. 125), e estimulou, também, de preservar que, “dentro de uma faixa de cem quilômetros, ao longo das fronteiras, nenhuma concessão de terras ou vias de comunicação e abertura destas se efetuarão sem audiência do Conselho Superior de Segurança, estabelecendo este o predomínio de capital e trabalhadores nacionais e determinando as ligações interiores necessárias à defesa de zonas servidas pelas estradas de penetração” (art. 166) (LARANJEIRA, 1981, p. 102).

Oportuno destacar, ainda, que, no que se refere às questões ambientais, em concordância com o que se extrai da obra de Gonçalves e Ceresér (2013), a Constituição Federal de 1891, primeira do então período Republicano, apresentou algumas tentativas de proteção ao meio ambiente. Foram, no entanto, todas inócuas, uma vez que a ideia de proteção ao meio ambiente e aos recursos naturais ainda era incipiente, tanto no cenário nacional quanto no cenário internacional.

Em 1934¹⁸, o Constituinte não apresentou a mesma preocupação com o agroambiental visto na sua carta pretérita. Desta vez – malgrado ainda restassem como previsão de competência legislativa da União –, apresentou-se ausente o texto constitucional que tratasse das águas, da floresta, da caça, da exploração agropecuária, etc.

¹⁸ Ainda, sob a ótica do Direito Comparado, salienta Grassi Neto (2013, p. 37) que “guarda, por igual, especial interesse o estudo da legislação e da doutrina italianas mais recentes, por meio das quais foram introduzidos e desenvolvidos os conceitos de atividade agrária e de empresa agrária. A evolução, com efeito, é facilmente perceptível mediante simples comparação entre os modelos legais de 1865 e aquele de 1942. O primeiro texto cuida dos contratos agrários ainda se baseando nas concepções do Código francês e dando especial ênfase ao direito de propriedade; o último vale-se noção de função social da propriedade e introduz a ideia de empresa agrária, resultante da fusão dos conceitos de empresa e de atividade agrária”. Segue dizendo que “com o *Codice Civile* de 1942, a Itália abandona o modelo legislativo segundo o qual a produção agrícola era praticamente colocada em segundo plano diante da excessiva preocupação com a tutela da liberdade contratual e da propriedade privada, e passa a adotar a ideia diametralmente oposta, no sentido de que o direito a esta última deveria ser condicionado ao cumprimento de uma função social. A terra tornou-se mero instrumento de uma empresa com contornos especiais, a empresa agrária, cujo objetivo principal é a produção. Conquanto naquele momento não tenha ocorrido mudança de maior monta no rol dos contratos agrários, estruturados em *iaffitto*, *mezzadria*, *colinia parziaria* e *soccida*, houve sensível alteração de enfoque, na medida em que todas as formas típicas passaram a ser atreladas à aludida noção de empresa”.

Quanto à Constituição seguinte, de 1946¹⁹, na matéria de influência no meio agrário, ela reeditou alguns preceitos progressistas da Carta de 34, evoluindo por adaptar-se e adaptar novos princípios no tempo de restabelecimento da democracia no país, muito embora extirpasse um ou outro dispositivo do diploma de 37, com pronto interesse nacionalista, como o art. 144, e não repisasse a regra daqueloutra Constituição, programadora das normas básicas de Direito Agrário [...]

Com o advento de nossa Quinta República, inaugurada em 1964, a matéria constitucional agrária foi alvo de estimativas relevantes, através da Emenda n. 10, à Constituição de 1946²⁰. Nos parágrafos do art. 156 [...], houve alterações e adição: o primeiro passando a aumentar a área de aquisição de terras pelos posseiros para cem hectares; o segundo diminuindo o limite máximo de alienação de terras públicas, ou sua concessão, para três mil hectares e o terceiro mudando levemente de redação, sendo acrescido de uma outra parte, nos seguintes termos: “A área, nunca excedente de cem hectares, deverá ser caracterizada como suficiente para assegurar, ao lavrador e sua família, condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais (LARANJEIRA, 1981, p. 103-104).

Foi a partir da década de 1970, conforme destacam Gonçalves e Ceresér (2013) que, *mui* em decorrência de uma maior cultura consciente sobre as questões ambientais, editaram-se leis e se criaram instituições para participar mais efetivamente da proteção dos recursos naturais. As questões ambientais, que, outrora não detinham grande relevância aos olhos populares, passaram a ser percebidas por todos, ao redor do globo, gerando, assim, maior pressão popular aos Estados Nações para que respeitassem o meio ambiente.

Já a atual Carta Constitucional, outorgada em 1988, é tida como a mais completa Carta Política no que tange aos Direitos Rurais e Ambientais. No que tange aos Direitos Agrários, a CRFB de 1988 trata da pequena propriedade como um direito fundamental, das terras da União, dos Estados, dos Municípios e dos Particulares, das políticas agrícola e fundiária, do Imposto Territorial Rural, da Justiça Agrária dentre outros incontáveis temas atinentes ao Direito Agrário – e, por ricochete, aos Contratos Agrários. No que tange aos Direitos Ambientais, a Carta de 88 destacou um de seus capítulos ao Meio Ambiente, sendo extremamente

¹⁹ Na época do pós-guerra, a partir de 1945, a legislação agrária também veio a surgir alterações no cenário internacional. Em uma análise de Direito Comparado, destaca Roberto Grassi Neto (2013, p. 38) que “ressalta-se que as reformas legislativas na Europa do pós-guerra, buscando simultaneamente a modernidade e a simplificação, acabaram sendo sentidas também no âmbito dos contratos agrários, especialmente na França e na Itália, na medida em que estes países adotaram denominada conversão compulsória de todos os contratos associativos em arrendamento”.

²⁰ “Temos que a nossa Primeira República abrange o período da data de sua proclamação, em 1889, até a da Revolução de 1930; a Segunda, que principia daí e termina com o advento do Estado Novo, em 1937; a Terceira, que toma esse tempo até a queda de Getúlio Vargas, em 1945; a Quarta, que abarca a faixa de 1945 a 1964 e a Quinta República, que foi instituída em abril de 1964” (LARANJEIRA, 1981, p. 105).

inovadora, ao determinar que a competência para legislar sobre as questões ambientais passaria a ser exclusivamente da União.

A criação da cultura jurídico-legislativa agrarista que se apresenta hoje, no Brasil, é, portanto, oriunda de uma vasta gama de legislações infraconstitucionais e constitucionais que lapidaram a ideia agropecuária brasileira. Se, atualmente, a nossa CF de 88 apresenta um viés altamente ambientalista, isso se dá graças ao desenvolvimento histórico da legislação construído desde os tempos coloniais.

A questão ambiental, atualmente, tem se revelado indispensável ao desenvolvimento sadio do país. Dentro desse contexto, tanto as autoridades do Estado quanto os Cidadãos e o povo possuem papéis indiscutíveis para o bom desenvolvimento de uma cultura consciente sobre o uso da terra de maneira a preservar o meio ambiente (GONÇALVES; CERESÉR, 2013).

No entanto, conforme se demonstrará no próximo subitem e no próximo capítulo, atualmente, a legislação agrária brasileira tem ultrapassado o viés plenamente ambientalista e tem invadido a esfera privada daqueles que usam da terra. Nos Contratos Agrários, por exemplo, há normas cogentes que tratam de questões contratuais puramente patrimoniais, sendo de ordem pública dita a sua natureza ambientalista.

Com a finalidade de abordar com maior precisão as cláusulas contratuais dos Contratos Agrários de Arrendamento – mais precisamente, conforme se fará no segundo capítulo deste trabalho monográfico, a cláusula contratual que pactua o preço das referidas contratações – passa-se a estudar a atual conjuntura dos Contratos Agrários nominados brasileiros

2.2 APRESENTAÇÃO DOS CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS E SUAS NORMAS COGENTES

Antes de adentrar ao *thema* deste capítulo, importante que se saliente que, em paralelo aos tipos contratuais, há as categorias contratuais. Estas se tratam de categorias exclusivamente científicas dadas como meio de simplificação para a precisão das dimensões daquele contrato.

Nas palavras de Cristiano Chaves de Farias²¹ e de Nelson Rosenvald²² (2016, p. 272):

A classificação permite uma “arrumação exaustiva da realidade”, afinal as classes de contratos resultam de repartições feitas com base em critérios que têm a ver com a ocorrência ou a verificação de certas qualidades. A recondução de contrato a esta ou àquela classe não significa mais do que a sua repartição do que o seu agrupamento, consoante tenha esta ou aquela característica.

As categorias contratuais, assim sendo, são delimitadas de acordo com critérios simples de classificação – tais como: contratos sinalagmáticos²³ ou unilaterais; contratos reais ou consensuais²⁴; contratos gratuitos ou onerosos²⁵;

²¹ Cristiano Chaves de Farias é Promotor de Justiça no Ministério Público do Estado da Bahia. Sua obra em coautoria com Nelson Rosenvald, representa os novos civilistas brasileiros. O livro citado é a 16ª edição da obra, sendo publicado em 2016, quando o Brasil já não atravessava grandes confrontos agrários.

²² Nelson Rosenvald é Procurador de Justiça no Ministério Público do Estado de Minas Gerais. Sua obra em coautoria com Nelson Rosenvald, representa os novos civilistas brasileiros. O livro citado é a 16ª edição da obra, sendo publicado em 2016, quando o Brasil já não atravessava grandes confrontos agrários.

²³ Os negócios jurídicos bilaterais – também conhecidos como negócio jurídicos sinalagmáticos – são aqueles resultantes da entrada no mundo jurídico da vontade de mais de um figurante. Em outras palavras, os negócios jurídicos sinalagmáticos são aqueles em que há uma bilateralidade de obrigações, sendo uma obrigação causa da outra. Aqueles que se interessarem no *thema* podem buscar mais informações em Farias e Rosenvald (2016).

²⁴ A classificação diz respeito à constituição do contrato. Os consensuais são aqueles que o acordo de vontade pactuado entre os Contratantes é suficiente para o seu aperfeiçoamento. De outro lado, o contrato real é aquele que não basta o *solo consensu*, sendo necessária a tradição do objeto para a efetivação do negócio jurídico pactuado entre as Partes. Aqueles que se interessarem no *thema* podem buscar mais informações em Caio Mário da Silva Pereira (2017).

²⁵ Os contratos comutativos e aleatórios divergem na expectativa sobre o resultado útil do mesmo. Conforme destaca Paulo Nader (2016), “[...] nos contratos aleatórios, as partes não têm conhecimento prévio dos resultados patrimoniais da relação jurídica estabelecida. Já nos comutativos, tem-se a definição no momento da celebração do ato negocial”. Aqueles que se interessarem no *thema* podem buscar mais informações em Nader (2016).

contratos comutativos ou aleatórios²⁶; contratos solenes ou não solenes²⁷; contratos instantâneos ou contratos de duração²⁸; contratos principais ou acessórios²⁹, etc.

[...] Estes critérios são das mais diversas naturezas, podem levar em conta a estrutura de composição do contrato, a relação entre as suas prestações, a existência de disciplina legislativa, dentre outros fatores. Esta necessidade de classificação se vincula ao domínio teórico da matéria, hábil em seu tratamento coerente e coeso, atribuindo certeza e segurança jurídica aos critérios de decidibilidade (FARIAS; ROSENVALD, 2016, p. 272).

Os contratos de arrendamento e de parceria rural, por seu turno, tem sua classificação³⁰ bastante delimitada pela doutrina. Conforme se extrai da obra de Arnaldo Rizzardo (2011)³¹, pelo exame de tais espécies contratuais, conclui-se serem eles bilaterais, consensuais, onerosos, aleatórios, não solenes e *intuitu persone*.

A legislação brasileira prevê duas espécies de contratos agrários: os contratos agrários inominados^{32,33} e os contratos agrários nominados^{34,35}

²⁶ Conforme se extrai da doutrina de Farias e Rosenvald (2016, p. 282): “[...] os contratos onerosos se dividem em comutativos e aleatórios. Comutativos quando houver equivalência aproximada ou exata entre as prestações das duas partes contratantes; aleatórios, se as vantagens a obter são incertas e vacilantes, podendo ser maiores, iguais ou menores do que as prestações realizadas para obtê-las, ou até absolutamente nulas”.

²⁷ Conforme destacam Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2013), a regra, em nosso país, é a não solenidade dos contratos – o que quer dizer que os contratos não precisam, em regra, obedecer ritos e formas pré-determinados. Ocorre que há contratos que não seguem a regra, necessitando respeitarem certos ritos e formas estabelecidos pela legislação “Nessas situações excepcionais, porém, em que há impositão de um determinado revestimento formal para a validade do negócio jurídico [...], diz-se que o negócio é *ad solemnitatem*”. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2013, p. 171). Aqueles que se interessarem no *thema* podem buscar mais informações em Gagliano e Pamplona Filho (2013).

²⁸ Enquanto os contratos instantâneos (também conhecidos como contratos de execução única) são aqueles cuja prestação se dá em um único instante, os contratos de duração são aqueles cujo contrato sobrevive com a persistência da obrigação – enquanto houver obrigação, há o contrato, não sendo sua execução tida em um único instante. Aqueles que se interessarem no *thema* podem buscar mais informações em Farias e Rosenvald (2016).

²⁹ Enquanto os contratos principais são aqueles que independem de outros contratos para ter validade, os contratos acessórios dependem, tendo sua existência dependendo de um contrato principal. Aqueles que se interessarem no *thema* podem buscar mais informações em Farias e Rosenvald (2016).

³⁰ Conforme destaca Sílvio Salvo Venosa (2016, p. 928), os contratos agrários “[...] são bilaterais, consensuais, onerosos e não solenes, como veremos. A parceria é contrato aleatório, pois a vantagem esperada é incerta. O arrendamento geralmente não o é. Ressalta-se também costumeiramente o aspecto pessoal desses contratos, pois geralmente a avença é *intuitu personae*, tendo em mira a pessoa do arrendatário ou parceiro-outorgado. A esses contratos também não é estranho o contrato preliminar, nada impedindo a promessa e arrendamento ou de parceria, no âmbito dos princípios gerais”.

³¹ Arnaldo Rizzardo foi Juiz e Desembargador no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Sua obra é considerada como literatura clássica aos estudiosos do Direito Civil brasileiro. O livro mencionado fora publicado em 2011, quando o Brasil já não enfrentava mais grandes conflitos agrários.

³² Conforme, brilhantemente, ensina o Prof. Paulo Lôbo (2014, p. 95), “os contratos atípicos são modelos negociais que não têm previsão expressa na legislação. São os contratos livremente

(*Contractus nominati*). Contratos inominados³⁶ (*Contractus innominati*) são aqueles cujas características não se encontram previstas pela legislação³⁷. Por outro lado, contratos nominados são aqueles cuja previsão está na Lei, como é o caso dos contratos de Arrendamento Rural e de Parceria Rural.

O contrato de arrendamento rural é, à luz do art. 3º do Decreto nº 59.566/66, o instrumento pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, independente de determinação temporal, o uso e o gozo de um imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades (BRASIL, 1966). Tais contratos têm como objetivo a exploração de atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel.

O contrato de parceria rural, de acordo com o que o Legislador Agrarista positivou no art. nº 4º do Decreto nº 59.566/66 (BRASIL, 1964), é conceituado como um contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, independentemente de haver previsão temporal ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades. Seu objetivo está justamente em nele serem desenvolvidas atividades

elaborados pelos contratantes, que assim preferem não utilizar os modelos legais, para autorregulação de interesses específicos. Quando tais contratos se tornam comuns, na prática negocial, o legislador tende a regulá-los por exigência do interesse social. A atipicidade tem fundamento expresso no art. 425 do CC [...]. A atipicidade concretiza-se na livre dispensa dos tipos contratuais; na possibilidade da fusão de tipos contratuais; por fim, na criação de novos tipos contratuais”.

³³ Salienta-se que se entende mais adequado denominar por “contratos agrários atípicos” uma vez tais formas de contratação possuem nome, forma etc., mas não possuem, por outro lado, qualquer previsão legal.

³⁴ Conforme é possível extrair da obra de Paulo Lôbo (2014, p. 97), ainda “contrato típico é o reconhecido formalmente pelo direito, segundo modelo fixado pelo legislador [...] O modelo contratual não é rígido, pois a lei deixa margem de inovação criadora às partes contratantes e, ainda, de rejeição, por estas, das normas dispositivas ou supletivas, que apenas incidem no contrato, se não houver estipulação contratual em contrário. Raramente um tipo contratual resulta de criação direta do legislador, o qual prefere regular, posteriormente, o tipo já desenvolvido na prática social. [...] os contratos típicos são também conhecidos como nominados, tendo em vista a denominação difundida no tráfico jurídico, que os singulariza. Mas a doutrina adverte que não é o nome que qualifica o tipo e sim o conteúdo, pois, este pode divergir integralmente daquele [...]”.

³⁵ Salienta-se que se entende mais adequado denominar por “contratos agrários típicos” uma vez tanto os contratos típicos quanto os atípicos possuem nome, forma etc., mas apenas os típicos possuem, por outro lado, alguma previsão legal.

³⁶ “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” (LUTZ COELHO, 2016, p. 86).

³⁷ É possível extrair da redação do Código Civil (em especial do seu art. n.º 425) que é lícito às partes estipular contratos atípicos observadas as normas gerais fixadas na Lei. Isso significa que, desde que respeitadas o norteamto legal, insta que as partes pactuem qualquer contrato não proibido em Lei.

de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista. A remuneração, ainda, é dada mediante partilha dos riscos e dos produtos (ou meramente dos lucros havidos nas proporções que estipularem). Em outras palavras, José Fernando Lutz Coelho³⁸ (2016) os conceitua como

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

Em que pese suas conceituações serem semelhantes, os contratos de arrendamento e parceria agrícolas são muito distintos. Afora as dessemelhanças previstas na legislação para as suas cláusulas contratuais, há que se destacar a principal distinção entre ambas as espécies contratuais, qual seja, o espírito do contrato. Enquanto os contratos de arrendamento rural são pactuados com o ânimo de alugar a *res* agrária, os contratos de parceria agrícola são firmados com o ânimo de formar sociedade entre o Parceiro Outorgante e o Parceiro Outorgado. Há uma espécie de *intuito societatis* entre os contratantes, fazendo com que ambos dividam, além dos lucros oriundos das boas safras, as despesas e os prejuízos que são característicos daquelas não tão louras.

Ocorre que as legislações que regulamentam tais espécies contratuais, conforme também já se mencionou, apresentam normas de ordem cogente³⁹ que merecem ser respeitadas por aqueles que pactuam os contratos agrários – seja nos contratos de arrendamento rural seja nos contratos de parceria rural.

Nesse sentido, entende o Professor Arnaldo Rizzardo (2011, p. 1063) que:

As normas do contrato são obrigatórias e imperativas, às quais as partes são obrigadas a submeter-se. Apresentam-se outrossim, irrenunciáveis, de sorte a tornar nulo qualquer acordo que, direta ou indiretamente, contrarie o espírito e a letra da lei agrária, o que aparece previsto no art. 2.º do Decreto nº 59.866: “Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente regulamento, as quais serão de obrigatoria aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos (art. 13, inc. IV, da Lei nº 4.947, de 1966)”. E o parágrafo único: “Qualquer

³⁸ José Fernando Lutz Coelho é Mestre Docente no Departamento de Direito da Universidade Federal de Santa Maria, além de Advogado. Sua obra é referência no que se refere aos Contratos Agrários, sendo citada pela doutrina e pelos Tribunais pátrios. Pertencente à nova geração de Agraristas, publicou seus livros quando o Brasil já não mais atravessava grandes confrontos de terras.

³⁹ Normas cogentes são aquelas normas de ordem pública, as quais não podem, em tese, ser contrariadas pela vontade das Partes, uma vez possuem como espírito resguardar o interesse público.

estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo será nula de pleno direito e de nenhum afeito”.

Destaca-se também o posicionamento de Gonçalves e Ceresér (2013, p. 120):

Esta legislação, intitulada agrária, define com precisão os vínculos obrigacionais oriundos dos contratos sobre imóveis rurais, estipula normas de natureza substantiva e adjetiva, e estabelece preceitos imperativos e inarredáveis. Enfim, disciplina, quase que integralmente, as questões jurídicas inerentes aos contratos dessa natureza [...].

Isso porque, nota-se uma duplicidade⁴⁰ na natureza do Direito Ruralista - afastando a clássica dicotomia entre o direito público⁴¹ e o direito privado. O Direito Agrário é um ramo autônomo do Direito (podendo, inclusive, ser tratado como um microsistema), onde se busca regulamentar as inúmeras questões pertinentes ao uso do solo. Desse modo, criou-se uma classificação intermediária, onde se caracteriza o Direito Agrário – e, por corolário os Contratos Agrários – como Direito Social, sendo um somatório entre as normas e princípios de direito privado e de direito público.

Conforme destaca o Professor José Fernando Lutz Coelho (2016), em sua obra que versa sobre os contratos agrários, o Direito Agrário envolve não somente as normas de direito privado, mas também – e de forma bastante contundente – as normas de direito público. Isso graças ao grande interesse social que envolve o uso e a preservação do solo. Nesse sentido, no caso dos contratos agrários, em especial, o interesse social prevalece ao interesse particular.

Há parte da doutrina, ainda, que, por outro lado, defende a tese de que o Direito Contratual Agrário está construído sob a ideia de uma liberdade contratual assistida. Sob a ótica acadêmica, a liberdade contratual estaria embasada em a autonomia da vontade das partes estar limitada ao que não é defeso pela legislação.

⁴⁰ Extrai-se da obra de Nelson Demétrio (1987, 48) que “o direito agrário, no seu conjunto, não é exclusivamente *jus cogens* nem exclusivamente *jus dispositivum*. As duas classes de normas jurídicas visam a compor e disciplinar a conduta humana, no sistema tripartite de relações: homem, a propriedade e o uso social da terra. Todavia a ordem jurídica intervém como poder regulamentador de conduta humana em vários graus de intensidade [...]. Ao disciplinar a conduta humana, a ordem jurídica pode estabelecer normas de caráter absoluto, impondo-se à vontade do sujeito de Direito como força *incondicional*, mas passíveis de modificações, derrogações, ou substituições pela vontade privada”.

⁴¹ Conforme é possível extrair da obra de Nelson Demétrio (1987, p. 44), “[...] direito público trata-se de intensidade do interesse do Estado no Direito [...]”.

Em outras palavras, destaca-se o posicionamento de Roberto Grassi Neto (2006, p. 73), para quem:

A ideia de liberdade contratual assistida basicamente se resume no fato de que a autonomia da vontade não chega a desaparecer de todo [...]. As partes podem, com efeito, livremente determinar o conteúdo contratual, mas “nos limites impostos pela lei”. Surge, assim, um contrato no qual impera o denominado princípio da liberdade contratual assistida que, em outras palavras, corresponde a modelo legal no qual alguns princípios são erigidos pelo legislador como não suscetíveis de discussão, enquanto outros acabam assumindo fórmula variável, ao alvedrio das partes.

Independente do conceito doutrinário que se filia o pesquisador⁴², resulta-se que há normas de devem, obrigatoriamente, serem respeitadas por aqueles que pactuam o uso e o gozo da *res rural*. Tais normas de ordem cogente são tidas, no Direito Agrário – e, por corolário, aos Contratos Agrários⁴³ – graças à grande carga principiológica que se faz presente em tão distinta área jurídica – construída, conforme já destacado, em razão da evolução que a legislação ruralística brasileira sofreu desde os tempos coloniais até hoje, no período republicano.

Em função da importância alcançada à propriedade agropecuária, de maneira, geral, desenvolveu-se uma Política Agrária que elege os seguintes princípios como norteadores do Direito Agrários: preservação dos recursos naturais renováveis; elevação da produção; bem-estar e condições de progresso socioeconômico; acesso à terra e à propriedade; permanência na terra daqueles que a tornem produtiva; função social; justiça social; extinção de propriedades antieconômicas; eficiência dos fundos agrários; e, proteção jurídica aos arrendatários e parceiros outorgados (LUTZ COELHO, 2016, p. 70).

Há, portanto, uma intenção do Legislador de proteger a propriedade como fonte de riqueza para o Estado, necessitando, para isso, proteger o ambiente. Dessa forma, a autonomia da vontade – que, outrora, era prevista no Código Civil de 1916,

⁴² Insta que se destaque, entende o Investigador pela necessidade da liberdade contratual assistida, no que se refere ao Direito Contratual Agrário. No entanto, em desconformidade com a legislação vigente e com a doutrina clássica, concorda-se que o Direito Agrário e as suas cláusulas cogentes não devem tratar de questões que abordam os interesses particulares das Partes Contratantes, como é o caso da fixação da remuneração nos contratos de Arrendamento Rural, mas somente das questões que interessam à coletividade e ao meio-ambiente, como é o caso dos prazos mínimos contratuais.

⁴³ Evidente que os princípios de Direito Agrário são plenamente aplicados aos contratos de arrendamento e parceria rural, contratos agrários nominados, tem como preocupação fundamental a conservação da terra visando a uma maior diversificação e um máximo aproveitamento da produção natural, bem como mantendo-se a estrutura e destinação da terra e respeitando-se a flora, fauna e demais elementos naturais, de forma a promover o equilíbrio ecológico necessário ao melhor aproveitamento do solo (LUTZ COELHO, 2016, p. 67).

conforme já se destacou – encontra-se limitada nos contratos agrários regidos pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto nº 59.566/66.

Algumas cláusulas contratuais, portanto, *mui* em razão da natureza dos negócios rurais que a regem, devem, obrigatoriamente, ser observadas.

No próprio Estatuto da Terra, expressamente exara a compulsoriedade de constar nos contratos de arrendamento os limites dos preços de aluguel e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos colhidos; prazos mínimos de locação e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas; bases para as renovações convencionadas; formas de extinção ou rescisão; e, direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas (art. 95, XI) (LUTZ COELHO, 2016, p. 81).

Outrossim, os contratos agrários nominados escritos⁴⁴ devem conter, além das cláusulas supramencionadas, o lugar e a data da assinatura do contrato, o nome completo e qualificação dos contratantes, o objeto do contrato, o tipo da atividade que se desenvolverá na área, a descrição da gleba, o prazo de duração do contrato, o preço do negócio, dentre outras questões.

No que se refere ao prazo dos contratos agrários, o Legislador, por sua evidente preocupação em preservar o solo com a sua utilização adequada e racional, estabeleceu que os contratos devem estabelecer prazos mínimos de acordo com o seu objeto. Caso a atividade a ser desenvolvida naquele solo seja, nesse tocante, de exploração de lavoura temporária ou de pecuária de pequeno porte, o prazo contratual será de, no mínimo, 03 (três) anos. Caso a atividade seja de exploração de lavoura permanente ou de pecuária de grande porte, o prazo mínimo será de 05 (cinco) anos. Nos casos, finalmente, de atividade relacionadas ao plantio de florestas, o prazo mínimo será de 07 (sete) anos. De mesma forma, os contratos de arrendamento e parceria, cujos prazos são indeterminados, tem prazo mínimo de 03 (três) anos, conforme se extrai do art. nº 95, II, do Estatuto da Terra e do art. nº 21 do Decreto nº 59.566/66.

Não obstante, faz-se mister salientar que:

Quando versarem os contratos sobre a agricultura, serão considerados concluídos sempre depois de ultimadas as colheitas, mesmo que ocorra o

⁴⁴ Importante ressaltar, nesse sentido, que os contratos agrários são contratos informais e, portanto, não precisam, necessariamente, serem escritos – podendo, quando pactuados verbalmente, serem comprovados por meio de Testemunhas. No entanto, independentemente de serem escritos ou não, os contratos agrários merecem respeitar uma série de cláusulas cogentes, conforme se demonstrará no decorrer deste trabalho monográfico.

retardamento por motivo de força maior. Referindo-se à pecuária, os prazos terminarão após a parição dos rebanhos ou depois da safra de animais de abate. Entende-se por safra de animais de abate o período oficialmente determinado para a matança, ou o adotamento pelos usos e costumes da região (RIZZARDO, 2011, p. 1064).

Faz-se significativo destacar, ainda, no que se refere à destinação do imóvel rural, que, em que pese a substituição ser algo natural na agricultura, sobretudo naqueles contratos de longa duração, já que o solo, com o passar do tempo, desgasta-se e requer uma diversidade em seu uso, o Arrendatário não pode mudar a destinação da coisa. Em outras palavras, o Arrendatário é obrigado a usar o imóvel para aquele fim acordado no contrato. Dessa forma, ao Arrendatário resta possível a alternância de culturas, porém jamais a alteração da destinação do uso da coisa.

Outra importante peculiaridade está no direito de reter a coisa por benfeitorias não indenizadas. É assegurado, nesse tocante, ao Arrendatário o direito de retenção, quando este não for indenizado pelas benfeitorias que edificou no imóvel.

De mesma importância, resta o direito de preferência – também conhecido como direito de preempção. Ao Arrendatário, nesse particular, resta a preferência na renovação do contrato e na aquisição do imóvel – sempre em iguais condições com terceiros.

Nesse sentido, destacam Oswaldo Opitz⁴⁵ e Sílvia C. B. Opitz⁴⁶ (2000, p. 169) que:

Criou-se no ET uma preferência à renovação, em favor do arrendatário, com igualdade de condições com terceiro, quando uma outra pessoa que se interesse pelo imóvel arrendado, pagando preço maior do que o ajustado no contrato. A pretensão do terceiro deve ser anterior a seis meses do final do prazo contratual ou legal, porque o proprietário deve fazer a competente notificação naquele período (prazo), das propostas existentes, instruindo a respectiva notificação com cópia autêntica das mesmas (art. 22 do regulamento) [...].

⁴⁵ Oswaldo Opitz foi Desembargador e Advogado. Destacou-se, academicamente, com a publicação de livros sobre o Direito Agrário e os Contratos Agrários. O referido livro, citado neste trabalho monográfico, teve sua publicação tida nos idos dos anos 2000, quando o país atravessava grandes confrontos de terras.

⁴⁶ A Autora foi Procuradora de Estado e Advogada. Destacou-se, academicamente, com a publicação de livros sobre o Direito Agrário e os Contratos Agrários. O referido livro, citado neste trabalho monográfico, teve sua publicação tida nos idos dos anos 2000, quando o país atravessava grandes confrontos de terras.

Ademais, além dos prazos mínimos e dos direitos de retenção por benfeitorias edificadas e de preempção, a legislação infraconstitucional determina quais são as obrigações do Arrendante e do Arrendatário. Dessa forma, cumpre ao Arrendante, além de entregar ao Arrendatário o imóvel rural objeto do contrato na data estabelecida ou segundo os usos e costumes da região, garantir ao mesmo o uso e o gozo do imóvel, fazer no imóvel as benfeitorias necessárias e pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha incidir sobre a coisa⁴⁷. Ao Arrendatário, por sua banda, cumpre pagar pontualmente o preço, usar o imóvel tratando-o com cuidado e sem alterar a sua destinação, levar ao conhecimento do Arrendante qualquer ameaça, turbação ou esbulho, fazer as benfeitorias úteis e necessárias⁴⁸ e devolver o imóvel ao término do contrato tal como recebeu, com seus acessórios, salvo deteriorações naturais ao uso regular.

Finalmente, relativamente à remuneração dos contratos agrários, sobretudo dos contratos de arrendamento, a legislação apresenta cláusulas obrigatórias que ditam desde o valor a ser pactuado entre as partes até a forma de pagamento – não autorizando, em tese, que se fixe acordo diverso.

Nesse sentido, o valor a ser observado para pagamento do preço calcula-se de acordo com o imóvel objeto do negócio e suas condições, de maneira que o arrendamento de toda a área do imóvel, por exemplo, tem, como preço estabelecido pela legislação, o valor de 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, ao passo que o imóvel com benfeitorias tem como valor 15% do valor do imóvel e o arrendamento parcial tem como valor 30% do valor da área dada em arrendamento em função do valor por hectare.

Ainda, no que se refere ao preço, conforme se debaterá no próximo capítulo, seu pagamento só pode ser ajustado – em tese – em quantia fixa de dinheiro, sendo vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro.

Finalmente, de acordo com a redação da legislação, a extinção dos contratos de arrendamento se dá de acordo com 10 (dez) hipóteses: I. término do prazo do

⁴⁷ Nesse singular tocante, podem as Partes convencionar que competirá ao Arrendatário pagar tais valores – conforme se extrai do inciso IV do art. nº 40 do Decreto nº 59.566/66.

⁴⁸ De mesma forma, conforme se extrai do art. 41, IV, do Decreto nº 59.566/66, as Partes podem convencionar que a edificação das benfeitorias cumprirá ao Arrendante.

contrato e de sua renovação⁴⁹; II. pela retomada⁵⁰; III. pela aquisição de gleba arrendada pelo arrendatário⁵¹; IV. pelo distrato ou rescisão do contrato⁵²; V. pela resolução ou extinção do direito do arrendador; VI. por motivo de força maior; VII. por sentença judicial irrecorrível; VIII. pela perda do imóvel; IX. pela desapropriação; e X. por qualquer outra causa prevista em lei.

Resta, dessa forma, cristalino que, nas relações agrárias, há um claro dirigismo contratual – fruto da cultura principiológica que se evoluiu junto ao direito agrário desde os tempos coloniais. Tal dirigismo contratual é evidenciado em normas cogentes que devem ser, obrigatoriamente, respeitadas pelos Contratantes, sob pena de nulidade daquela cláusula contratual desrespeitosa.

Dentre as normas cogentes apresentadas pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto nº 59.566/66 estão aquelas que tratam dos prazos mínimos contratuais, da extinção do contrato e do preço pactuado entre as partes.

No que se refere aos prazos mínimos contratuais, nesse sentido, a legislação estabelece que, a depender da atividade que será desenvolvida naquela área contratada, insta que se respeite um período mínimo de duração do contrato, variando entre 03 (três), 05 (cinco) e 07 (sete) anos.

No que tange à extinção do contrato, a legislação, de igual forma, prevê 10 (dez) hipóteses de extinção, as quais foram todas apresentadas e analisadas no segundo subitem deste capítulo.

No que diz, finalmente, ao preço (modernamente, trata-se por remuneração – abandonando-se o termo “preço”) dos contratos de arrendamento, a legislação prevê valores mínimos a serem pactuados pelas partes, a variar de acordo com a área objeto do contrato. Ademais, conforme se analisará no próximo capítulo, a legislação

⁴⁹ Por término do prazo do contrato e de sua renovação entende-se quando a extinção do contrato ocorrer quando as Partes não mais quiserem renovar o acordo e dar continuidade ao mesmo. A extinção se dá quando o Arrendante não notifica o Arrendatário, com prazo mínimo de 06 (seis) meses, a contar da data em que findaria o acordo, para que desocupe o imóvel. Ademais, a extinção se dá, de igual forma, quando o Arrendatário notifica o Arrendante, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, a contar da data em que findaria o imóvel, que não pretende proceder sua renovação. Àqueles que almejam colher mais informações sobre o *thema*, recomenda-se consultar a obra de Rizzardo (2011).

⁵⁰ A Retomada se dá quando o Arrendante notifica o arrendatário com, pelo menos, 06 (seis) meses de antecedência ao vencimento do contrato para que o mesmo desocupe a coisa, bem como quando o Arrendatário notifica o Arrendante, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, a contar da data do término do contrato, de que não tem mais interesse em renovar o acordo. Àqueles que almejam colher mais informações sobre o *thema*, recomenda-se consultar a obra de Rizzardo (2011).

⁵¹ Quando o Arrendante aliena a gleba para o Arrendatário, que passa a ser o Proprietário da coisa.

⁵² Por distrato entende-se com acordo formulado entre as Partes para o desfazimento do negócio jurídico. Àqueles que almejam colher mais informações sobre o *thema*, recomenda-se consultar a obra de Rizzardo (2011).

não autoriza que se fixe a remuneração em produto (somente em dinheiro com o pagamento convertido em produto). Nesse interim, no entanto, há uma grande divergência jurisprudencial – o que, conforme já relatado, será analisado item subsequente.

3 O ENTENDIMENTO SOBRE A (IN)VALIDADE DA CLÁUSULA QUE FIXA A REMUNERAÇÃO EM PRODUTO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

Os contratos agrários, conforme já fora ventilado no capítulo pretérito, devem, obrigatoriamente, respeitar normas cogentes, dada a importância de se preservar, de acordo com a moderna visão doutrinária e legislativa, o meio ambiente e os recursos naturais. Dessa forma, dentre as tantas cláusulas obrigatórias dos contratos agrários, sobretudo nos contratos de arrendamento rural, aquela que pactua à fixação do preço (que, modernamente, passou a ser denominada por “remuneração”) deve respeitar o disposto no Decreto 59.566/66 e no Estatuto da Terra.

O presente capítulo tem como escopo analisar o entendimento jurisprudencial sobre a (in)validade daquela cláusula contratual, sob a ótica tanto da hermenêutica do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul⁵³ quanto sob a ótica da hermenêutica adotada pelo Superior Tribunal de Justiça. Para tanto, importante que se saliente, coletou-se dados jurisprudenciais nos repositórios de jurisprudência disponibilizados nos endereços eletrônicos dos Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e Superior Tribunal de Justiça. De mesma forma, utilizou-se como palavras-chave “contratos agrários”, “preço” e “produtos”. No que se refere ao lapso temporal, buscou-se jurisprudências desde o ano de 1989 até o ano de 2018. Importante que se destaque, ainda, sobre a coleta de material documental jurisprudencial, que a amostra fora realizada em material disponibilizado pelos referidos tribunais em suas páginas virtuais, o que, por provável, pode não representar a totalidade dos acórdãos proferidos pelas cortes.

Para tanto, adotou-se o método de procedimento comparativo, uma vez, conforme é notório, tanto pelos Acadêmicos dos Cursos de Direito quanto pelos Profissionais militantes nos contratos agrários, haver consolidada divergência entre as jurisprudências de ambos os tribunais no que tange tal questão.

Assim, a fim de tornar mais didática a análise de tal questão, dividiu-se o presente capítulo em dois subitens: o primeiro intitulado por “A fixação do preço nos contratos agrários sob a luz legislativa, doutrinária e jurisprudencial”; e o segundo

⁵³ Delimitou-se a pesquisa nos Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e Superior Tribunal de Justiça porque havida a divergência entre as Cortes, muitas das decisões proferidas pelo Tribunal da Cidadania são dadas em processos oriundos do Tribunal Gaúcho – já que o Estado do Rio Grande do Sul é um dos principais entes federados cultivadores de grãos e criadores de animais do país.

denominado por “A questão da remuneração dos contratos de arrendamento rural e a necessidade de uma refundação do direito agrário”.

3.1 A FIXAÇÃO DO PREÇO NOS CONTRATOS AGRÁRIOS SOB A LUZ LEGISLATIVA, DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL

Conforme já ventilado no capítulo pretérito, os contratos agrários, sejam eles típicos ou atípicos, apresentam normas cogentes que merecem ser respeitadas pelas Partes. A legislação agrária define os vínculos obrigacionais oriundos dos contratos sobre os imóveis rurais.

Os contratos agrários, conforme já explanado, são um tanto peculiares. A sua particularidade encontra respaldo em regras de ordem pública, cogentes, ou seja, imperativas. Tais normas, de cunho obrigatório, são dotadas de um dirigismo contratual tamanho, pois o próprio ordenamento legal expõe as cláusulas indispensáveis aos negócios jurídicos em questão [...] (GONÇALVES; CERESÉR, 2013, p. 128).

As normas dos contratos agrários são, assim, obrigatórias e imperativas. De acordo com as lições de Arnaldo Rizzardo (2016)⁵⁴, em sua obra que versa sobre Direito dos Contratos, as mesmas se apresentam irrenunciáveis, de sorte a tornar nulo qualquer acordo que, direta ou indiretamente, contrarie o espírito e a letra da lei agrária.

A legislação agrária, portanto, define com precisão as obrigações oriundas dos contratos sobre o uso dos imóveis rústicos. Isso porque, de acordo com o externando no segundo subitem do primeiro capítulo, o Direito Agrário – e, por ricochete, os Contratos Agrários – não se encontra dentre o vasto leque de institutos pertinentes ao Direito Privado – tampouco ao Direito Público. As questões *jus* agraristas constroem um novo e próprio ramo do Direito, um misto entre o público e o privado, sendo agrarista, portanto.

Do Direito Privado, nesse sentido, destaca-se a liberdade contratual entre aqueles que pactuam o uso dos imóveis rurais, bem como os interesses do proprietário da gleba. Do Direito Público, por outro lado, extrai-se o interesse da coletividade sobre o bom uso das terras, das águas, das matas e de todos os

⁵⁴ Arnaldo Rizzardo foi Juiz e Desembargador no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Sua obra é considerada como literatura clássica aos estudiosos do Direito Civil brasileiro. O livro mencionado fora publicado em 2011, quando o Brasil já não enfrentava mais grandes conflitos agrários.

recursos existentes na natureza. A sua utilização predatória não gera danos tão somente àqueles que a utilizaram de maneira temerária, mas aos seus lindeiros, aos ribeirinhos das águas contaminadas pelo mau uso de defensivos agrícolas e a toda a coletividade.

Da obra do Professor José Fernando Lutz Coelho (2016, p. 70), extrai-se que:

A autonomia da vontade se encontra restrita nos pactos agraristas, em que as normas cogentes restringem o caráter dispositivo das partes, em que o Estado nos contratos que tem por objeto o uso ou posse temporária do imóvel rural, procura conotação de justiça social.

[...]

Como é possível vislumbrar, procura-se com as normas de Direito Agrário proteger a propriedade como fonte de riqueza e poder para o Estado.

Assim, o ET (Lei nº 4.504/64) e o Decreto nº 59.566/66, conforme já se demonstrou, apresentam normas cogentes que devem, obrigatoriamente, ser respeitadas por aqueles que pactuam o uso de imóveis rurais. Em tese, o desrespeito àquelas normas causa a invalidade das mesmas – não do contrato, mas da cláusula contratual eivada por tais vícios. No entanto, insta que se destaque que tal invalidade não é (nem pode ser) absoluta.

O presente subitem, nesse sentido, centra-se na análise da fixação da remuneração dos contratos agrários de arrendamento, que, conforme se demonstrará, deveria ser estipulada, sempre, em dinheiro (sendo possível que o seu pagamento seja convertido em produtos). Para tanto, abordar-se-á as visões doutrinárias e legislativas sobre o *thema* para, no próximo subitem, analisarmos as jurisprudências dos Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e Superior Tribunal de Justiça.

No que se refere ao texto legal, o Legislador Agrarista positivou, no art. nº 18 do Decreto nº 59.566/66, que a estipulação da remuneração dos contratos de arrendamento deve ser fixada em dinheiro, vedando que seja feita em quantia de produtos. Da mesma forma, o inciso XI da do art. nº 95 da Lei nº 4.504/64 veda a pactuação do preço dos contratos de arrendamento em produtos.

Com a finalidade de tornar mais lúcida a análise de ambos os dispositivos legais, importante que sejam transcritos, *ipsis litteris*.

Diz o Estatuto da Terra:

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios: [...] XI - na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento: a) limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos; [...] (BRASIL, 1964).

De mesma forma, diz o Decreto que:

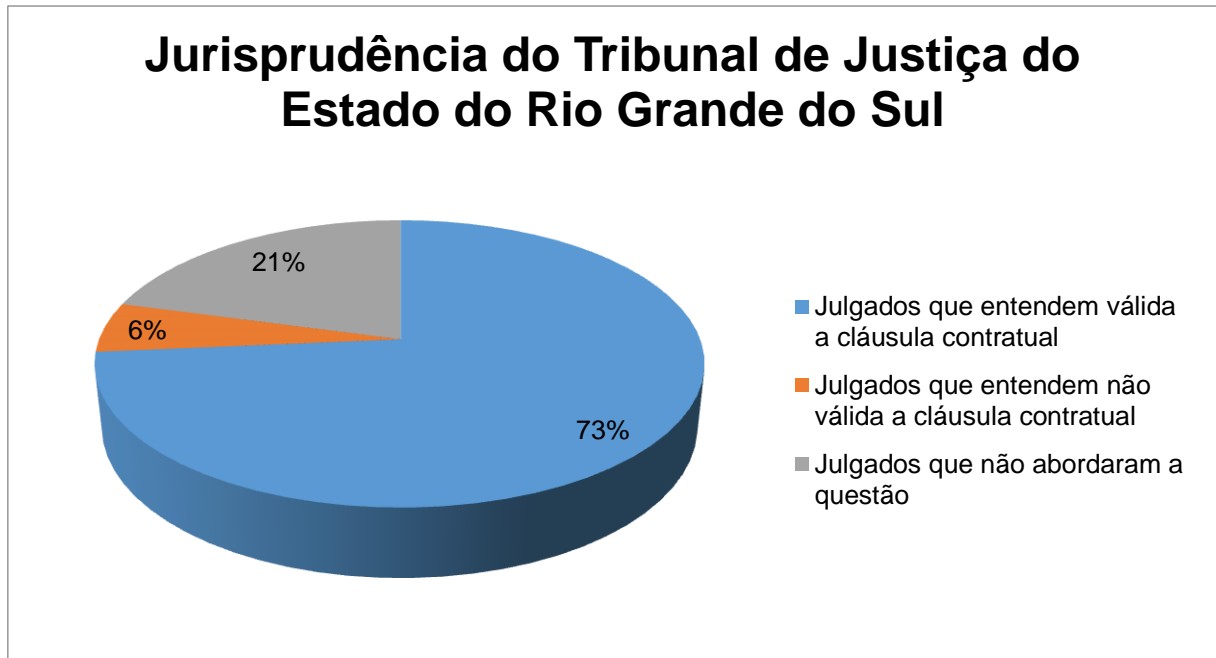
Art 18. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação (BRASIL, 1966).

Em uma análise superficial do dispositivo legal, é possível extrair o entendimento de que, rigorosamente, os contratos de arrendamento rural somente podem ter suas remunerações pactuadas em dinheiro, sendo nulas aquelas cláusulas que assim não seguirem. Doutrina e jurisprudência divergem nesse tocante, há correntes que defendem a clara nulidade daquelas cláusulas desrespeitosas, como é o caso do Superior Tribunal de Justiça, e há correntes, por outro lado, que defendem a validade daquelas cláusulas, como é o caso do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, uma vez que as mesmas respeitam os costumes regionais dos agricultores.

A fim de demonstrar numericamente a divergência presente na jurisprudência das Cortes brasileiras sobre o tema, realizou-se a pesquisa jurisprudencial no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – TJRS e no Superior Tribunal de Justiça – STJ. Enquanto o TJRS tem o seu posicionamento fixado em entender por válida aquela cláusula contratual que fixa o preço dos contratos de arrendamento em produto, o Tribunal da Cidadania entende pela sua invalidade.

A investigação realizada no sitio do Tribunal do Estado do RS utilizou, como palavras-chaves, os seguintes termos: “contratos agrários” e “arrendamento rural” e “preço” e “produto”. Obteve-se 53 (cinquenta e três) resultados dos quais, a grande maioria, entendeu por possível a contratação da remuneração dos contratos de arrendamento rural em produto – contrariam o disposto no ET e no Decreto nº 59.566/66, conforme é possível extrair do gráfico que segue.

Gráfico 1 - Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul



Fonte: Do autor (2018).

Dá análise do Gráfico 1, é possível extrair que, de um total de 53 julgados resultantes da pesquisa, 73% entendeu pela validade daquela cláusula contratual que não segue os dispositivos legais. Tal porcentagem equivale ao número de 39 julgados (Ap 70073499873, Ap 70067145342, Ap 70066507666, Ap 70061595484, Ap 70060494333, Ap 70059671263, Ap 70052154119, Ap 70053017737, Ap 70053081675, Ap 70051216448, Ap 70042384537, Ap 70048077523, Ap 70049460504, Ap 70047733910, Ap 70034997031, Ap 70041609785, Ap 70038230629, Ap 70037516754, Ap 70035790302, Ap 70033728031, Ap 70029144409, Ap 70026652164, Ap 70027920412, Ap 70026225045, Ap 70018208470, Ap 70015001217, AglInt 70013776943, AglIns 70012804449, Ap 70012959474, Ap 70011930138, Ap 70011547056, Ap 70008510521, Ap 70009825316, Ap 70006939961, Ap 70008695249, Ap 700003528429, Ap 70004500401, Ap 70004861613 e Ap 70002384824), sendo o primeiro datado de 09

de maio de 2011 e o último datado de 29 de junho de 2017. No que se refere aos julgados que entenderam pela invalidade (ou pela nulidade, em alguns casos da referida cláusula contratual), restou uma porcentagem de 6%, o que corresponde a 03 (três) acórdãos (Ap 70017651415, Ap 70008832362 e Ap 70000841387).

Finalmente, quanto às demais 11 decisões (o que corresponde à 21% de um total de 53 decisões), não abordaram a questão (Ap 70065206989, Ap 70064662109, Ap 70065662307, AgIns 70057538936, Ap 70051242899, AgReg 70047318647, AgReg 70046569703, AR 70023494537, Ap 70030836886, AgrIns 70029734969 e Ap 70010138519).

A Corte Gaúcha, portanto, tem o seu posicionamento pacífico no sentido de entender válida a cláusula contratual, seja por respeito ao Direito Costumeiro, pela não onerosidade dos Contratantes ou pela liberdade contratual em detrimento ao interesse privado das Partes. Com o propósito de tornar mais cristalino o posicionamento da Corte, colacionam-se algumas das ementas resultantes da pesquisa.

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS AGRÁRIOS. RESCISÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. DESPEJO. Preliminar contrarrecursal. Intempestividade do recurso. Não configuração. Preliminar. Nulidade da sentença por cerceamento de defesa. Não caracterização. O deferimento ou não de determinada prova está condicionado a critérios de conveniência e utilidade, cabendo ao juiz decidir quais as provas necessárias à formação de sua convicção (artigo 370 do novo Código de Processo Civil). O feito comportava julgamento antecipado, de acordo com o art. 330 do novo CPC. Rescisão do contrato de arrendamento e despejo. Incontroverso o inadimplemento do contrato de arrendamento e não demonstrado fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora, deve ser mantida a sentença que rescindiu o contrato de arrendamento e determinou o despejo do arrendatário, em conformidade com os incisos I e III do art. 32 do Decreto nº 59.566/66. Fixação do preço do arrendamento em produto. Possibilidade quando não implica onerosidade excessiva a uma das partes. PRELIMINARES REJEITADAS. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA (RIO GRANDE DO SUL, 2017).

CONTRATOS AGRÁRIOS. AÇÃO DE COBRANÇA. REGULARIDADE DA FIXAÇÃO DO PREÇO DO ARRENDAMENTO EM PRODUTO. Sentença que decide de acordo com os limites impostos na lide, com adequada justificativa das suas conclusões, não padece de vício de nulidade. Não é de ser declarada inválida cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra em quantia de produto. Rigorismo da lei que deve ser abrandado, em especial diante dos usos e costumes da região. É de se afastar tese de defesa com base na ilegalidade da cláusula na avença. Princípio da boa-fé contratual. Inexistência de qualquer comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONDENAÇÃO EM VALOR CERTO. INCIDÊNCIA DO ART. 20, § 3º DO CPC. A remuneração do advogado deve atentar à atividade desenvolvida pelo causídico, retribuindo de forma

adequada o trabalho do profissional. Atenção às operadoras do § 3º do art. 20 do CPC. Verba arbitrada em 10% sobre o valor da convenção na ação de cobrança, importância capaz de remunerar o profissional pela atuação nas duas demandas. DESPROVERAM O RECURSO DOS ARRENDATÁRIOS E DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO DA ARRENDADORA. UNÂNIME (RIO GRANDE DO SUL, 2015).

CONTRATOS AGRÁRIOS. AÇÃO DE COBRANÇA DO PREÇO DO ARRENDAMENTO. SENTENÇA ULTRA PETITA. ADEQUAÇÃO DO JULGADO. Decidindo o julgamento além do pedido, formula decisão ultra petita, cumprindo haja adequação, desnecessário o decreto de nulidade. Correção. Não é de ser declarada nula cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra em quantia de produto. Rigorismo da lei que deve ser abrandado, em especial diante dos usos e costumes da região. É de se afastar tese de defesa com base na ilegalidade da cláusula na avença. Princípio da boa-fé contratual. Inexistência de qualquer comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento. Contrato com termo final previsto para 1996. Continuando o arrendatário a explorar a terra, presume-se que ocorreu a renovação tácita, prorrogando-se o prazo do contrato até 1999. Aplicação do disposto no 95, inciso IV, da Lei 4504/64. Validade da cláusula que exclui o direito de retenção por benfeitorias. Proveram em parte o apelo. Unânime (RIO GRANDE DO SUL, 2013).

Insta que se saliente que, no momento da edição da Lei e do Decreto, buscava a legislação evitar que houvesse uma hipossuficiência de uma Parte Contratual em relação a outra, bem como que as negociações sobre a locação dos imóveis rurais com preços em produto prejudicassem o controle da inflação. Hoje, tais práticas se mostram descabidas, uma vez que a inflação resta devidamente controlada pelo mercado e pelo Estado e que as Partes Contratuais apresentam-se em caráter isonômico.

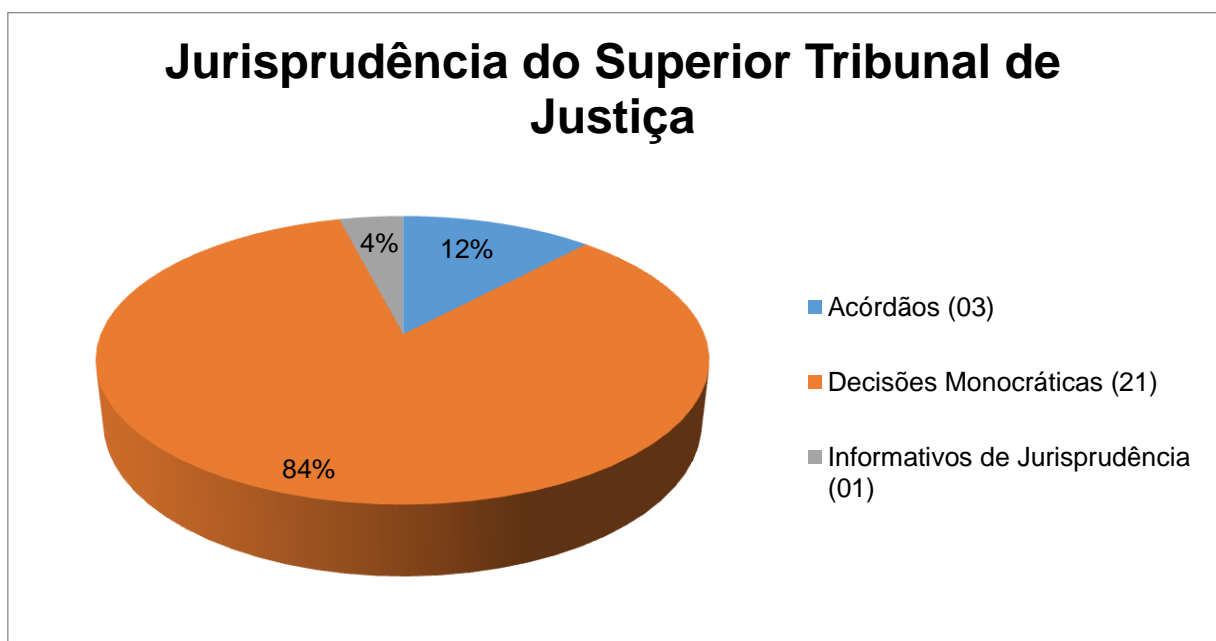
Salienta-se, ademais, que, no que se refere aos usos e costumes serem aplicados de maneira contrária à legislação, assim como a Lei e o Decreto, os mesmos são considerados fontes de Direito e, portanto, merecem ser respeitados. No entanto, é importante que se evite a prática do ativismo judicial, quando o Poder Judiciário busca, através das decisões judiciais, cumprir o papel que seria do Poder Legislativo. Se os costumes, desta forma, havidos na atualidade são contrários à legislação vigente, o caminho a ser percorrido não pode ser outro que não aquele previsto na Constituição da República Federativa do Brasil, através dos processos legislativos a serem instaurados nos Parlamentos pátrios.

Feitas tais considerações, ressalta-se, ainda, que, em que pese a jurisprudência do TJ Gaúcho entender pela validade, a Corte Superior não entende. O posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, responsável pela uniformização

da jurisprudência dos tribunais brasileiros, tende, na maioria de seus julgados, pela invalidade da cláusula analisada.

Em pesquisa realizada, no site do STJ, com as mesmas palavras-chaves utilizadas na página do TJRS, encontraram-se 25 resultados – dentre acórdãos, decisões monocráticas e informativos jurisprudenciais. A tabela que segue demonstra os resultados colhidos.

Gráfico 2 - Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça

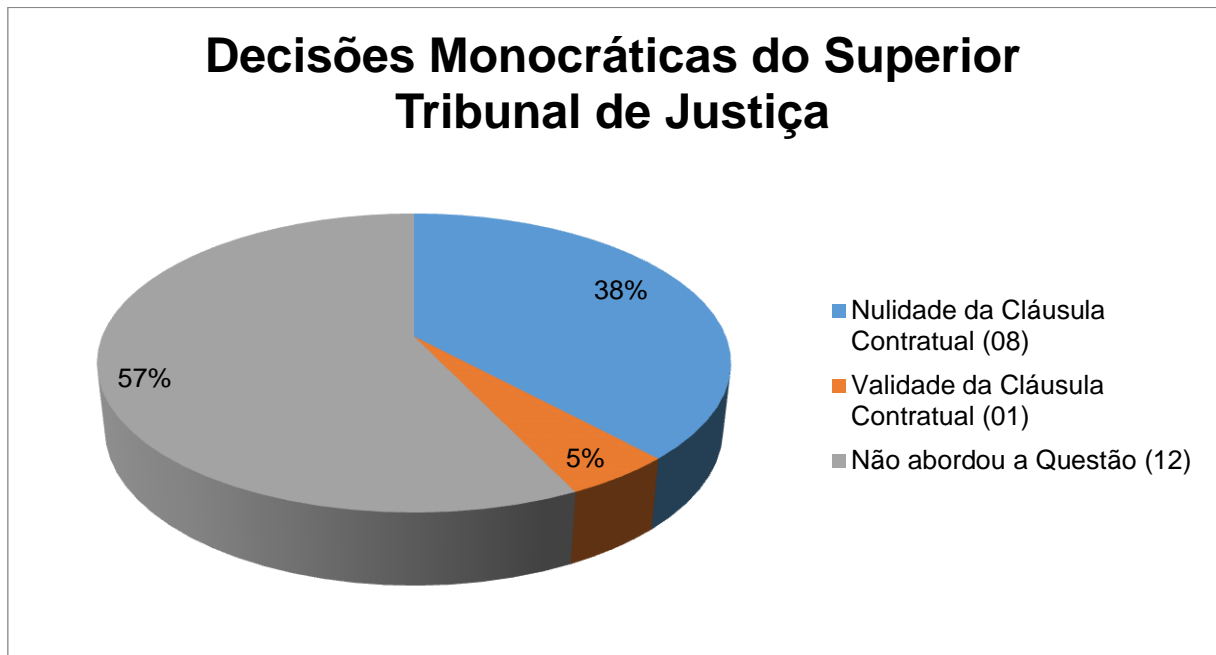


Fonte: Do autor (2018).

Dos 03 acórdãos resultantes da pesquisa, proferidos pelas Terceira Turma (2 acórdãos) e Quarta Turma (um acórdão) e relatados pelos Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (REsp 1266975/MG), Waldemar Zveiter (REsp 120157/RS) e Ruy Rosado de Aguir (REsp 128542/SP), resta pacífico o posicionamento da Corte em declarar nula aquela cláusula contratual que desrespeita os dispositivos legais. De acordo com o entendimento do Tribunal da Cidadania, a interpretação especial que deve ser conferida às cláusulas de contratos agrários não pode servir de guardião para a prática de condutas repudiadas pelo ordenamento jurídico.

No que se refere às decisões monocráticas, conforme destaca o gráfico 2, houve um total de 21 documentos encontrados, dos quais a quase unanimidade entendeu pela nulidade daquela cláusula contratual. O gráfico 3, que segue, demonstra.

Gráfico 3 - Decisões Monocráticas do Superior Tribunal de Justiça



Fonte: Do autor (2018).

A jurisprudência do Tribunal da Cidadania, portanto, conforme se extrai do gráfico supra, é pacífica ao fixar entendimento de que a cláusula analisada é nula. De um total de 21 decisões monocráticas, 08 (o que representa 38% do resultado encontrado) julgados entenderam pela nulidade (REsp 1707879/MS, REsp 1692763/MT, EDcl no REsp 1378542/RS, REsp 1378542/RS, REsp 1158862/RS, REsp 1255079/RS, MC 018071/RS e REsp 746138/RS). Por outra banda, apenas uma decisão entendeu como válida aquela cláusula contratual de fixar a remuneração dos contratos agrários de arrendamento em produto (REsp 1062314/RS), o que representa, tão somente, 5% dos julgados encontrados na investigação.

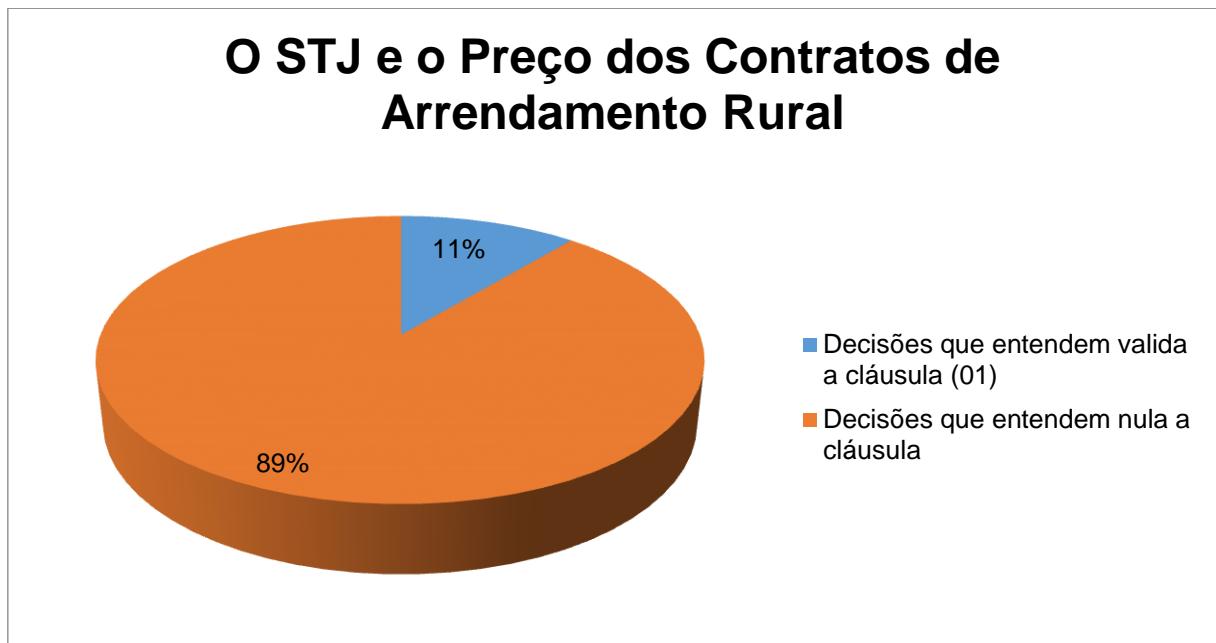
As outras decisões todas, o que representa o patamar de 38% dos julgados (08 decisões monocráticas – AgRg no AREsp 775348/RS, AgRg no AREsp 775319/RS, AREsp 1114723/RS, REsp 1397715/MT, AgInt no AREsp 849960/RS, AREsp 849960/RS, REsp 988925/RS, AREsp 747667/RS, AREsp 656908/RS, REsp 133436/RS, Ag 1372205/RS e Ag 865458/RS), não apreciaram a questão em razão

ou do não requerimento das Partes, ou da aplicação da súmula nº 5⁵⁵ ou da aplicação da súmula nº 7⁵⁶ do STJ.

A razão das decisões da Corte Superior está em não considerar os costumes havidos no interior dos Estados, bem como em interpretar a literalidade da norma, atrelando-se ao tecnicismo da legislação vigente. Enquanto o Tribunal do Estado Gaúcho entende pelo respeito ao Direito Costumeiro, o Tribunal Superior, por outro lado, entende pela aplicação da literalidade da legislação.

O gráfico 4 delimita a análise das decisões que abordaram a matéria, a fim de tornar mais claro o pacífico entendimento do Tribunal Superior. Veja-se:

Gráfico 4 - O STJ e o Preço dos Contratos de Arrendamento Rural



Fonte: Do autor (2018).

A Augusta Corte, em grau recursal, portanto, firmou posicionamento de que a os contratos agrários não podem pactuar condutas repudiadas pelo ordenamento jurídico, como é, em tese, o case daqueles contratos que fixam as suas remunerações em produto. O posicionamento da Corte é extremamente legalista, não dando margem a qualquer interpretação do dogma sob o viés do Direito Costumeiro – como é adotado pela Corte Gaúcha, conforme já acima demonstrado.

⁵⁵ A súmula de n.º 5 do STJ ordena o posicionamento de que a simples análise de cláusula contratual não é capaz de ensejar a interposição de Recursos Especiais à Corte.

⁵⁶ A súmula de n.º 7 do STJ ordena o posicionamento da Corte no sentido de que o Tribunal, em nível de Recurso Especial, não reanalisará provas.

Em que pese a Corte, em sede de Recurso Especial, deve-se primar pelo respeito às leis federais – como é o caso do Estatuto da Terra, por exemplo –, é importante que se analise que os Tribunais não devem, sobremaneira alguma, decidir de maneira distante da sociedade. Não está a se defender, nesse tocante, que o Tribunal atue de maneira ativista, mas que a interpretação da lei não seja extremamente dogmática, dando margem à aproximação das decisões ao dia-a-dia dos Jurisdicionados. Os contratos agrários possuem natureza eminentemente fática, na medida em que podem ser pactuados e comprovados de forma verbal.

Insta destacar, ainda, a fim de evitar qualquer análise distorcida, que não há qualquer confusão com o instituto dos contratos de parceria rural. Na parceria rural, há o ânimo de formar sociedade, o que dá ao Parceiro-Outorgante os ônus e os bônus do negócio. Em outras palavras, se a safra for ruim, ruim será a remuneração do Parceiro Outorgante, uma vez que o mesmo concorre com uma porcentagem dos produtos oriundos da safra. Nos contratos de arrendamento rural com cláusula de fixação do preço pactuada em produtos, o Arrendante não concorre em porcentagem do produzido, mas em número certo de produtos. Em outras palavras, diferente do contrato de parceria rural, não há o intuito de formar sociedade, mas sim a relação locatícia rural.

Importante salientar que não se está a defender que os Magistrados decidam de forma contrária ao dispositivo legal. Qualquer decisão não ativista, de mesma forma, apresenta-se como temerária ao Jurisdicionado. Defende-se, por outra banda, que o Magistrado interprete o Direito Agrário de acordo com as mais modernas concepções sobre o *thema*.

Dessa forma, abordar-se-á, no próximo subitem, além do corolário das decisões proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça, qual é a interpretação do Direito Agrário que se espera dos Magistrados, a fim de se evitar decisões que prejudiquem diretamente aqueles que pactuam sobre o uso das terras.

3.2 A QUESTÃO DA REMUNERAÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL E A NECESSIDADE DE UMA REFUNDAÇÃO DO DIREITO AGRÁRIO

Da análise dos julgados colacionados alhures não há como extrair outro entendimento que não o de que o entendimento da Augusta Corte, diferente do que

ocorre com o do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, gera corolários temerários àquele Jurisdicionado dotado de boa-fé.

O Tribunal Superior, ao decidir sobre a questão, vem entendendo que a cláusula contratual em debate é nula. Sua *ratio decidendi* é pautada na tese de que a os dispositivos legais que abraçam a *questio* vedam a fixação do preço em dinheiro nos contratos agrários de arrendamento. Assim, de acordo com o entendimento do Tribunal na Cidadania, por ser nula a cláusula, aquele que não cumpriu com as suas obrigações contratuais de pagamento não pode ser considerado inadimplente e, com isso, nem despejado em processos despejatórios nem executados em processos de execução.

A fim de elucidar o disposto, colaciona-se recente julgado do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS. EXECUÇÃO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL E CONTRATO DE MAQUINÁRIO AGRÍCOLA. PAGAMENTO ESTIPULADO EM SOJA. ILEGALIDADE DA CLÁUSULA. AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE. 1. Não há título executivo nos autos, visto que a execução foi instruída com contrato de arrendamento rural cujo preço restou ajustado em quantidade de produtos agrícolas, o que é expressamente vedado pelo art. 18, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/1966. 2. estando o contrato de arrendamento rural com vício relativo à forma de remuneração do proprietário da terra, resta configurada a ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título. 3. Agravo interno não provido. Temerária é, portanto, a decisão que torna nula aquela cláusula contratual avençada pelas Partes. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, salutariamente, mudou o seu posicionamento, fixando entendimento de que é válida tal cláusula contratual (BRASIL, 2017).

Nota-se que o Tribunal Superior entende por o contrato formado com cláusula de fixação do preço em produto não ser apto a embasar a execução de título extrajudicial. A decisão da Corte beneficia o Contratante inadimplente em suas obrigações causando danos àquele Contratante de boa-fé litigante. Não obstante a ementa do julgado colacionada,

Não podemos deixar de ressaltar que a prática nos tem evidenciado que a interpretação rigorosa em declarar a nulidade da cláusula contratual do contrato de arrendamento que estabeleça o preço em produtos é extremamente vantajosa ao arrendatário inadimplente, que sob o manto ou pálio dessa legalidade exacerbada não paga a renda ou aluguel do imóvel contratado e alega a nulidade do preço, conduzindo a improcedência da ação despejatória, e, ainda, exigindo uma postulação de arbitramento do

preço, por meio de ação própria do arrendador (LUTZ COELHO, 2016, p. 130).

Ainda, nesse sentido, importante destacar o posicionamento de Vinícius Alves de Melo Silva⁵⁷ (2015, p. 54):

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

Silva (2015) demonstra tal posicionamento, uma vez que a cotação dos produtos oscila frequentemente, de acordo com diversas variáveis. De mesma forma, a produtividade por hectare varia de safra em safra, conforme também diversas variáveis, (especialmente o clima e as pragas da lavoura).

Temerária, então, a decisão que entende ser nula ou inválida aquela cláusula contratual. O seu corolário não é outro que não beneficiar o Arrendatário inadimplente em suas obrigações contratuais – seja nas ações despejatórias, seja nos processos de execução civil de título executivo extrajudicial, bem como prejudicar o Arrendatário em anos cujas safras não rendam tanto quanto o planejado.

Os novos (ou novíssimos, já que a modernidade alberga o nascimento de paradigmas àqueles que labutam no meio rural) paradigmas do Direito Agrário não encontram, assim, na legislação agrária brasileira solução – nem na jurisprudência da Augusta Corte.

É cristalino, nesse sentido, que a legislatura não consegue acompanhar os avanços das sociedades. Enquanto os costumes locais das comunidades avançam e se modificam em velocidades inimagináveis, os processos legislativos são morosos e, na grande maioria das vezes, não acompanham a realidade fática.

Não somente nos novos direitos, como é o caso dos *block chains*, das *TICs* e das criptomoedas, há prejuízos oriundos da vagarosidade dos processos

⁵⁷ O Autor, à época da publicação do texto, era Acadêmico da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. O trabalho citado é a sua monografia de conclusão de curso, publicada em 2005, quando o Brasil já não atravessava grandes confrontos de terras.

legislativos, mas também nos direitos ditos como tradicionais, como é o caso das questões envolvendo as novas famílias (e, conseqüentemente, as sucessões, os contratos e as obrigações), o direito penal (sobretudo no que se refere aos crimes cibernéticos) e, como é tema deste trabalho, o direito agrário.

Conforme destaca Raúl Vasco Campillo⁵⁸ (2000, p. 69), em obra organizada pelo ilustre doutrinador Ricardo Zeledón Zeledón⁵⁹:

Al Derecho Agrario y Ambiental le caracteriza ser una disciplina jurídica altamente dinámica. Precisamente porque está fundado sobre la naturaleza de los hechos y de las relaciones comprometidas con su objeto: La Actividad productiva agraria, sujeta a los cambios fácticos y axiológicos tipificados en los hechos técnicos, políticos, los cambios sociales, económicos, culturales y ambientales; según la escala de valores del momento histórico. Todo este aspecto hace que el Derecho Agrario también este en movimiento con la fuerza que le imprime la materia que tutela.

No entanto, enquanto não haja uma modernização (legislativa) das ciências agrárias, insta que o Poder Judiciário, sem pecar pelo temerário ativismo judicial, interprete as normas agrárias sob o viés dos novos tempos.

No caso do Decreto nº 59.566/66 e da Lei nº 4.504/64, ambas as legislações possuem idade que supera meio século de existência. Por evidente, os interesses daqueles que utilizam da terra para o seu laboro diário não são, atualmente, os mesmos daqueles que utilização da terra para a mesma função há 50 (cinquenta) anos. Assim como os interesses cambiam, as normas agrárias necessitam evoluir.

Conforme defende o Prof. Ricardo Zeledón Zeledón⁶⁰ (2009, p. 29), em sua obra intitulado Derecho Agrario Contemporáneo:

Todo cuanto está ocurriendo, así como lo intuido para los próximos años, obliga necesariamente al Derecho Agrario contemporáneo a forjar una nueva cultura par la disciplina. Cultura jurídica muy compleja porque su construcción en la promulgación de las fuentes y aspectos difícilmente manejables.

⁵⁸ Costa-Riquenho, escreve sobre o Direito Agrário. O texto citado fora publicado em 2000, quando o Brasil atravessava grande confrontos de terras.

⁵⁹ Ricardo Zeledón Zeledón é Professor e Catedrático de Direito Agrário, pela Universidad de Costa Rica, além de Magistrado na Corte Suprema de Justiça daquele país.

⁶⁰ Ricardo Zeledón Zeledón é Professor e Catedrático de Direito Agrário, pela Universidad de Costa Rica, além de Magistrado na Corte Suprema de Justiça daquele país. A obra citada fora publicada em 2009, quando o Brasil já não atravessava mais grandes confrontos de terras, tendo os contratos agrários e as suas cláusulas contratuais como grandes questões em um sem número de ações judiciais.

A formação da nova cultura agrarista que se almeja, sobretudo que se busca com a defesa deste trabalho monográfico, não é outra que não aquela em que são respeitados sobremaneira os recursos naturais, sem olvidar do respeito que se deve haver com a coisa privada.

É certo, nesse sentido, por evidente, que aquele que não utilizar da terra de maneira a respeitá-la, uma vez que, conforme já salientado neste trabalho científico, o temerário uso do solo acarreta danos a toda a coletividade, merece receber sanções por parte da coletividade – representada, por óbvio, pela figura do Estado. O que se combate, na nova visão agrarista, é a interferência do Estado nas questões privadas sobre o uso da terra – como é o caso da fixação da remuneração dos contratos de arrendamento, o que tem ordem, tão somente, patrimonial.

Conforme destaca Rebeca Salazar Alcócer⁶¹ (2000, p. 393):

Se trata de un proceso en evolución donde, en esta nueva etapa de su vida, le da importancia a situaciones que antes no había tomado en cuenta, como es lo ambiental, el derecho a la alimentación, el retorno al humanismo, modernizar los sistemas judiciales, incorporación en los mercados internacionales, etc. Todos estos son temas que esta ciencia jurídica había dejado de lado y no se había sentido a analizar.

Dessa forma, se faz necessária a modernização das ciências agrárias, sobretudo da legislação agrária brasileira, que, conforme já salientado, é datada de cerca de meio século passado. Faz-se importante, neste sentido, que se tenha uma legislação que não beneficie, nas relações privadas entre aqueles que pactuam o uso dos imóveis rurais, os inadimplentes, causando prejuízos, muitas vezes, irreparáveis à outra Parte.

No entanto, enquanto não se desenvolve uma nova legislação que, além de fomentar o respeito ao uso da terra, aos recursos hídricos e aos imóveis rurais, respeite os interesses privados (sobretudo aqueles patrimoniais) das Partes Contratantes, insta que os Magistrados interpretem a atual legislação agrária brasileira sob a ótica do novo Direito Agrário.

O trabalho de interpretação feito pelos Juízes é tarefa *mui* desafiadora, uma vez que o texto abstrato da norma jurídica – também chamada, popularmente, como a letra fria da lei – deve ser atrelado ao fato concreto, caracterizando, conforme

⁶¹ Magistrada Costa-Riquenha, com experiência em Direito Agrário. A referida obra fora publicada em 2000, quando o Brasil atravessava grandes confrontos de terras.

destaca o José Fernando Lutz Coelho (2016), uma tradução, que pode ser gramatical, sistemática, histórica, sociológica etc.

A referida tradução deve superar o apego pelo formalismo jurídico do Estatuto da Terra e do Decreto nº 59.566/66 – dominados pelo tecnicismo. Embora tais legislações sejam valorosas e haver colaborado diretamente para o desenvolvimento do *jusagrarismo* que temos hoje, não podem, salvaguardadas pelos seus tecnicismos, superar os valores éticos e sociais das propriedades, assim como os costumes locais.

Não se pode *olvidar* que o tecnicismo da legislação agrária pátria somado à rígida interpretação dada pela Corte Cidadã está favorecendo tão somente os Arrendatários inadimplentes em suas obrigações contratuais. Não se extrai tal entendimento de outros julgados que não aqueles colacionados que denotam que os Magistrados estão entendendo ser ilícito, incerto, inexigíveis e, desse modo, não dotados de executividade aqueles títulos cujas fixações das remunerações se deram em produto – pautados pela letra da lei agrária.

O novo Direito Agrário é aquele cuja interpretação resta pautada não somente no respeito à boa-fé dos contratantes, aos recursos naturais, ao bom manejo do solo etc. Almeja-se, também, o respeito aos interesses privados daqueles que contratam.

A fixação do preço dos contratos de arrendamento rural, por exemplo, não tem outro espírito que não o patrimonial. Os contratantes, ao pactuarem as remunerações de seus negócios jurídicos, não geram danos aos seus lindeiros, aos ribeirinhos ou a qualquer outro. A má negociação do preço dos contratos de arrendamento pode gerar danos somente àquela Parte Contratante prejudicada.

Nesse sentido, destaca a Flavia Trentini⁶² (2016, p. 18):

A partir dos princípios e fundamentos da ordem econômica da Constituição de 1988, que enseja o entendimento de que a fixação dos preços não deve resultar de normas cogentes, entende-se que há ingerência na determinação dos limites do preço no arrendamento e na parceria, principalmente pela sua natureza societária. Os dispositivos do Estatuto da Terra não se coadunam com a atual ordem jurídica.

⁶² A Autora é Professora de Graduação e de Pós-Graduação da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Suas obras acadêmicas versam sobre o Direito Agrário e sobre os Contratos Agrários. A citada obra trata-se de artigo científico publicado, no ano de 2018, junto à Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Goiás, quando o Brasil já não enfrentava mais grandes confrontos de terras, tendo as cláusulas dos Contratos Agrários como cerne de um sem número de ações judiciais.

Conforme já se analisou neste trabalho acadêmico, o espírito da lei agrária é (e deve ser) sempre, desde a chegada dos colonizadores portugueses ao Brasil, no simbólico ano de 1.500, a preservação do meio ambiente. Não há como se imaginar que a remuneração de um contrato de arrendamento possa causar danos ambientais à coletividade.

Diferente do que ocorre, para ilustrar, com a fixação do prazo dos contratos agrários. Os prazos exíguos podem (e se acredita que, na grande maioria das vezes, acarretam) acarretar prejuízos ao solo, uma vez serem incentivadores ao temerário manejo do solo.

A legislação agrária brasileira e o Direito Agrário pátrio se mostram assolados pelo seu longo período, assim como o *jusagrarista* se mostra amadurecido e clama por uma reformulação da cultura agrojurídica. Nesse sentido:

É adequado diante das transformações sociais e econômicas, com a própria globalização, avanços tecnológicos, e por evidente da defasagem das leis agrárias, no que concerne os contratos agrários, de forma mais específica, que se faça uma reflexão sem uma visão absoluta, mas com coerência e precisão, no intuito de resolver satisfatoriamente os problemas jurídicos destas relações (LUTZ COELHO, 2016, p. 7).

Indiscutíveis são as transformações sociais e econômicas havidas no meio rural⁶³. Necessário, portanto, refundar o Direito Agrário, a fim de solucionar os problemas e dissídios jurídicos modernos que se proliferam. Com efeito, enquanto não há uma reformulação a partir do Poder Legislativo pátrio, insta que haja a partir da Doutrina e da Jurisprudência agrárias.

Não se está, insta que se destaque, a buscar que a refundação do Direito Agrário se dê a partir de medidas tomadas à margem do ordenamento jurídico – o que, permita-se chamar por ativismo judicial –, mas a se privilegiar a operacionalidade e os costumes modernos do mundo rural na tomada de decisões.

⁶³ Sobre o *thema*, Fernando Campos Scaff (2017), Advogado e Professor Titular da Faculdade de Direito do Largo São Francisco, na Universidade de São Paulo, destaca que crê a legislação agrária vigente hoje fora criada em uma época quando pressupunha-se a ideia de que aqueles que não fossem senhores dos imóveis rurais seriam necessariamente hipossuficientes em relação aos que proprietários fossem. Hoje, conforme segue destacando o Autor no mesmo *papper*, a situação mudou. “[...] muitos dos que arrendam áreas são grandes empresas da agroindústria, com padrões de organização e de estrutura econômica financeira muito superiores àqueles de que dispõem vários dos atuais arrendantes de áreas” (SCAFF, 2017, s/p). Assim, conclui o Autor (2017, s/p) que “é mais do que necessário que se formule uma lei geral das atividades, dos contratos e das empresas agrárias. Essa é a fonte primeira do Direito, e da sua formulação não podem se furtar os nossos legisladores”.

A interpretação flexível do dispositivo legal, somada ao privilégio à operacionalidade e aos costumes modernos do mundo rural, conduz a decisões que se apresentam mais próximas ao cotidiano rural. O Poder Judiciário, nesse sentido, não pode se quedar distante do Jurisdicionado, decidindo de maneira a não solucionar aqueles problemas cuja solução se busca na jurisdição. As decisões judiciais, se não solucionadoras dos problemas que delas se almeja solução, não cumprem o seu papel e a sua função social.

Na questão pertinente às remunerações dos contratos agrários, a Augusta Corte entende pela invalidade daquela cláusula contratual desrespeitosa aos positivado pelo legislador agrarista. O tecnicismo da decisão judicial gera danos aos Jurisdicionados, uma vez que os costumes locais são radicalmente distintos do dogmatizado pela legislação.

A fixação da remuneração em produto (assim como, embora não discutido neste trabalho, em monte distinto daquele previsto na legislação) não gera qualquer prejuízo à coletividade nem ao meio-ambiente. Se tal fixação pode gerar prejuízos, é tão somente à parte contratual, em sua esfera privada. O espírito daquela cláusula contratual não é outro que não o interesse financeiro.

O Estado não tem, nesse sentido, qualquer legitimidade para interferir diretamente no interesse financeiro dos contratantes em qualquer espécie contratual – sobretudo naquelas envolvendo a cessão de uso e gozo de imóveis rurais. O interesse financeiro é privado das partes e, portanto, deve ser respeitado pelo Estado.

As decisões prolatadas pelo Superior Tribunal de Justiça, no que se refere às *res agrárias*, nesse sentido, restam equivocadas, uma vez que são eivadas pelo excesso de tecnicismo e desconhecem o Direito Costumeiro daqueles que pactuam o uso da terra. Há, no entanto, que se frisar que os Magistrados devem evitar o temerário ativismo judicial.

Para tanto, resta descortinada a necessidade de uma refundação do Direito Agrário. A aplicação de regras jurídicas legisladas há cerca de 50⁶⁴ (cinquenta) anos

⁶⁴ Sobre o *thema*, Fernando Campos Scaff (2018, s/p), Advogado e Professor Titular da Faculdade de Direito do Largo São Francisco, na Universidade de São Paulo, destaca que crê “[...] contudo, que essa jurisprudência criativa, a despeito de indicar um caminho que me parece correto, não autoriza que seja ele trilhado pelo juiz em detrimento do legislador. A lei deve ser alterada, atualizada e, a partir daí, interpretada e aplicada. Priorizemos, então, a mudança da lei, ao invés de buscarmos soluções alternativas e, em verdade, prescindíveis.”

se torna extremamente penosa aos atuais paradigmas sociais rurais, assim como o Estado não possui qualquer legitimidade para interferir nos direitos privados daqueles que pactuam qualquer espécie contratual – sobretudo no que se refere à coisa agrária.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sempre será um grande desafio aos acadêmicos do Direito redigir ideias sobre temas tão controversos. O Direito Agrário e os Contratos Agrários têm as suas histórias escritas com o mesmo nanquim que minutou a história do país, desde o período colonial, que teve início no simbólico ano de 1500, quando Pedro Álvares Cabral atracou suas naus no litoral brasileiro, até os dias atuais, quando ocorreu o período republicano.

Embora, muito antes de os portugueses chegarem ao Brasil, os indígenas que aqui habitavam já utilizassem das terras, foi tão somente com a chegada dos colonizadores europeus que se passou a regulamentar o uso da terra brasileira – apesar de acreditar-se haver alguma espécie de regulamentação indígena cuja matéria é desconhecida pela ciência. Desde então, um grande número de legislações foi editado, visando sempre, além de proteger ao meio ambiente e aos recursos naturais, fomentar o uso do solo e regulamentar aqueles que do solo extraem produtos.

Dentre tal vasta legislação, destacam-se o Decreto nº 59.566/66 e a Lei nº 4.504/64, que são, atualmente, os mais modernos ordenamentos brasileiros que regulamentam o uso do solo do Brasil.

Tais diplomas legais, conforme é possível extrair de seus textos, apresentam normas de ordem cogente que devem, obrigatoriamente, em tese, serem respeitadas por aqueles que utilizam dos solos – seja por meio do contrato de arrendamento rural seja por meio do contrato de parceria agrícola.

Para compreender tais normas, no entanto, se faz necessário compreender o que são e como são estruturados os contratos agrários, bem como como ocorre o processo de produção legislativa previsto na Constituição da República. Nesse sentido, contratos agrários são espécies de contratos, podendo ser típicos e atípicos, voltados a pactuar sobre o uso dos imóveis rurais. No mesmo passo, enquanto contratos típicos são aqueles cuja previsão se encontra prevista em algum dispositivo legal, contratos atípicos são aqueles cuja previsão não se encontra em qualquer dispositivo de qualquer legislação.

O contrato agrário analisado no presente trabalho acadêmico, nesse sentido, foi o contrato agrário de arrendamento rural, que é um contrato agrário típico, uma

vez que sua previsão legal está regulamentada tanto no Decreto nº 59.566/66 quanto na Lei nº 4.504/64 (denominado por Estatuto da Terra).

O contrato agrário de arrendamento é classificado pela boa doutrina civilista como um contrato bilateral, consensual, oneroso, aleatório, não solene e *intuitu persone*. A bilateralidade se dá porque o mesmo possui mais de uma Parte contratante, gerando créditos e débitos para ambas as Partes. A consensualidade está presente uma vez que o acordo pactuado pelos Contratantes é suficiente para o seu aperfeiçoamento. A onerosidade está presente, visto que o contrato gera débitos a ambos os contratantes. A aleatoriedade está presente, já que as vantagens que podem ser obtidas pelas Partes serem incertas. O contrato agrário de arrendamento é não solene porque não precisa ser escrito, bem como não possui uma forma prevista em legislação e é *intuitu persone* porque é personalíssimo.

Importante salientar, ainda, que os contratos agrários, conforme já relatado, possuem cláusulas contratuais cogentes. Isso porque o Direito Agrário não pode ser enquadrado entre o rol de institutos jurídicos pertinentes ao Direito Público, assim como não pode ser enquadrado ao rol de institutos jurídicos pertinentes ao Direito Privado. Vislumbra-se uma duplicidade na natureza do Direito Ruralista, sendo o Direito Agrário um ramo autônomo do Direito, onde busca-se regulamentar as inúmeras questões pertinentes ao uso do solo. Criou-se, com isso, uma classificação intermediária, onde se caracteriza o Direito Agrário como Direito Social, sendo um somatório entre as normas de Direito Público e Direito Privado.

Dessa forma, as normas atinentes ao Direito Público são aquelas ditas normas de ordem cogente que devem, obrigatoriamente, serem respeitadas por aqueles que pactuam sobre o uso dos prédios rústicos. O ET e o Decreto nº 59.566/66 expressam normas compulsórias, no que se refere ao preço dos contratos agrários, objeto deste estudo, ao tempo mínimo dos contratos, à forma de pagamento, às bases de renovação dos contratos, às formas de extinção e rescisão das pactuações e às indenizações pelas benfeitorias edificadas nos imóveis.

No que tange aos prazos dos contratos de arrendamento, destacou o Legislador que as Partes contratantes devem obedecer obrigatoriamente aos prazos mínimos estabelecidos pela legislação agrarista. A depender da atividade a ser desenvolvida, o prazo do contrato pode variar entre 03 (três), 05 (cinco) e 07 (sete) anos, sendo o término do prazo, em caso de agricultura, dado somente após o término da safra do último ano da vigência do contrato.

Quanto às benfeitorias edificadas na *res*, o Legislador agrarista positivou que o direito de reter a coisa por benfeitorias não indenizadas é assegurado ao Arrendatário, nos casos de benfeitorias necessárias e úteis (estas, desde que autorizadas pelo Arrendante). De mesma sorte, o Legislador garantiu ao Arrendatário o direito de preferência na alienação da coisa por parte do Arrendante.

Importante que se analise, ainda, que os contratos agrários de arrendamento rural apresentam também normas obrigatórias no que se refere ao pagamento. Não obstante a legislação prever valor mínimos a serem pactuados pelas partes, a mesma prevê como o pagamento deve ser estipulado. É vedado, com isso, que os preços dos contratos agrários sejam estipulados em produto, podendo os mesmos serem estipulados apenas em dinheiro. O que pode ser estipulado em produto é a forma de pagamento, com o preço estipulado em dinheiro e o pagamento convertido em produtos.

Tal posicionamento, no entanto, não vem sendo unanimidade nem entre os Doutrinadores agraristas nem entre os Julgadores. Enquanto a doutrina diverge, apresentando posicionamentos favoráveis e posicionamentos contrários à fixação do preço em produto, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul firmou entendimento de que tal pactuação é válida, uma vez que representa os costumes dos agraristas gaúchos.

De acordo com o entendimento do TJRS, o julgador deve respeitar o Direito Costumeiro e, conseqüentemente, entender por válida aquela cláusula contratual que fixa a remuneração dos contratos agrários de arrendamento em produtos. O mesmo, no entanto, não ocorre no Superior Tribunal de Justiça.

A Augusta Corte entende por nula aquela cláusula contratual que fixa a remuneração em produto. Tal entendimento se dá porque, conforme já destacado, tanto o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) quanto o Decreto nº 59.566/66 vedam tal pactuação. O Tribunal da Cidadania mantém, assim, posicionamento extremamente legalista, gerando, conforme demonstrado no teor deste trabalho monográfico, grandes prejuízos ao Jurisdicionado.

Conforme demonstrado nos debates deste trabalho acadêmico, as decisões do STJ declarando nulas aquelas cláusulas contratuais que fixam o preço em produto geram grandes prejuízos ao Jurisdicionado dotado da boa-fé contratual, tais como a inexecutabilidade do título (contrato) em ações de execução de título executivo extrajudicial, bem como a improcedência de ações despejatórias por

iliquidez da dívida e os prejuízos financeiros decorrentes da variação do preço dos grãos e das más safras.

No que se refere à inexecutabilidade do título, a Corte Superior entendeu, em cases atinentes ao *thema*, que, em processos de execução cível de título executivo extrajudicial, o título é inexecutável quando o contrato pactua o preço de maneira diversa daquela prevista pela lei.

Quanto às questões envolvendo as ações despejatórias, relatou-se cases quando se julgou improcedentes tais ações, fundamentando-se que a inadimplência do Arrendatário devedor era ilícita, dado que o contrato pactuou preço de maneira distinta daquela prevista pela legislação.

Finalmente, no que se refere às questões pertinentes à variação do preço dos grãos, importante salientar que a cotação dos produtos oscila com grande frequência no mercado rural, de acordo com diversas variáveis, assim como a quantidade de grãos colhidos por hectares varia. Nesse sentido, a pactuação do preço em valor fixo, sem levar em consideração tal variação, pode se demonstrar grande prejuízo ao Arrendatário em anos em que a colheita, por qualquer fator natural e econômico que seja, não tenha sido tal qual esperada.

As decisões do Superior Tribunal de Justiça, ao entenderem por nula aquela cláusula contratual que pactua a remuneração dos contratos agrários de arrendamento em produto, são temerárias. O seu corolário, no mundo dos fatos, não tem sido outro que não beneficiar o Arrendatário inadimplente ou o Arrendante Credor naqueles anos de safra ruim.

Não obstante, importante que se destaque que, analisando os princípios constitucionais de 1988, sobretudo no que se refere aos fundamentos da ordem econômica, a cogência das normas sobre a remuneração dos contratos agrários de arrendamento rural resta atirado com a Carta Constitucional de 1988, visto que a mesma prima pela liberdade contratual.

Mostra-se, por isso, que a decisão que entende por nula aquela cláusula contratual é extremamente temerária ao Jurisdicionado, além de não respeitar o ordenamento constitucional pátrio. Isso revela a necessidade de refundar o Direito Agrário e, sobretudo, a legislação agrária brasileira.

O atual cenário apresenta uma dicotomia entre dois posicionamentos: um altamente tecnicista, voltado à aplicação estrita do texto legal, e outro relativista, aplicando o Direito Costumeiro aos cases concretos. Nota-se que as duas

interpretações têm corolários extremamente distintos. Se dá o especial destaque aos corolários negativos que vêm causando grandes danos aos jurisdicionados.

Insta, desse modo, que se refunde o Direito Agrário, sobretudo no que se refere ao preço dos contratos agrários de arrendamento, dando maior ênfase ao Direito Costumeyro e aos interesses particulares daqueles que pactuam o uso dos solos do Brasil. Nestas questões, vale o último destaque, concluiu-se que não há danos à coletividade (espírito da lei agrária) nas pactuações de remunerações em desacordo com a legislação.

Faz-se mister gizar que o Direito Agrário é, assim como as demais esferas jurídicas, principalmente àquelas que regulamentam o dia a dia do Jurisdicionado, mutante. A legislação agrária brasileira, em que pese haver sido emendada em algumas oportunidades, é datada dos anos de 1960. Em outras palavras, as necessidades do agricultor, do pecuarista, do Arrendante e Arrendatário e dos parceiros Outorgante e Outorgado, hoje, são outras que não aquelas dos anos em que foram editadas a Lei nº 4.504/64 e o Decreto nº 59.566/66.

Pugna-se pela formação de uma nova cultura agrarista, primando sempre, em primeiro lugar, pela proteção ao meio ambiente e aos recursos naturais, mas sem esquecer dos novos desafios dos tempos atuais. A realidade dos novos negócios jurídicos agrários, bem como dos novos paradigmas agrários, descortina a necessidade da uma refundação do Direito Agrário. A legislação, que hoje é vigente no país, se mostra, cada vez mais, penosa e insuficiente aos atuais anseios daqueles que usam diariamente da terra no Brasil.

REFERÊNCIAS

ALCÓCER, Rebeca Salazar. Modernización de la ciencia del derecho agrario. In: ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo. **Derecho agrário del futuro**. San José: Guayacán, 2000.

BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 14 nov. 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm>. Acesso em: 31 mar. 2018.

_____. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 30 nov. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em: 31 mar. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1000062/TO**, da Terceira Turma. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em: 27 abr. 2017.

CAMPILLO, Raúl Antonio Vasco. **Principios generales e interpretación del derecho agrario**. In: ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo. **Derecho agrário del futuro**. San José, C. R.: Guayacán, 2000.

CASTRO, Luís Felipe Perdigão de. Os contratos de arrendamento rural no Brasil: origens históricas e marcos jurídicos. **Revista Brasileira de História do Direito**, Brasília, v. 2, n. 1, p. 197-217, jan./jun. 2016.

DEMÉTRIO, Nelson. **Doutrina e prática do direito agrário**. Campinas: Julex, 1987.

DOMIT, Otávio Augusto Dal Molin Domit. ***lura novit curia e a causa de pedir***: o juiz e a qualificação jurídica dos fatos no processo civil brasileiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie**. Salvador: JusPodvm, 2016.

FERRETTO, Vilson. **Contratos agrários**. São Paulo: Saraiva, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Contratos: teoria geral**. São Paulo: Saraiva, 2013.

GONÇALVES, Albenir Itaboraí Querubini; CERESÉR, Cassiano Portella. **Função ambiental da propriedade rural e dos contratos agrários**. São Paulo: Leud, 2013.

GRASSI NETO, Roberto. Contratos agrários: da antiguidade às legislações contemporâneas. **Revista de Ciências Jurídicas**, n. 130, p. 13-42, jan./abr. 2013.

Disponível em:

<<https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/12500/11748>>. Acesso em: 28 mai. 2018.

_____. O futuro dos contratos agrários: rumo à empresa agrária, à unificação típica e à uniformização legislativa. **Revista da Escola Paulista da Magistratura**, v. 7, n. 1, p. 1-176, jan./jun. 2006. Disponível em:

<<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=20525>>. Acesso em: 28 mai. 2018.

GREENPEACE. **Amazônia**: patrimônio brasileiro, futuro da humanidade. 2018.

Disponível em: <<http://www.greenpeace.org/brasil/pt/O-que-fazemos/Amazonia/>>.

Acesso em: 06 mar. 2018.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo agropecuário de 2006**.

Rio de Janeiro: IBGE, 2006. Disponível em:

<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/51/agro_2006.pdf>. Acesso em: 06 mar. 2018.

LARANJEIRA, Raymundo. **Propedêutica do direito agrário**. 2. ed. São Paulo: LTr, 1981.

LÔBO, Paulo. **Direito civil**: contratos. São Paulo: Saraiva, 2014.

LUTZ COELHO, José Fernando. **Contratos agrários**: uma visão neoagrarista. Curitiba: Juruá, 2016.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**: Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

OPITZ, Oswaldo; OPITZ, Sílvia C. B. **Contratos no direito agrário**. Porto Alegre: Síntese, 2000.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições do Direito Civil**: Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PORTUGAL. Coroa Portuguesa. **Regimento Tomé de Souza**. Lisboa, 2018.

Disponível em: <http://lemad.fffch.usp.br/sites/lemad.fffch.usp.br/files/2018-04/Regimento_que_levou_Tome_de_Souza_governador_do_Brasil.pdf>. Acesso em: 16 jun. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

_____. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 70052154119**, da 10ª Câmara Cível. Relator: Jorge Alberto Schreiner Pestana. Julgado em: 28 nov. 2013.

_____. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 70061595484**, da 10ª Câmara Cível. Relator: Jorge Alberto Schreiner Pestana. Julgado em: 25 jun. 2015.

_____. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 70073499873**, da 18ª Câmara Cível. Relator: Heleno Tregnago Saraiva. Julgado em: 29 jun. 2017.

SCAFF, Fernando Campos. É necessário modificar por lei cláusulas obrigatórias de contratos agrários. **Conjur**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-mar-23/direito-agronegocio-preciso-alterar-lei-clausulas-obrigatorias-contratos-agrarios>>. Acesso em: 04 abr. 2018.

_____. Mudanças sociais e econômicas mostram a necessidade de um novo Estatuto da Terra. **Conjur**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-fev-24/direito-agronegocio-mudancas-sociais-economicas-pedem-estatuto-terra>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

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

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TRENTINI, Flavia. Contratos agrários: controvérsias sobre o preço e o pagamento no Brasil. **Revista da Faculdade de Direito da UFG**, v. 40, n. 1, p. 55-72, jan./jun. 2016. Disponível em: <<https://www.revistas.ufg.br/revfd/article/viewFile/38480/20480>>. Acesso em: 04 abr. 2018.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito civil: contratos**. São Paulo: Atlas, 2016.

ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo. **Derecho agrário contemporâneo**. Curitiba: Juruá, 2009.