



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

**OS CONTRATOS AGRÁRIOS DE PARCERIA E
ARRENDAMENTO RURAL NA ÓTICA DO
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

MONOGRAFIA DE GRADUAÇÃO

Yucatan Paulo Nunes Cervo

**Santa Maria, RS, Brasil
2013**

**OS CONTRATOS AGRÁRIOS DE PARCERIA E
ARRENDAMENTO RURAL NA ÓTICA DO PROPRIETÁRIO
DO IMÓVEL**

Yucatan Paulo Nunes Cervo

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

Orientador: Prof. Dr. José Fernando Lutz Coelho

**Santa Maria, RS, Brasil
2013**

**Universidade Federal de Santa Maria
Centro de Ciências Sociais e Humanas
Curso de Direito**

**A Comissão Examinadora, abaixo assinada,
aprova a Monografia de Graduação**

**OS CONTRATOS AGRÁRIOS DE PARCERIA E ARRENDAMENTO
RURAL NA ÓTICA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

elaborada por
Yucatan Paulo Nunes Cervo

como requisito parcial para a obtenção do grau de
Bacharel em Direito

COMISSÃO EXAMINADORA:

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

Lúcio Lorenzon, Prof. Dr.

Jerônimo Siqueira Tybusch, Prof. Dr.

Santa Maria, 17 de dezembro de 2013.

RESUMO

Monografia de Graduação
Curso de Direito
Universidade Federal de Santa Maria

OS CONTRATOS AGRÁRIOS DE PARCERIA E ARRENDAMENTO RURAL NA ÓTICA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

AUTOR: YUCATAN PAULO NUNES CERVO

ORIENTADOR: JOSÉ FERNANDO LUTZ COELHO

Data e Local da Defesa: Santa Maria, 17 de dezembro de 2013.

Os contratos agrários hoje em dia tem uma visão mais social, com princípios de fulcro a proteger a sociedade dos efeitos da relação contratual particular e fragilizando a autonomia das vontades, tem como principal princípio a função social, além de terem como seus principais representantes a parceria rural e contrato de arrendamento rural, que se diferenciam por: valores, duração do contrato, tributação diferenciada além é claro do risco que é uma característica essencial no contrato de parceria e da divisão dos lucros. O risco é essencial para se notar a diferença dos contratos, já que o proprietário do imóvel concorrerá a este com conjunto com o parceiro outorgado no caso da atividade não ter o rendimento esperado, por vezes os contratantes tentam burlar a lei para firmarem contratos mais vantajosos, como é o caso de contratarem em forma de parceria um contrato que é essencialmente de arrendamento, pois sua tributação é bem diferenciada (privilegiando a parceria, com tributos menores, já que esses concorrem com o risco), outras cláusulas nulas são corriqueiras como duração de contrato e preço às vezes por serem leigos os contratantes acordam condição impossível (já que algumas tem texto impedimento legal).

Palavras-chave: Contratos agrários. Parceria rural. Arrendamento rural. Risco.

ABSTRACT

Graduation Monograph
Law School
Federal University of Santa Maria

AGRARIAM CONTRACTS OF PARTNERSHIP AND LEASE THE PERSPECTIVE OF RURAL PROPERTY OWNER

AUTHOR: YUCATAN PAULO NUNES CERVO

ADVISER: JOSÉ FERNANDO LUTZ COELHO

Date and Place of defence: Santa Maria, 17 december of 2013.

Agrarian contracts nowadays have a more social vision, principled fulcrum to protect society from the effects of the particular contractual relationship and undermining the autonomy of the will, has as its main principle the social function, and have as its main representatives partnership rural and farm lease, which differ by: values, duration of contract, differential taxation and of course the risk is an essential feature in the partnership contract beyond the division of profits. The risk is essential to note the difference of the contracts, as the property owner to compete this together with partner granted if the activity does not have the expected yield, contractors sometimes try to circumvent the law to enter into contracts more advantageous, as is the case of engaging in partnership form which is essentially a contract of lease, because the taxation is well differentiated (favoring the partnership, with lower taxes, since these contribute to the risk), other clauses are void as ordinary contract length and price sometimes because they lay the contractors agree impossible condition (as some have statutory provision preventing them).

Keywords: Agrarian contracts. Rural partnership. Farm lease. Risk.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	7
1 ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ASPECTOS E A EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO BRASIL DO DIREITO AGRÁRIO	9
1.1 Sistema das Sesmarias.....	9
1.2 Capitanias Hereditárias.....	10
1.3 Governadores Gerais	11
1.4 Carta Régia de registro de terras	12
1.5 Independência do Brasil	13
1.6 Proclamação da República.....	15
2 PRINCÍPIOS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS E DE PARCERIA	18
2.1 Princípios dos contratos agrários	19
2.1.1 Princípio da Autonomia da Vontade	20
2.1.2 Princípio da Função Social do Contrato	21
2.1.3 Princípio da Equivalência das Prestações.....	22
2.1.4 Princípio da Relatividade dos Efeitos Contratuais	22
2.1.5 Princípio da Boa-Fé Objetiva.....	23
2.2 Princípios de contrato de parceria	24
2.2.1 Justiça Social	24
2.2.2 Princípio da Prevalência do Interesse Coletivo sobre o particular.....	25
2.2.3 Princípio da Reformulação da Estrutura Fundiária	26
2.2.4 Princípio do Progresso Econômico e Social	27
2.2.5 Princípio da Função Social.....	27
2.3 Síntese do capítulo	29
3 ARRENDAMENTO RURAL E PARCERIA RURAL	30
3.1 Diferenciação entre Contrato Urbano e Rural.....	30
3.2 Exemplificação de arrendamento rural e parceria rural.....	31
3.2.1 Arrendamento Rural	31
3.2.2 Parceria rural.....	35
3.3 Amparo legal para tratamento igualitário entre arrendamento e parceria para casos de despejo	38
3.4 Síntese do capítulo	39
4 CLÁUSULAS NULAS E CASOS DE NULIDADE DO CONTRATO	40
4.1 Alguns entendimentos sobre a extinção dos contratos	40
4.1.1 Discriminações das nulidades	41
4.1.2 Contratos anuláveis.....	42
4.2 Algumas considerações	48
4.2.1 Das escolhas na parceira rural	49
4.2.2 Cláusulas de fixação de valores	50
4.2.3 cláusulas relacionadas a prazo mínimo.....	51
4.2.4 Descaracterização da parceria rural.....	51
4.2.5 Cláusulas que burlam as leis trabalhistas	52
5 CONCLUSÃO	53

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	55
---	-----------

INTRODUÇÃO

O interesse pelo tema voltado a parceria rural foi construído ao longo dos anos. Venho de uma família que tem uma ligação muito forte com a agricultura, meu pai e minha mãe ambos são agrônomos, e este tema era corriqueiro nas conversas que ouvia desde criança. A região de onde vim, o noroeste do estado de Mato Grosso, encontra-se a maior planície agricultável do mundo denominada "o chapadão dos parecis" nome este em função da tribo indígena daquele local que se encontra no centro deste chapadão.

Só para se ter uma ideia a reserva indígena possui mais de um milhão de hectares, e ao entorno encontram-se os municípios de Sapezal, onde residem meus pais, Campo Novo dos Parecis, Brasnorte e Tangará da Serra. O Estado de Mato Grosso destaca-se hoje no cenário nacional como o maior produtor de grãos do Brasil em especial a soja, o milho e o algodão, bem como na pecuária possuindo o maior rebanho bovino.

O Estado de Mato Grosso é um estado muito novo, cujas atividades agrícolas foram desenvolvidas a partir da década de 70 por migrantes principalmente gaúchos e paranaenses que foram em busca de um novo eldorado, onde as terras eram baratas em comparação de seus estados de origem. Tudo ocorreu e está ocorrendo de uma forma frenética, com um impulso muito grande no agronegócio, sendo as oportunidades enormes e variadas.

As questões de parceria e de arrendamento ocorrem com muita frequência na região, onde os que possuem o domínio das terras e por um motivo ou outro arrendam suas terras para grandes firmas agrícolas, ou agricultores que estão de uma forma melhores estruturados para fazerem por um período o aproveitamento das terras agricultáveis.

Até para se desempenhar a função social da terra, o proprietário de terras que não tem condições de explorar essas (por falta de condições financeiras ou a simples falta de interesse) pode optar pelos contratos agrários, a ideia do trabalho foi tentar resolver qual o melhor tipo de contrato agrário para o proprietário da terra, visando os pontos favoráveis e desfavoráveis de cada um.

Minha família está no segundo contrato de parceria rural, e no início eu discordava do meu pai da alternativa que por ele foi tomada, já que eu achava

muito arriscado comprometer sua renda em um contrato que dispõe de risco, mas meu pai sempre teve um perfil de empresário arrojado, e que por sinal sempre deu muito certo.

1 ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ASPECTOS E A EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO BRASIL DO DIREITO AGRÁRIO

A evolução do direito agrário no Brasil inicia-se com o sistema das sesmarias no seu descobrimento, evoluindo para a distribuição das capitanias hereditárias, os governadores gerais, e a Carta Régia de registro de terras. A coroa instituiu posteriormente a obrigatoriedade de demarcações que deveriam ser registradas na Provedoria de Terras.

A Resolução n. 76, no dia 22 de julho de 1822, estabeleceu que nenhuma terra pública fosse mais conferida a particular a não ser pelo título de compra. A Constituição Imperial que foi outorgada em 25/03/1824 não deixou de mencionar o direito do cidadão à propriedade. E a seguir foi colocado em uso a Lei das Terras que só caiu em desuso com a Proclamação da República.

Com o advento da república diversas leis, decretos e constituições foram promulgadas e aprovadas onde foram inseridos artigos e incisos tratando do assunto em tela até a aprovação do Estatuto da Terra. E sobre todas essas etapas passaremos a descrever de forma sucinta (RODRIGUES; RODRIGUES, 2013).

1.1 Sistema das Sesmarias¹

O Brasil por ter nascido como uma colônia portuguesa sofreu ao longo do tempo grande influencia do país colonizador, e isso não foi diferente no que tange sobre a divisão de terras no período de seu descobrimento, o sistema de sesmarias adotado por Portugal (onde deu certo, pois havia pouca terra produtiva para muitas pessoas que necessitavam trabalhar) foi implantado no Brasil, e a coroa portuguesa "homenageava" seus colonizadores distribuindo terras em sua colônia como forma

¹ Este sistema surgiu em Portugal durante o século XIV, com a Lei das Sesmarias de 1375, criada para combater a crise agrícola e econômica que atingia o país e a Europa, e que a peste negra agravava. O sistema consistia em ceder cinco léguas quadradas de terras para as pessoas onde estas eram obrigadas a cultivar e produzir, sob pena de devolução da terra no regime do comisso (caducidade), para que fossem realocadas (as terras) para outros (Provedorias de Terras que dava nova destinação a terra).

de agradecimento pelos serviços prestados a coroa portuguesa (RODRIGUES; RODRIGUES, 2013).

Devido às dimensões de terras da colônia, ao adotar o sistema das sesmarias faltou gente pra explorar tanta terra produtiva, pois era difícil transportar para sua nova colônia todos que desejavam uma nova oportunidade. Desta forma o Estado Português decidiu utilizar o sistema sesmarial no além-mar, com algumas adaptações.

1.2 Capitâneas Hereditárias

Com as dificuldades sofridas pelo sistema das sesmarias que foi implantada desordenadamente sem alguém para gerenciá-lo no Brasil a Coroa Portuguesa por volta de 1532 enviou ao Brasil o colonizador Marfim Afonso De Souza² e sua família, para distribuir de seu agrado as terras com a autorização do rei, para pessoas de linhagem ou colonizadores que desejavam explorar os recursos naturais no novo mundo. Naquela época os principais recursos eram: madeira em especial pau Brasil de onde era extraído a tinta vermelha utilizada largamente na época, ouro e pedras preciosas, além das atividades ligadas a agropecuária.

Com isso foi adotado o sistema das Capitâneas Hereditárias que consistiam num sistema aparentemente mais organizado e bem mais rentável para a metrópole Portuguesa, o sistema consistia na divisão de regiões aos donatários que tinham poderes sobre a terra, e como forma de pagamento a Coroa ficava com parte da produção, os donatários por terem grande parcela de terras e a obrigação de produzir para pagar a metrópole, assentavam agregados e colonizadores nas suas terras para aumentar a produção (RODRIGUES; RODRIGUES, 2013).

O sistema das capitâneas hereditárias acabou tendo sucesso só em algumas regiões. Uma das que mais se destacou foi a de São Vicente (esta foi à primeira capitania que incluiu a criação de gado) que era do próprio Martim Afonso de Souza, e quem tomava conta da capitania era sua esposa Ana Maria Pimentel que em

² Iniciou sua carreira de homem de mar e guerra ao serviço de Portugal em 1531 na armada que o rei determinou mandar ao Brasil, nomeado desde fins 1530 em razão dos seguintes fatores: por ser primo-irmão de D. António de Ataíde, membro do Conselho Real, e ter forte influência junto ao Rei.

meados de 1534 teve a ideia de importar oito vacas e um touro de Cabo Verde (colônia portuguesa nas costas da África) onde foram criados na fazenda Madre de Deus. Devido ao sucesso no ramo da pecuária, a capitania de Pernambuco em 1535 através de seu donatário Duarte Coelho³ importou mais uma leva de gado que se tornou posteriormente um rebanho ainda maior do que a capitania de São Vicente.

Este sistema era considerado híbrido, pois era em nome do Rei, mas a posse e as regras eram dos donatários.

Percebe-se aqui uma semelhança com as parcerias rurais dos dias atuais, onde o proprietário ou usuário da terra, cedia ao parceiro à posse dessa para que nela fosse explorada atividade agrária onde os dois (coroa e donatários) visavam a grande produção no espaço de terra para aumentar os ganhos dos dois.

1.3 Governadores Gerais

Com o insucesso do sistema de capitânias hereditárias, o governo português se viu obrigado a reformular sua política de controle sob as possessões coloniais do Brasil implantando o sistema dos Governadores Gerais⁴, estes detinham os poderes sobre a colônia sempre em nome do rei, com tais poderes formulavam as formas de concessão da terra através do sistema das sesmarias (teriam uma chance de sucesso maior, já que o Brasil vivia um momento de progresso na sua expansão populacional).

Em certa medida, esse tipo de administração promoveu um processo de centralização política no qual o governador geral tinha vários poderes e tarefas a cumprir.

Indicado pela Coroa, o governador geral deveria combater os índios que resistissem ao processo de ocupação dos portugueses e formar alianças com aquelas tribos que fossem favoráveis à presença lusitana. Além de cuidar desses

³ Duarte Coelho nasceu em Porto, Miragaia, c. 1485- Portugal, 7 de Agosto de 1554, foi um militar e administrador colonial português. Foi o primeiro Capitão-donatário da Capitania de Pernambuco e Fundador de Olinda.

⁴ O cargo de **governador-geral** foi criado pela primeira vez em 1549, por D. João III de Portugal, em favor de Tomé de Sousa. O título de **vice-Rei** foi instituído pela primeira vez em 1640, por Filipe III de Portugal, a favor de D. Jorge de Mascarenhas, Marquês de Montalvão.

conflitos internos, o governador tinha que tomar providência contra a invasão de piratas estrangeiros que atracassem no território.

No âmbito administrativo, o governador geral deveria incentivar a fundação de novos povoamentos, realizar a construção de navios destinados ao comércio colonial e preservar o monopólio real sobre a exploração do pau-brasil ao longo da costa (RODRIGUES; RODRIGUES, 2013).

Para garantir o funcionamento dos centros de exploração colonial como um todo, o governador contava com o auxílio de outros funcionários. O capitão-mor era responsável pela defesa e proteção da costa litorânea; o ouvidor-mor deveria exercer o papel de autoridade judicial máxima; e o provedor-mor administrava as finanças e o recolhimento dos impostos.

1.4 Carta Régia⁵ de registro de terras

Aconteceram diversas evoluções até chegar no Brasil imperial, uma delas foi a criação do sistema de Provedorias de Terras da coroa, está ficava com a obrigação de zelar pelo uso da terra.

Em 27/12/1695 foi criada uma Carta Régia que determinava a criação da obrigatoriedade dos registros de terras para dar validade nas concessões de terras.

No dia 03/10/1755 foi instaurada a obrigatoriedade de demarcações de terras concedidas ou doadas, controladas pela Provedoria de Terras⁶ da coroa, o sistema foi um avanço para que não houvesse o aumento desenfreado de terras privadas.

O Brasil teve avanço mais significativo quando a coroa portuguesa em 1808 fugiu de Portugal⁷ e veio para o Brasil, o sistema de posse foi controlado mais firmemente, evitando o máximo a posse ilegal de propriedade.

⁵ Carta Régia é o nome dado ao documento oficial assinado por um monarca que segue para uma autoridade sem passar pela chancelaria, geralmente contendo determinações gerais e permanentes. Na história do Brasil podemos citar, como exemplos, a Carta Régia de 1701, a Carta Régia de 1785, e o Decreto de Abertura dos Portos às Nações Amigas, de 28 de janeiro de 1808.

⁶ Provedoria de terras da Coroa: Órgão que zelava o uso da terra, além de redistribuí-la.

⁷ A coroa veio ao Brasil Devido a guerra contra a França de Napoleão Bonaparte.

Na sequência veio o café em grande escala, que deu uma notoriedade maior do Brasil em relação ao exterior, a maior parte da produção era no estado de São Paulo na sequência do café e a busca no interior do Brasil por metais preciosos.

1.5 Independência do Brasil

Depois do regresso de Dom João XI a Portugal, e com o Brasil nas mãos de seu filho Dom Pedro I que promoveu a Independência do Brasil em relação a Portugal em 1822 as margens do Rio Ipiranga em São Paulo, esse percebeu a desordem do país em relação ao sistema agrário e pela Resolução n. 76, no dia 22 de julho de 1822, no Desembargo do Passo no Rio de Janeiro, estabeleceu que nenhuma terra pública fosse mais conferida a particular a não ser pelo título de compra⁸ acabando assim com o sistema de concessões de terras das sesmarias.

A Constituição Imperial que foi outorgada em 25/03/1824 não deixou de mencionar o direito do cidadão a propriedade:

Art 179: A inviolabilidade dos Direitos Cívicos e Políticos dos Cidadãos brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual e a propriedade, são garantidos pela Constituição do Império pela maneira seguinte:

[...]

XXII - É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem público legalmente verificado exigir o uso e emprego da propriedade do Cidadão será ele previamente indenizado do valor dela. A Lei marcará os casos, em que terá lugar esta única exceção e dará as regras para se determinar a indenização⁹.

Com efeito *erga omnes*, ou seja, sobre todos havia acabado a concessão de terras públicas e que pendurou até 18/09/1850 onde o sucessor de Dom Pedro I, seu filho Dom Pedro II instaurou a Lei nº 601 (primeira lei genuinamente brasileira sobre Terras) que previa que as terras públicas só poderiam ser alienadas, e que terras particulares deveriam ser apresentadas às Provedorias de Terras para que fossem

⁸ RODRIGUES, Fabrício Gaspar; RODRIGUES, Nizomaro de Souza. **Breves Considerações sobre o Direito Agrário Brasileiro**: Evolução histórica, conceito, princípios e institutos. Disponível em: <<http://www.gasparendrigues.com.br>> Acesso em: 18 nov. 2013.

⁹ Idem.

demarcadas mesmo que só fossem posse, para que se pagasse uma sisa¹⁰ ou dízimo.

A Lei das Terras de 1850¹¹ trouxe grande avanço, e um deles foi à definição sobre terras devolutas em seu art. 3º que passamos a transcrever na íntegra como foi editada:

"Art. 3º - São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem aplicadas a algum uso público nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem ocupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em título legal, forem legitimadas por esta Lei.

Para fundamentar a lei das terras foi criado o Decreto nº 1318 de 30/01/1954 para acabar com os conflitos de colonos e possuidores, já que o decreto previa que todas as posses de terras deveriam ser registradas nos livros da Repartição de Terra, que em seguida foi passado o cargo aos vigários das paróquias e que ficou conhecida como Registro do Vigário.

Em 1864 foi criada a Lei de Registros de Imóveis (Lei nº 1237 de 24/09/1864) mais conhecida como Lei das Hipotecas¹². Esta Lei trouxe significativos avanços no sistema registral brasileiro, pois veio, entre outras coisas, instituir o registro de imóveis por ato *inter vivos* e a constituição de ônus reais. Declarando que a transmissão não se operava a respeito de terceiro, senão pela transcrição e desde a sua data, e que esta não induziria a prova de domínio exigindo a escritura pública como da substância do contrato e sua inscrição no registro, para valer contra

¹⁰ Era cobrada à razão de 10% sobre o valor de todas as compras, vendas e arrematações de bens de raiz.

¹¹ BRASIL. Lei nº. 601, de 18 de setembro de 1850. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm> Acesso em: 20 nov. 2013.

¹² Com a finalidade de inscrever hipotecas, em 21/10/1843 foi instituído o Regime hipotecário, pela Lei Orçamentaria n. 317, que posteriormente, foi transformada em "Registro Geral" pela Lei n. 1.237 de 24/09/1894 e regulamentada pelo Decreto 3.453 de 26/04/1865.

terceiros, instituindo a pré-anotação e enumeração dos ónus reais, sujeitando-os à sua transcrição.

1.6 Proclamação da República¹³

A Lei das Terras só caiu em desuso com a Proclamação da República e a criação da Constituição da República¹⁴ que foi promulgada em 24/02/1891 o qual conferiu as terras devolutas como propriedade dos Estados membros que teriam a competência dentro das suas jurisdições, menos as regiões fronteiriças que eram de competência Federal como assim ficou estabelecido no Artigo 64.

Artigo 64 - Pertencem aos Estados às minas e terras devolutas situadas nos seus respectivos territórios, cabendo à União somente a porção do território que for indispensável para a defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e estradas de ferro federais.

Parágrafo único - Os próprios nacionais, que não forem necessários para o serviço da União, passarão ao domínio dos Estados, em cujo território estiverem situados.

Em seguida veio o Código Civil¹⁵ de 1916 conhecido como Código de Clóvis Beviláqua que em seus artigos 856 e 862 impôs a obrigatoriedade dos registros públicos para que houvesse a transmissão de propriedade, nessa época o que se

¹³ A **Proclamação da República Brasileira** foi um levante político-militar ocorrido em 15 de novembro de 1889 que instaurou a forma republicana federativa presidencialista de governo no Brasil, derrubando a monarquia constitucional parlamentarista do Império do Brasil e, por conseguinte, pondo fim à soberania do imperador D. Pedro II. Foi, então, proclamada a República do Brasil.

¹⁴ A primeira Constituição Republicana Brasileira, resultante do movimento político-militar que derrubou o Império em 1889, inspirou-se na organização política norte-americana. O primeiro governo republicano, ao invés de assinar um termo de posse nos moldes que se tornariam padrão na República, publica uma ata da proclamação e o Decreto nº 1, onde se estabelecem as normas governamentais que passariam a vigorar. O Livro de Posse só se inaugura em 1891. Marechal Deodoro foi "cabeça" do Governo Provisório, depois do Golpe de Estado contra o Imperador. Em seu segundo mandato (eleição indireta), considerado o Primeiro Período de Governo Republicano, renuncia ao cargo de Presidente da República em 23/11/1891. No texto constitucional, debatido e aprovado pelo Congresso Constituinte nos anos de 1890 e 1891, foram abolidas as principais instituições monárquicas, como o Poder Moderador, o Conselho de Estado e a vitaliciedade do Senado. Foi introduzido o sistema de governo presidencialista. O Presidente da República, chefe do Poder Executivo, passou a ser eleito pelo voto direto para um mandato de quatro anos, sem direito à reeleição. Tinham direito a voto todos os homens alfabetizados maiores de 21 anos.

¹⁵ Criado pela Lei 3.071 de 1 de janeiro de 1916 que tem sua apresentação feita na Disposição Preliminar na forma de seu artigo primeiro. Teve por base o projeto redigido por Clóvis Beviláqua que era autor de diversos livros, sendo que muitos deles abordando matérias de Direito Civil.

caracterizou foi o conceito de que a propriedade existia para satisfazer o interesse econômico do proprietário, que passamos a transcrever.

Art. 856. O registro de imóveis compreende:

I. A transcrição dos títulos de transmissão da propriedade.

II. A transcrição dos títulos enumerados no art. 532.

III. A transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias.

IV. A inscrição das hipotecas.

Art. 862. Salvo convenção em contrário, incumbem ao adquirente as despesas da transcrição dos títulos de transmissão da propriedade e ao devedor as da inscrição, ou transcrição dos ônus reais.

A Constituição de 1934¹⁶ veio com um cunho um pouco diferente, a ideia seria a de interesse social, mas que acabou tendo pouca eficácia. Tanto é verdade que a Constituição de 1937¹⁷ retirou esse juízo passando a adotar apenas a ideia de desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

Na Constituição de 1946¹⁸ a ideia de interesse social retornou com mais força, apesar de ainda assim garantir o direito a propriedade no seu art. 141, § 16.

¹⁶ A Constituição Brasileira de 1934, promulgada em 16 de julho pela Assembleia Nacional Constituinte, foi redigida "para organizar um regime democrático, que assegure à Nação, a unidade, a liberdade, a justiça e o bem-estar social e econômico", segundo o próprio preâmbulo. Ela foi a que menos durou em toda a História Brasileira: durante apenas três anos, mas vigorou oficialmente apenas um ano (suspensa pela Lei de Segurança Nacional). O cumprimento à risca de seus princípios, porém, nunca ocorreu.

¹⁷ A Constituição Brasileira de 1937 (conhecida como Polaca), outorgada pelo presidente Getúlio Vargas em 10 de Novembro de 1937, mesmo dia em que implanta a ditadura do Estado Novo, é a quarta Constituição do Brasil e a terceira da república de conteúdo pretensamente democrático. Será, no entanto, uma carta política eminentemente outorgada mantenedora das condições de poder do presidente Getúlio Vargas. É também conhecida como Polaca por dois motivos: por ter sido baseada na Constituição autoritária da Polónia e porque, na época, chegavam em grande número ao Brasil, fixando-se em São Paulo, buscando refugiar-se das más condições econômicas e perseguições, mulheres polonesas, muitas vezes de origem judaica, das quais algumas, para sobreviverem e sustentarem seus filhos, viram-se forçadas à prostituição, por causa dessas prostitutas polacas, para os paulistas, apelidar a constituição de 1937 de Polaca tinha uma conotação especialmente pejorativa. Foi redigida pelo jurista Francisco Campos, ministro da Justiça do novo regime, e obteve a aprovação prévia de Vargas e do ministro da Guerra, general Eurico Gaspar Dutra. A Constituição de 1937 foi a primeira republicana autoritária que o Brasil teve, atendendo a interesses de grupos políticos desejosos de um governo forte que beneficiasse os dominantes e mais alguns, que consolidasse o domínio daqueles que se punham ao lado de Vargas. A principal característica dessa constituição era a enorme concentração de poderes nas mãos do chefe do Executivo. Seu conteúdo era fortemente centralizador, ficando a cargo do presidente da República a nomeação das autoridades estaduais, os interventores. A esses, por sua vez, cabia nomear as autoridades municipais.

¹⁸ A **Constituição Brasileira** foi promulgada no dia 18 de setembro de 1946, entre suas novas regulamentações estavam: igualdade perante a lei, ausência de censura, garantia de sigilo em correspondências, liberdade religiosa, liberdade de associação, extinção da pena de morte e separação dos três poderes. **A Constituição de 1946** ficou em vigência até o Golpe Militar, em 1964. Nessa ocasião, os militares passaram a aplicar uma série de emendas para estabelecer as diretrizes do novo regime até ser definitivamente suspensa pelos **Atos Institucionais**.

Art. 141

[...]

§ 16 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

Art. 147- O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

Um dos maiores avanços para termos hoje o princípio da função social veio em 1964 com Emenda Constitucional 10/64¹⁹ que regulamentou sobre tal princípio como principal motivo para a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária.

Art. 5º Ao art. 147 da Constituição Federal são acrescentados os parágrafos seguintes:

§ 1º Para os fins previstos neste artigo, a União poderá promover desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento da prévia e justa indenização em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária, segundo índices fixados pelo Conselho Nacional de Economia, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, assegurada a sua aceitação a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do Imposto Territorial Rural e como pagamento do preço de terras públicas.

Mesmo com a criação do princípio da função social as terras do país estavam nas mãos de poucos e era necessário uma melhor redistribuição, daí então surgiu a Lei 4.504 de 30/11/1964 o Estatuto da Terra²⁰ em resposta a um código extremamente focado na propriedade como fim de gozo do proprietário.

Desta forma, com breves pinceladas descrevemos como foi construída a evolução da história no Brasil do direito agrário desde seu descobrimento até a aprovação do Estatuto da Terra.

¹⁹ Em função do compromisso firmado em Punta Del Este (Uruguai), juntamente com outros países latino americanos o Brasil comprometeu-se no sentido de realizar ampla reforma agrária e fomentar planos de auxílio ao homem do campo. E uma das medidas tomadas foi a Emenda Constitucional 10/64 que entre outras permitia o pagamento de indenizações da dívida pública.

²⁰ Esta é a conceituação de reforma agrária aprovada pelo Congresso Nacional em 30 de novembro de 1964 no período do primeiro governo militar do mal. Castelo Branco. Trata-se da última versão da Lei 4.504, produto de uma acirrada discussão, embates e acordos sobre a necessidade ou não de uma reforma agrária no Brasil como condição para a modernização da agricultura e solução da questão política no campo. Cada um de seus termos foi objeto de uma longa trajetória de emendas, adendos e vetos.

A ideia que sustenta a concepção de reforma agrária aqui enunciada é a da reforma fundiária. O ponto chave do argumento consiste na modificação no regime de posse e uso da terra, matriz da reforma agrária do Estatuto da Terra e do "velho projeto político da reforma agrária" dos anos 50 e início dos 60 no Brasil.

2 PRINCÍPIOS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS E DE PARCERIA

Os princípios contratuais sofreram drásticas mudanças com a passagem de um código para o outro (Código de 1916²¹ e o atual de 2002). Não é de estranheza a ninguém que a legislação tem como uma das suas características a eficácia²² e para ter uma aceitação relativamente alta da sociedade é necessário ser aplicado conforme as tendências (a forma como o ser vive e enxerga o mundo naquele momento) dessa forma na época do Código Civil de 1916, o Brasil passava por um momento onde a sociedade via as relações contratuais de forma individualista, portanto os contratos eram formados de acordo com as vontades das partes (exclusivamente), sem interferência do Estado, o princípio que imperava era o da *autonomia da vontade*, dando liberdade para as partes formularem seus contratos, mesmo que uma parte sofre-se grave onerosidade e a outra obtivesse larga vantagem com o acordo.

Com o passar do tempo a concepção da sociedade e do Estado foi se alterando e com o advento da constituição de 1988²³, o Brasil vivia um momento de libertação, um momento democrático pós ditadura militar²⁴ e o reflexo disso foi como a Constituição redigida, de maneira que visa-se o social e não o individual, com a Carta Magna voltada ao bem estar social o Código Civil precisava de uma reformulação, e esta veio com o advento do Código Civil de 2002, onde a onerosidade excessiva não tinha mais espaço.

Dentro dessas mudanças do século XX até o código de 2002 o escritor Júnior (2004, p. 75) faz menção sobre "o resultado do advento da produção em massa diante da flagrante inferioridade dos contratantes, especialmente dos consumidores, inferiorizados pela organização de grandes conglomerados industriais, financeiros, que impõe sua "vontade", diante da inferioridade flagrante do outro contratante".

Desse momento vivido pelo país emergiram os princípios da justiça social, boa-fé objetiva e prevalência do interesse social sobre o particular, como forma de

²¹ BEVILÁQUA, Código Civil.

²² Segundo Diniz (apud SANTOS; BARRETO/s.d. p. 3): o problema da eficácia da lei no tempo se refere à adesão maior ou menor dos indivíduos. Muitas normas não são obedecidas, por terem violado a consciência coletiva, e são cumpridas, obrigatoriamente; portanto, têm vigência, mas não eficácia espontânea; uma norma pode vigorar sem ser eficaz ou vice-versa.

²³ CF 1988 considerada a mais democrática de todas.

²⁴ Ditadura Militar de 1964 a 1985.

restrição ao individualismo, do enriquecimento sem causa, da má-fé. Sobre a interferência do Estado na relação contratual das partes leciona (Duque, 2007, p. 95) "Outro sinal de intervenção estatal nos negócios jurídicos é o que acontece na fixação de preços pelo Estado" e que podemos comparar analogicamente ao que acontece nos contratos agrários onde o Estado fixa um valor máximo para os contratos.

Entende Coelho (2011, p. 68) "[...] que existe compatibilidade entre os princípios, em especial, aos que foram inseridos, com o novo diploma civil, com os contratos agrários, o que torna indispensável à análise do seu alcance na órbita do direito agrarista".

Nesse sentido leciona Trentini (2012, p. 3) "Para a escola do direito agrário moderno é incontestável a utilidade do conceito de empresa agrária para a sistematização do direito agrário. Esse desenho é traçado em linhas gerais do Código Civil Italiano de 1942 e no Código Civil Brasileiro de 2002", a autora ainda ressalta que falta legislação especial, e que o direito agrário ainda esta longe da total aceitação de ser referido como empresa agrária.

São abordados neste capítulo os princípios dos contratos agrários destacando-se o princípio da autonomia da vontade, da função social do contrato, da equivalência das prestações, da relatividade dos efeitos contratuais, e o princípio da boa fé objetiva. Com relação aos contratos de parceria são abordados os seguintes princípios: da justiça social, do princípio da prevalência do interesse coletivo sobre o particular, da reformulação da estrutura fundiária, do princípio do progresso econômico e social, e o princípio da função social.

2.1 Princípios dos contratos agrários

Em especial nos contratos agrários se evidencia, de acordo com Coelho (2011, p. 68) "[...] o surgimento de questões sem previsão na lei agrária, ou quando há previsão essa não traduz uma solução justa e adequada à realidade social".

Os contratos agrários são extremamente dependentes de princípios já que as leis não dão amparo total para as diversas formas de contratos de caráter rural, e

para saciar os anseios das pessoas que dependem do labor do campo surge a necessidade da utilização de alguns princípios, dos quais destacamos:

2.1.1 Princípio da Autonomia da Vontade

Conforme explicita Bierwagen (2003, p. 31) "Consiste esse princípio na liberdade que os contratantes tem de escolher por celebrar ou não o contrato (liberdade de contratar); estabelecer seus termos, assim como resolvê-lo ou alterá-lo conforme lhes aprouver (liberdade contratual)". É inegável atualmente existe o fator de restrição quanto à possibilidade de escolha, quer quanto aos sujeitos, quanto ao conteúdo do negócio, afirma esta autora.

O princípio da autonomia da vontade foi enaltecido no Código de 1916, pois protegia as partes contraentes de sofrerem influências de terceiros, visando apenas o carácter individualista do contrato, com o passar dos anos sofreu graves restrições, pois o pensamento atual da legislação é o do interesse social, mesmo que influencie termos de contrato particular, restringindo, portanto a liberdade contratual das partes, como bem nos define a autora Bierwagen (2003, p. 32) "[...] o indivíduo pode contratar com quem, como, quando ou onde quiser e modelar as condições do contrato como melhor aprouver. Esta é a regra. No entanto, impõem-se aos contratantes que essa liberdade seja exercida com responsabilidade, acatando comandos explícitos, como a função social, os princípios da probidade e da boa-fé objetiva, as vedações de ordem pública, e implícitos, como são os princípios da obrigatoriedade, da relatividade dos efeitos, da igualdade, da supremacia do interesse público sobre o particular, que decorrem do espírito da lei, não bastando mais limitar-se a agir conforme moral e os bons costumes".

Esse princípio sofreu grande reformulação ao logo do tempo, já que antigamente entendia-se como vontade das partes, a igualdade entre as duas partes, sem considerar que pode haver um hipossuficiente na relação, ao longo do tempo o Estado começou a equilibrar as ações, "tratando igualmente os iguais e desigualmente os desiguais na medida em que eles se desiguam²⁵", para poder

²⁵ Significado do princípio da isonomia, que ajudou a equilibrar as relações contratuais, onde o Estado fornece ajuda aos que tem uma condição mais desfavorável no contrato.

equilibrar a relação contratual. Mesmo assim ainda prevalece o *pacta sunt servanda*, ou seja, os pactos devem ser cumpridos.

2.1.2 Princípio da Função Social do Contrato

Como já foi abordado anteriormente os contratos sofreram graves influências, de acordo com o momento vivido pela sociedade, e a partir da transgressão do individualismo para o social o legislador percebeu que o contrato não influenciava somente as partes contratantes, mas sim toda uma sociedade, pois dependendo do resultado do contrato a sociedade poderia adquirir algo ou sofrer influência devido ao resultado dos termos do contrato, sobre a influência que o contrato de particulares pode alcançar a sociedade quem tem autoridade sobre o tema é Ustároz (2007, p. 89) "o contrato é absolutamente inerente à vida humana moderna e ao livre desenvolvimento da personalidade dos cidadãos, não espanta o fato de que ora seja pacífico o entendimento de que, em menor ou maior escala, todo contrato sempre possui uma função social". Portanto a função social do contrato, nada mais é do que a proteção jurídica aos contratos de interesse econômico-social.

O Código Civil adotou que a força das vontades de contratar estaria atrelada a função social do contrato, ou seja, a necessidade de cumprimento daquilo que se acorda em contrato, sempre com um olhar protecionista ao hipossuficiente, que pode ser uma das partes ou até mesmo a sociedade.

No que tange às funções do contrato, nos ensina Bierwagen (2003, p. 41) que devemos levar em conta três marcos, ou seja: um econômico, na medida em que representa um instrumento de circulação de riquezas e difusão de bens; outro regulatório, enquanto enfeixa direitos e obrigações voluntariamente assumidos pelas partes; e, por fim, social, considerando que seu exercício dirige-se para as satisfações sociais.

A observância ao cumprimento da função social nos contratos agrários, destaca Coelho (2011, p. 72) não é nenhuma novidade, pois já era desempenhada como meio de assegurar as finalidades e promoção da função social da propriedade rural.

2.1.3 Princípio da Equivalência das Prestações

Seria o equilíbrio entre as prestações e contraprestações celebradas no contrato, a onerosidade ou a vantagem faz parte das relações contratuais, mas desde que não sejam excessivas, causando grande dano a uma das partes, desse princípio foi criado pelo Código Civil em seu art. 424 a prevenção de cláusulas abusivas.

Como ressalta Rizzardo (2011, p. 21) "Os argumentos acima são válidos, mas para tudo há medidas. A margem normal de lucro é tolerada. Não se permite a vantagem escandalosa, o negócio desastroso".

Com sabedoria afirma Coelho (2011, p. 73) "Em síntese, pelo princípio da equivalência das prestações tem-se que o contrato é um meio de circulação de riquezas e valores e nunca um meio de exploração".

2.1.4 Princípio da Relatividade dos Efeitos Contratuais

Segundo o princípio clássico da relatividade dos efeitos, as estipulações dos contratos só tem efeito entre as partes, não atingindo terceiros, pois o escopo era a satisfação de necessidades exclusivamente das partes.

Este princípio foi relativizado no Código Civil, que inspirado no princípio de socialidade²⁶, não concebe mais o contrato apenas como instrumento de satisfação de finalidades egoísticas dos contratantes, já para Ustárroz (2007 p. 62) utilizou o termo "suavizou" para se referir a aplicabilidade desse princípio nos contratos, mas, conforme Bierwagen (2003, p. 34) lhe reconhece um valor social, alinhado ao movimento de funcionalização dos direitos subjetivos. Deste modo, não há como negar que o conceito de relatividade dos efeitos dos contratos foi reestruturado pelo reconhecimento de seus efeitos a terceiros no cumprimento da função social.

Basicamente esse princípio busca minimizar os efeitos perante terceiros que depende daquela relação contratual buscando evitar o inadimplemento por uma das

²⁶ É o que faz prevalecer os valores coletivos sobre os individuais.

partes contratantes, como por exemplo, um contrato de transporte de grãos de um país para o outro, se o produtor não conseguir produzir o número "X" o contrato de transporte será influenciado devido a falta de produto para ser transportado.

Resumidamente a ideia desse princípio é a de que os contratos não resultam efeitos apenas às partes contratantes, mas sim a terceiros, que dependem do êxito do contrato. Ex: A exportação de gado de produtores gaúchos para o Líbano, onde há vários contratos intermediários (transporte rodoviário, transporte marítimo, contratos aduaneiros e outros contratos intermediários) além do contrato principal onde o não cumprimento de um deles acarretará no possível descumprimento de outro. Exemplo trazido por Coelho (2011, p. 74)

2.1.5 Princípio da Boa-Fé Objetiva

Esse é considerado por muitos civilistas como o princípio norteador da relação contratual, assim como a função social é para o direito agrário. A boa-fé pode ser caracterizada pela busca da ética, moral e bons costumes que seguem a sociedade traduzida na forma de contrato, evitando, portanto a trapaça e a má-fé. Para Miguel Reale²⁷ "[...] a boa-fé não constitui um imperativo ético abstrato, mas sim uma norma que condiciona e legitima toda a experiência jurídica, desde a interpretação dos mandamentos legais e das cláusulas contratuais até as suas últimas consequências".

A boa-fé objetiva é um princípio muito amplo, de difícil exatidão devido a sua grandeza e importância. Judith Martins-Costa²⁸ enalteceu a grandeza do princípio "quando as margens são ultrapassadas caem todos os limites" e resumindo o princípio como "um padrão comportamental". Não é de fácil definição, mas de tudo

²⁷ Miguel Reale (São Bento do Sapucaí, 6 de novembro de 1910 - São Paulo, 14 de abril de 2006) foi um filósofo, jurista, educador e poeta brasileiro. Foi um dos líderes do integralismo no Brasil e ideólogo da Ação Integralista Brasileira. Posteriormente, defendeu o liberalismo social. É pai do também jurista Miguel Reale Júnior.

Formou-se pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (1934), onde foi professor catedrático (1941) e reitor da universidade (1949 - 1950; 1969 - 1973). É autor, entre outros, de *Filosofia do Direito* e de *Lições Preliminares do Direito*, obras clássicas do pensamento filosófico-jurídico brasileiro. Ficou conhecido como formulador da teoria tridimensional do direito, na qual os elementos da tríade fato, valor e norma jurídica compõem o conceito de direito.

²⁸ MARTINS-COSTA, Judith (apud OAB MG, 2011). Disponível em: <<http://www.esamg.org.br/paginas/index/chave/426>> Acesso em: 04 dez. 2013.

que foi pesquisado as melhores características encontradas que englobam esse princípio é o da conduta moral e ética, além do pensamento de não fazer ao próximo o que você não deseja a si próprio, se a parte contratante seguir essa linha de pensamento e se colocar no lugar da outra parte com certeza estará agindo eticamente e moralmente, por consequência se encaixa na conduta da boa-fé.

A boa-fé objetiva está atrelada à conduta do indivíduo perante o que foi acordado, a conduta do agente deve ser fundada em padrões éticos e morais, respeitando o outro contratante. Esse princípio é basilar no Código Civil, é previsto no art. 113 do mesmo, sendo assim o contrato das partes deve haver uma conduta ética e moral, devendo as partes contratantes não obter vantagens ao lesar a outra parte.

2.2 Princípios de contrato de parceria

Os contratos de parceria rural têm como características princípios de cunho social (de interesse do coletivo), fragilizando o individualismo. Visa obviamente o lucro entre as partes contratantes, tem como cerne o risco da atividade, a divisão dos lucros e além de ter uma visão onde busca promover a segurança social e a defesa do economicamente mais frágil ou para Pacheco (1999, p. 49) o "mais débil".

2.2.1 Justiça Social

Com o passar do tempo o direito em seu todo sofreu grandes mudanças e como já foi enaltecido durante todo o trabalho o Direito Civil passou por uma reestruturação, assim como o direito agrário. Toda essa mudança foi em prol do mais fraco na relação ou de um cunho social (onde a sociedade é atingida às vezes com mais impacto, às vezes com menor intensidade sobre os contratos particulares) e como no Código Civil que busca a função social do contrato a parceria rural também buscou o equilíbrio entre o trabalhador rural e o proprietário rural. Como

bem foi falado no capítulo I sobre a "evolução histórica" os primeiros resquícios de parceria rural foram com os donatários que repassavam pequenas frações de suas terras para o colono laborar e em troca o donatário recebia grande parte do produzido, outra parcela ficava com a coroa portuguesa e pequena parcela era retida pelos trabalhadores do campo, causando assim um desequilíbrio na relação onde o que trabalhava e produzia recebia parcela inferior aos outros dois "parceiros" e ao longo do tempo foi o que ocorreu, até o direito tomar uma visão mais social e o Estado interferir em favor do menos afortunado, equilibrando assim a relação contratual.

Conceitualizando resumidamente seria a busca de igualdade entre as partes, visando o equilíbrio entre essas, e para tal feito foi necessário dar mais direitos para o trabalhador do campo em detrimento ao proprietário rural, tal feito foi alcançado através de legislação inovadora.

De acordo com Pacheco (1999, p. 19) "No campo específico do direito agrário, tem-se a função social da propriedade quando ela produz, respeita a ecologia e as regras inerentes às relações de trabalho".

2.2.2 Princípio da Prevalência do Interesse Coletivo²⁹ sobre o particular

Esse é o princípio intermediário, que é utilizado para se alcançar a *Justiça social*. Busca dar mais direitos aos trabalhadores rurais equiparando assim à relação de trabalho com o proprietário rural (PACHECO, 1999, p. 19).

Pode ser observado na interferência do Estado sobre o princípio contratual da autonomia da vontade, restringindo em alguns casos as vontades das partes ou de um dos contratantes em prol da satisfação da sociedade, um dos casos em que essa restrição pode ser visualizada, nos contratos de parceria rural, é no caso onde o Estado determina quanto será a porcentagem para cada um dos parceiros, dependendo da participação do parceiro outorgante: se ele vai ceder apenas a terra

²⁹ O que são interesses coletivos? Para o direito, coletivo é o grupo sobre o qual sabe-se ou, o que é mais comum, não se sabe o número total mas cujo número total é possível ser definido pois os critérios para definir quem faz parte dele ou não são claros.

nua e crua, ou com benfeitorias, preparada ou não, isso dependerá dele, mas as quotas estão determinada por instrumento legal³⁰.

2.2.3 Princípio da Reformulação da Estrutura Fundiária³¹

Um dos grandes problemas agrários do Brasil é a sua estrutura fundiária: de um lado, um pequeno número de grandes proprietários de terras - os latifundiários -, que monopolizam a maior parte das propriedades rurais; no outro extremo, milhões de pequenos proprietários que possuem uma área extremamente pequena - os minifúndios. É basicamente a intenção que o legislador buscou inovar para reformular a estrutura fundiária até então existente (PACHECO 1999, p. 20). Este princípio demonstra a força revolucionária do direito agrário e sua intenção de mudança no direito brasileiro em prol do desenvolvimento da relação do homem com a terra.

Uma das hipóteses em que o Estado busca a reformulação da estrutura fundiária foi levantada pelo exímio escritor Opitz (2013, p. 260) onde o Estado busca de forma tributária favorecer o pequeno produtor não cobrando o ITR³² e cobrando do médio e grande produtor o mesmo imposto, assim nos alerta:

³⁰ Decreto 59.566 de 1966 Art 35. Na partilha dos frutos da parceria, a cota do parceiro-outorgante não poderá ser superior a (art. 96, VI, do Estatuto da Terra).

I - 10% (dez por cento) quando concorrer apenas com a terra nua;

II - 20% (vinte por cento) quando concorrer com a terra preparada e moradia;

III - 30% (trinta por cento) caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso;

IV - 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas no inciso III, e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto da parceria;

V - 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva, em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho onde se adotem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido.

³¹ A estrutura fundiária é a forma como o recurso terra se divide em propriedades, de acordo com todo o processo histórico da área analisada e também com as leis da propriedade ditadas pelo Estado. Esse processo segue diversos caminhos, podendo dar origem a problemas sociais importantes. Um deles tem a ver com a concentração de terras na posse de um número limitado de proprietários, que tem dado origem a conflitos sociais ao longo da história em várias regiões.

³² Imposto sobre a propriedade territorial rural.

A tributação progressiva da terra sempre foi usada para obrigar seus proprietários a utilizarem-na economicamente e não enriquecerem com sua valorização [...] portanto não é de se estranhar que numa reforma agrária se use dessa política fiscal para se obter da terra maior rendimento e produtividade. Um dos capítulos mais importantes da reforma agrária é o referente à tributação da terra de modo progressivo, a fim de que se desestimulem os que exercem o direito de propriedade sem observância de sua função social e econômica. O ITR é o que incide sobre o imóvel rural, como tal definido no art. 4º, I, do ET. Excetuam-se as pequenas glebas³³ rurais, definidas em lei, quando as explore, só ou com sua família, o proprietário que não possua outro imóvel (CF/88, art. 153,§ 4º).

2.2.4 Princípio do Progresso³⁴ Econômico e Social

Esse princípio está mais voltado para a produção em grande escala, proporcionando assim melhorias não só para o proprietário rural, mas também ao trabalhador que recebe mais (PACHECO, 1999, p. 19). O direito agrário tem por base o progresso econômico e social do país com medidas protetivas e eficazes na política agrária. A busca por lucros entre as partes contratantes não pode ser discriminada, já que um dos motivos pelo contrato ser celebrado é a busca de uma melhor condição monetária para ambos, essa busca de uma condição mais vantajosa é perfeitamente aceitável, desde que respeite os preceitos para se obter tal feito, sempre respeitando os efeitos que o objeto contratual possa causar a sociedade em um todo.

2.2.5 Princípio da Função Social

É sem dúvida o princípio basilar do direito agrário, tão importante que deixou de ser mero princípio agrário para se constituir em regra constitucional, inclusive abrangendo imóveis urbanos (PACHECO, 1999, p. 39). Este princípio reza que a

³³ A definição de pequenas glebas depende da região que é abordada, variando de 30 até 100 hectares dependendo do local.

³⁴ Progresso, quando se trata de um fenômeno qualitativo, significa sempre um melhoramento. Trata-se de uma mudança definida como desejável, de acordo com determinados juízos de valor. É um movimento social orientado no sentido de objetivos considerados preferíveis. Ou seja, o progresso social deverá ser desejado como a realização do bem-estar comum de uma sociedade.

propriedade deve atender as necessidades da coletividade, ou seja, no sentido de ser produtiva gerando emprego, renda.

Pode ser um dos grandes causadores do contrato agrário (tanto arrendamento quanto parceria rural), pois se o proprietário ou possuidor da terra, não tiver condições financeiras de desenvolver alguma atividade no local, não pode esse deixar a terra meramente estática (sem produzir), uma que é mais vantajoso pra ele arrendar (se preferir não correr risco na atividade) ou firmar parceria (pode ter um ganho maior do que no arrendamento, mas estará incumbido do risco da atividade).

O proprietário não pode manter a terra parada para apenas pensar em valorizá-la e depois repassá-la por um preço maior do que foi adquirida, essa simples atitude é justificativa o suficiente para terra ser desapropriada em prol da reforma agrária e ser repassada a outrem, ou vários outros (dependendo de sua extensão), como podemos observar no capítulo sobre a evolução histórica, desde o início onde a coroa portuguesa distribuía as terras brasileiras, sempre havia a necessidade de produção, caso não fosse atingido as metas as terras seriam devolvidas para serem repassadas novamente, a diferença é que quando falamos em desapropriação nos dias atuais temos o pagamento de um valor justo, ou para Prado (2007, p.71) "uma justa indenização", que será valorada de forma a respeitar a "a soma de elementos" para que se de em troca das terras.

É elencado no art. 2º, § 1º do Estatuto da Terra³⁵ e na Constituição Federal de 1988³⁶ nos arts. 5º, incisos XXII e XXIII, 182 § 2º e 186 incisos I, II, III e IV.

³⁵ Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei

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

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

b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;

c) assegura a conservação dos recursos naturais;

d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem. BRASIL, Governo Federal. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964** - Presidência da República. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil>> Acesso em: 09 jul. 2013.

³⁶ Constituição Federal/88

Art. 5º

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 182, § 2º: § 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm> Acesso em: 09 jul. 2013.

2.3 Síntese do capítulo

Os princípios do direito agrário sofreram gradativamente mudanças, mudanças que foram condicionadas ao momento vivido, tanto que os primeiros princípios tinham um caráter mais particular aos interessados, não sendo visto de uma ótica social, ao longo do tempo o Estado começou a zelar mais pelo direito agrário, interferindo na relação das partes para evitar prejuízo ou vantagens abusivas de uma parte em detrimento da outra, ou diante da sociedade, chegando ao ponto de muitas vezes influenciar em forma de pagamento, tempo contratual e outras formas.

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

I - aproveitamento racional e adequado;

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

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

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

3 ARRENDAMENTO RURAL E PARCERIA RURAL

Inicialmente procuramos demonstrar as diferenças entre um contrato urbano e rural através da legislação existente. A seguir enfocamos o arrendamento rural descrevendo como se dá a tabela de preços, quais os prazos que são observados, tanto para as lavouras como para as atividades de exploração florestal, e para as atividades de exploração pecuária, bem como a tributação sobre os contratos de arrendamento rural.

Na sequência descrevemos sobre a parceria rural, como é composta a tabela de preços, os prazos a serem observados para as lavouras e para as atividades de exploração florestal bem como para a exploração da agropecuária. A tributação sobre os contratos de parceria rural e amparo legal para tratamento igualitário entre arrendamento e parceria para casos de despejo.

3.1 Diferenciação entre Contrato Urbano e Rural

Para distinguir entre os contratos agrários com os relacionados a atividade urbana como por exemplo: locação, é necessário verificar a destinação ou finalidade dele (contrato) como realça Coelho (2011, p. 67), independentemente da localização do imóvel, o que realmente importa é sua destinação e cita algumas "facetras" em que diferenciam-se os institutos:

- a) Para fins tributários ITR - imposto território rural - ou IPTU - imposto território urbano;
- b) Contratos agrários (arrendamento ou parceria rural), difere do contrato de locação, amparado pela lei do inquilinato (Lei 8.245/91);
- c) Desapropriação, em relação a reforma agrária, será de interesse social, diferindo da necessidade ou utilidade pública;
- d) Usucapião (rural ou urbano), dependendo da caracterização e também da localização;
- e) Procedimentos (despejo), na ação de despejo rural, o rito é sumário, na locação urbana, o rito é ordinário;
- f) Empréstimo (crédito rural); e,
- g) Impenhorabilidade (pequena propriedade - art. 5º, XXVI, CF, art. 649, X, CPC e art. 4º da Lei 8629/93) pequena propriedade (1 a 4 módulos fiscais) (COELHO, 2011, p. 67).

Já para Gonçalves (2013, p. 123) os contratos agrários podem ser definidos como aqueles acordos de vontades que tenham por objetivo a tutela da atividade agrária, isto é, todo negócio jurídico que regulamente exploração permanente ou temporária de imóvel rural com o intuito de nele exercer o manuseio da terra através de atividade agrícola, pastoril ou mesmo extrativista.

3.2 Exemplificação de arrendamento rural e parceria rural

Para melhor compreensão é necessário uma síntese dos significados de arrendamento rural e parceria rural, uma análise minuciosa por parte do proprietário sobre o contrato agrário que será mais adequado, para obtenção de seus objetivos. Caso o proprietário busque um lucro maior e aceite correr certos riscos para obtenção desses é mais aconselhável a parceria, que terá participação direta nos lucros além de uma tributação bem menor que a outra modalidade, mas se o proprietário quiser algo garantido (protegido) mesmo que receba um valor menor o caminho deve ser o arrendamento rural, já que não emprega o risco da atividade.

Por isso que o proprietário deve fazer uma análise de suas finanças (não desprende de outra atividade para fornecer renda e não tem reservas econômicas, será que vale a pena a riscar logo de começo?) para decidir qual dos contratos será melhor para o seu momento.

3.2.1 Arrendamento Rural

Segundo definição legal arrendamento agrário é o "contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do imóvel rural, parte ou partes do mesmo, com 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" (COELHO, 2011, p. 80).

Vale ponderar mais alguns pontos:

No arrendamento rural o proprietário, usufrutuário, possuidor, usuário do imóvel é denominado arrendador ou arrendante e esse por sua vez repassa a posse do imóvel para o arrendatário que é a pessoa ou conjunto familiar que recebe a posse e paga por esta um valor ou um aluguel, sendo que o arrendador não corre riscos de não recebimento do valor estipulado em contrato.

No caso de fracasso do arrendatário, cabe subarrendamento, desde que com autorização do arrendador.

No arrendamento rural é necessário a fixação do preço em quantia certa e em dinheiro, mas o pagamento poderá ser feito por frutos ou produtos como está elencado no art. 95, XII, do Estatuto da Terra e no art. 17 do regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros que renderam do contrato, nesse sentido está o Estatuto da Terra em seu art. 96 e o regulamento no art. 39.

a) Tabela de preços:

Do arrendamento, segundo o professor Coelho (2011, p. 120):

- a) arrendamento de toda a área do imóvel: 15% do valor da terra nua, de acordo com as determinações do Incra;
- b) Imóvel com benfeitorias: iguais 15% do seu valor;
- c) Arrendamento parcial: 30% do valor da área dada em arrendamento em função do valor do hectare.

³⁷APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS AGRÁRIOS. ARRENDAMENTO RURAL. COBRANÇA DO PREÇO. PRESCRIÇÃO. VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE FIXA O PREÇO EM PRODUTO E EM VALOR SUPERIOR A 15% DO VALOR DO IMÓVEL. PRECEDENTES. SUCUMBÊNCIA. 1. A PRETENSÃO DE COBRANÇA DO PREÇO DO ARRENDAMENTO ESTÁ SUJEITA AO PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL, CONSOANTE O DISPOSTO NO ARTIGO 206, §3º, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. PRESCRIÇÃO PARCIAL DA PRETENSÃO. 2. A CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO DO ARRENDAMENTO EM QUANTIDADE FIXA DO PRODUTO É LEGAL. A RIGIDEZ LEGAL DEVE CEDER AOS COSTUMES PRATICADOS, MORMENTE PORQUE O RÉU NÃO COMPROVA QUALQUER PREJUÍZO ADVINDO DO PREÇO FIXADO. PRECEDENTES. 3. EM QUE PESE O ESTATUTO DA TERRA (LEI Nº 4.504/64) DETERMINE QUE O PREÇO DO ARRENDAMENTO NÃO PODERÁ SER SUPERIOR A 15% DO VALOR CADASTRAL DO IMÓVEL, TAL DISPOSIÇÃO É DE SER RELATIVIZADA NO CASO CONCRETO. MAIS UMA VEZ, É NECESSÁRIO RELATIVIZAR A RIGIDEZ DA LETRA DA LEI EM FAVOR DO COSTUME VIGENTE, SEM

³⁷ TJ-RS. **Apelação civil Nº 70051216448, Nona Câmara Cível, Comarca de Ijuí.** Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>> Acesso em: 01 dez. 2013.

DESCUIDAR DA AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUE O PREÇO PRATICADO SEJA INCOMPATÍVEL COM A MÉDIA PRATICADA OU REPRESENTAR ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL 4. SUCUMBÊNCIA REDISTRIBUÍDA, NA FORMA DO ARTIGO 20 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. É POSSÍVEL A COMPENSAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. APELO PROVIDO PARCIALMENTE. UNÂNIME.

b) Prazos para os contratos de arrendamento:

Algumas regras especiais aos prazos de arrendamento se retiram do artigo 95 do Estatuto da Terra.

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

Já com relação aos prazos mínimos de duração, reza o inciso II: "Presume-se feito no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior".

Se os frutos das culturas não podem ser colhidos antes do término, conforme Rizzardo (2012, p. 1065) deverá o arrendatário ajustar as condições com o arrendador, segundo o inciso III, em redação da Lei 11.443 que possui o seguinte teor: "O arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes do término do arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra pelo prazo excedente".

c) Para lavouras e atividades de exploração florestal:

Para os arrendamentos de lavouras e atividades de exploração florestal de acordo com o Decreto 59.566/66 em seu art. 13, II temos:

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária consideradas aquelas cujo o ciclo, do plantio à colheita realiza-se no período de ano agrícola, como por exemplo as culturas do feijão, milho, algodão, soja, trigo;

- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente, ou exijam vários anos para cumprir o ciclo vegetativo e a produção normal também perdure por vários anos como o caso da cana de açúcar, café, frutas cítricas etc.;

- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal. Isto é desde o período que se inicia com o plantio até a exploração comercial como a plantação de eucalipto ou de pinus.

d) Para atividades de exploração de pecuária:

Também em consonância com o artigo 13, II do Decreto 59.566/66, para exploração da pecuária temos os seguintes prazos:

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento de pecuária de pequeno e médio porte no qual se classificam os ovinos e os caprinos;

- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal. Nesta categoria se encontram o gado vacum, a espécie cavalariça e a muar.

Como esclarece Rizzardo (2012, p. 1.066) "A expressão não pode significar outro critério, quantidade de animais ou o vulto do empreendimento". Referindo-se que o artigo foi elaborado conforme a espécie do animal e não em sua quantidade.

e) Tributação sobre os contratos de arrendamento:

Daí vem uma das grandes diferenças entre os contratos de arrendamento e parceria rural, pois o legislador privilegiou o trabalho em grupo em detrimento do trabalho singular, pois no trabalho em parceria ambos correm o risco sendo que os dois podem perder, em prol disso o legislador beneficiou por quem opta pela parceria.

A discrepância entre os valores de tributos cobrados fazem com que os interessados optem pelo contrato de parceria, pelo menos teoricamente.

Segundo Bento (2012, p. 1) A "tributação do arrendamento, sob a ótica do proprietário, não importa se a atividade é rural. Aquele que recebe por arrendamento não pode tributar a receita que aufera como atividade rural. Trata-se de operação equivalente a aluguel de imóveis urbanos. O arrendatário deve recolher carne leão (mensal), quando recebidos de pessoa física, e o imposto de renda é o da tabela progressiva, podendo chegar a 27,5% do valor recebido. Se recebidos de pessoa jurídica, deverá ocorrer tributação na fonte".

3.2.2 Parceria rural

Os primeiros reflexos de parceria rural nasceram na segunda metade do século XIX, de acordo com Gonçalves (2013, p. 121): "O proprietário da terra contratava famílias para que essas explorassem a terra em troca de uma parte da colheita." Apesar de que nessa época o proprietário dominava o trabalhador, recebendo quantias dos frutos desproporcionais ao labor das partes.

Na parceria os parceiros dependem do sucesso da atividade para obterem os lucros, tanto parceiro outorgado³⁸ quanto o outorgante³⁹ já que esse só recebera sua parte na cessão do uso da terra se esta produzir e der lucros, estando relativamente atrelado à ideia de risco⁴⁰ do sucesso do empreendimento.

Para se ter uma parceria de fato é necessário além da distribuição dos frutos é necessário a divisão dos riscos. O douto Opitz (2013, p. 455) lembra "Quando há perda total dos frutos ou produtos, pode ocorrer à extinção da parceria, como também pode haver prorrogação do contrato, para que se tente nova exploração (ET, ar 2º § 6º)".

No texto legal do Decreto 59.566/66 art. 4º: Pode ser definido como aquele negócio em que o contratante se obriga a ceder ao contratado, por tempo certo ou não, a utilização integral, ou mesmo parcial, de um imóvel rural, com intuito de nele ser exercida atividade agrária, mediante partilha de riscos e lucros.

Já para Rizzardo (2001, p. 646) "define-se a parceria como o contrato pelo qual uma pessoa cede prédio rústico a outra, para que o cultive, ou entrega-lhe animais para que os pastoreie, trate e crie, partilhando os frutos e lucros respectivos".

A parceria rural desprende de varias modalidades, e estas estão previstas no art. 5º, do Decreto 59.566/66, são elas:

³⁸ Parceiro outorgado é o que recebe do proprietário ou possuidor do imóvel rural a posse da desse para laborar e em troca cede ao outorgante parte dos rendimentos do seu trabalho.

³⁹ Parceiro outorgante é o que cede o imóvel rural para outrem explorar alguma atividade agrária e pela cessão da posse recebe parte dos rendimentos do parceiro.

⁴⁰ Os riscos pelos parceiros são do caso fortuito ou força maior (de chuvas, falta de chuvas, quebra de safra, pragas, clima etc.).

- a) Inciso I a parceria agrícola tem como espólio é a cessão do uso do imóvel rural, no todo ou em parte, com o objetivo de se explorar a atividade de produção vegetal.
- b) Inciso II a parceria pecuária que finda a cessão de animais para cria, recria, invernagem ou engorda.
- c) Inciso III a parceria agroindustrial que tem por objetivo a cessão do uso do imóvel rural, no todo ou em parte, e ou máquinas e implementos, com objetivo de explorara transformação do produto florestal, agrícola ou pecuária.
- d) Inciso IV a parceria é extrativista e visa o uso do imóvel rural, no todo ou em parte, e ou animais de qualquer espécie, com o fulcro na atividade extrativista do produto agrícola, florestal ou animal.

a) Tabela de preço na parceria rural:

Da parceria rural, na visão de Coelho (2011, p. 127) a parceria rural é calculada "de acordo com a percentagem que cabe a cada uma das partes, já que nesse tipo de contratual há divisão de lucros e despesas", inclusive chegando a ser comparada por alguns doutrinadores como uma sociedade:

- a) Quando o parceiro outorgante tem a terra nua ele tem direito a 10% e o outorgado fica com restante do montante, ou seja, 90%;
- b) Quando já tinha moradia e terra preparada o outorgante fica com 20% dos rendimentos e já o outorgado com 80%;
- c) Já no caso do outorgante ter um conjunto de benfeitorias esse terá direito à 30% do lucro enquanto o outorgado fica com os outros 70%;
- d) E quando o outorgante tiver um conjunto de benfeitorias mais maquinas e implementos, esse terá direito a 50% e a outra metade ficara com o parceiro outorgado;
- e) E na hipótese de o outorgante já ter a quantidade de animais de cria superior a 25% do que será criado; meação do leite; 5% da comissão por animal vendido (zonas de pecuária extensiva esse terá direito à 75% dos rendimentos enquanto o outorgado ficara apenas com os 25% restante.

b) Prazos da Parceria Rural:

No Estatuto da Terra, Lei 4.504/64 está explícito no seu inciso VII do artigo 96:

VII - aplicam-se à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente Lei.

Ficou também evidenciado a vontade do legislador de preservação do solo, quando esse optou por uma legislação de proteção ao meio ambiente, respeitando os níveis de produção satisfatória. Na visão do douto Coelho (2011, p. 128):

a) Três anos nos casos em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária (arroz, feijão, milho, trigo etc.) e ou pecuária de pequeno porte (apicultura, avicultura, piscicultura e etc.) e médio porte (suíno, ovino e caprino), ou em todos os casos de parceria;

b) Cinco anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente (café, cacau, frutas cítricas etc.) e ou pecuária de grande porte (gado, vacum, equino, bufalino etc.) para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

c) Sete anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal, em atividades relacionadas ao plantio de florestas, tais como eucalipto, a cerejeira, o pinus e outras formas de vegetação, que estão amparadas pela preservação dos recursos naturais, nos termos do Estatuto da Terra, Lei 4.505/64, e Código Florestal, Lei 4.771/65.

Ainda vale ressaltar que nos casos de prazos indeterminados dos arrendamentos o art. 95, II do Estatuto da Terra e no art. 21 do Decreto 59.566/66 estabelece que o prazo mínimo é de três anos via de regra, regra essa que vem sendo utilizado analogicamente pela jurisprudência atual nos casos de parceria rural e em qualquer contrato agrário que não tenha prazo. Outra peculiaridade dos contratos de arrendamento e parceria no que tange a agricultura e pecuária é que só findará o prazo após a colheita e após a cria do rebanho ou depois do abate da safra (respectivamente).

c) Tributação sobre os contratos de Parceria Rural:

De forma inversa é o caso da parceria rural, essa sim pode ser tributado sobre a atividade rural que empregada, com todos os seus defeitos e privilégios, pois no caso da parceria a tributação ficará no máximo em 5,5% da receita nos casos de pessoa física (20% de base x 27,5% de alíquota) "se adotada a opção de base de cálculo presumida, ou então o resultado da equação receitas menos despesas será a base tributável".

Outra grande vantagem da parceria é a de que só será recolhido o tributo no fim do exercício do IR, no caso dos produtores que utilizam o CPF (cédula rural da DIRPF) será anualmente.

3.3 Amparo legal para tratamento igualitário entre arrendamento e parceria para casos de despejo

O art. 275⁴¹, II, letra "a", do CPC corrigiu o equívoco do legislador que esqueceu de mencionar no Estatuto da Terra o tratamento igualitário tanto para parceria quanto para o arrendamento, deixando apenas a opção de ação de despejo para o arrendamento rural. A ação de despejo esta prevista no art. 32 do decreto regulamentar, seguindo o rito sumário e é cabida nos casos:

Art 32. Só será concedido o despejo nos seguintes casos:

I - Término do prazo contratual ou de sua renovação;

II - Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador;

III - Se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencionado;

IV - Dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa do arrendatário;

V - se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural;

VI - Abandono total ou parcial do cultivo;

VII - Inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 deste Regulamento;

VIII - Nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e neste regulamento, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido;

IX - se o arrendatário infringir obrigado legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual.

Parágrafo único. No caso do inciso III, poderá o arrendatário devedor evitar a rescisão do contrato e o conseqüente despejo, requerendo no prazo da contestação da ação de despejo, seja-lhe admitido o pagamento do aluguel ou renda & encargos devidos, as custas do processo e os honorários do advogado do arrendador, fixados de plano pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de 30 (trinta) dias, contados da data da entrega em cartório do mandado de citação devidamente cumprido, procedendo-se a depósito, em caso de recusa.

⁴¹ Art. 275 - Observar-se-á o procedimento sumário: (Alterado pela L-009.245-1995)

I - nas causas cujo valor não exceda a 60 (sessenta) vezes o valor do salário mínimo; (Alterado pela L-010.444-2002)

II - nas causas, qualquer que seja o valor: (Alterado pela L-009.245-1995)

a) de arrendamento rural e de parceria agrícola.

Com a correção do equívoco por parte do legislador, deu ao parceiro uma alternativa nos casos de descumprimento com o compromisso, mas ainda é pouco já que o empreendimento rural por vezes necessita de resultados mais céleres com a consequência da terra ficar parada por um ano, e o parceiro outorgante ficar sem renda durante o ano, a mercê da decisão do judiciário que por vezes pode se postergar por um longo período.

3.4 Síntese do capítulo

As considerações expostas buscaram analisar qual seria a melhor opção de (contrato agrário: Arrendamento ou parceria) para o proprietário da terra em uma órbita jurídica. E o que foi relatado é que depende muito da situação em que esse se encontra ou qual sua personalidade de empresário (alguns doutrinadores como a professora Flávia Trentini Tartam como empresa agrária), se este for um empresário mais arrojado e que está disposto a correr riscos para obtenção de um lucro maior, mesmo não tendo outra renda a melhor opção é a parceria já que está tendo participação direta nos lucros através de porcentagens, além de ter uma tributação menor do que a do arrendamento.

Mas se o perfil do proprietário for de conservador, ou se esse não quiser correr riscos no primeiro momento para não arriscar seu sustento ou perda de renda o contrato que este deverá optar deve ser o de arrendamento já que evita qualquer imprevisão, garantindo assim seu valor a receber. Portanto se vê que a decisão dependerá muito do estado financeiro do proprietário ou do seu perfil.

4 CLÁUSULAS NULAS E CASOS DE NULIDADE DO CONTRATO

São abordados neste capítulo algumas considerações sobre a extinção dos contratos onde são feitas discriminações sobre as nulidades, sobre contratos anuláveis dos quais destacamos os contratos anuláveis por incapacidade relativa do agente, os contratos anuláveis por vícios do consentimento, por erro ou ignorância.

Com relação a esta categoria destacamos o erro substancial ou essencial, o erro accidental, o erro de fato e o erro de direito, o erro provocado por falso motivo tido como certo pelo agente, o erro decorrente da transmissão defeituosa da vontade, e o erro de cálculo. Também é abordado o dolo, a coação o estado de perigo, a lesão no direito e a fraude contra credores.

Tecemos algumas considerações relacionadas as escolhas na parceria rural, as cláusulas de fixação de valores, as cláusulas relacionadas a prazo mínimo, a descaracterização da parceria rural e finalmente algumas pinceladas sobre as cláusulas que burlam as leis trabalhistas.

4.1 Alguns entendimentos sobre a extinção dos contratos

Antes de adentrarmos na especificidade das parcerias e arrendamentos é necessário pontuarmos alguns quesitos essenciais que dão causa a rescisão dos contratos.

Inicialmente queremos registrar a visão de Pontes de Miranda⁴²: "O negócio jurídico nulo ou o ato stricto sensu nulo corresponde a suporte fático que, nulamente embora, entrou no mundo jurídico [...] como ato jurídico de suporte fático gravemente deficitário [...] Não nasceu morto, o que não seria nascer; nasceu de modo impróprio à vida, por sua extrema debilidade" (MIRANDA apud RIZZARDO, 2011, p. 194).

⁴² Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda (Maceió, 23 de abril de 1892 — Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 1979) foi um jurista, filósofo, matemático e escritor brasileiro. Foi professor honoris causa da Universidade de São Paulo, Universidade do Brasil, Universidade do Recife, Universidade Federal de Alagoas, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul e Universidade Federal de Santa Maria (RS).

4.1.1 Discriminações das nulidades

Todo e qualquer negócio jurídico para a sua validade requer que contrato possua o agente seja capaz, o objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e a forma prescrita ou não defesa em lei. É o que pontua o Art. 166⁴³ do Código Civil - CC. Como se pode observar várias são as situações de nulidades, ou seja:

a) Contrato celebrado por pessoa absolutamente incapaz, como está discriminado no art. 3⁴⁴ do CC;

b) O contrato em que for ilícito⁴⁵, impossível ou indeterminável seu objeto.

Por "ilícito" temos que considerar que não é apenas o ato ilegal como o descumprimento de obrigações contratuais, mas também o que atenta contra os bons costumes, a ordem pública, a moral que ofende os princípios que se encontram na base de nossa concepção de vida.

Impossível é o objeto no contrato em que a coisa pereceu e o fato é desconhecido pelo comprador, ou que seja alienado coisa fora do comércio, ou ainda uma espécie de vegetal que já desapareceu.

Se indeterminável o objeto quando é impossível chegar a uma definição, quando não é indicada pelo menos pelo género e pela quantidade conforme afirma o art. 243 do CC.

c) O contrato no qual há ilicitude do motivo determinante comum a ambas as partes. Como esta descrito no inciso III do art. 166 do CC é de ambas as partes que deve partir a ilicitude, não é somente de uma o intuito condenável e que a outra esteja imbuída de boa-fé;

⁴³ Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

⁴⁴ Art. 3^a São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil:

I - os menores de dezesseis anos;

II - os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos;

III - os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade.

⁴⁵ Ilícito é o ato contrário ao direito, apto a infringir os princípios do ordenamento jurídico. "Ilícito, pois, vem qualificar, em matéria jurídica, todo o fato ou ato que importe numa violação ao direito ou em dano causado a outrem, provenha do dolo ou se funde na culpa" (SILVA, 2012, p. 326).

d) Contratos não revestidos de forma especial prevista em lei. Existem inúmeros atos jurídicos para os quais se impõem a obrigatoriedade de revestir-se da forma especial determinada pela lei, formalidades estas que constituem a garantia da validade para as partes, assegurando os direitos e os deveres decorrentes;

e) Contratos nulos por preterição de alguma solenidade considerada essencial pela lei. É o caso do contrato que se apresenta revestido da forma legal exigida pela lei, mas falta-lhe algum elemento extrínseco ou alguma solenidade especial e necessária, que contamina todo o negócio. Como exemplo um contrato lavrado por escritura pública, mas sem a assinatura de uma das partes;

f) Contratos com o objetivo de fraudar o imperativo da lei. Exemplo de negócio tendente a fraudar lei imperativa, de acordo com (RIZZARDO, 2011, p.203) "[...] está na entrega de património por pessoa casada, sem a presença de outro cônjuge, simulando contrair dívidas para o proveito da família".

g) Contratos que a lei considera nulos ou proíbe a prática sem cominar sanção;

h) Contratos nulos por simulação⁴⁶. As partes ajustam e manifestam um contrato que aparece contrariamente ao pretendido que a rigor não se trata de um vício de vontade, pois não atingirá a sua formação. Terceiros é que são enganados, posto que o efeito é diferente do que é manifestado. Elas podem ser simulação absoluta ou relativa ou dissimulação⁴⁷.

4.1.2 Contratos anuláveis

Ocorre quando os contratos da imperfeição da vontade que de uma forma geral encontram-se embasados de anulabilidade quando advindos de um incapaz ou de uma vontade viciada.

Esses contratos distinguem-se dos negócios nulos no plano da validade, pois estão baseados na menor gravidade da deficiência inserida em seu conteúdo. Os casos de anulação estão discriminados no art. 171⁴⁸ do CC.

⁴⁶ Na simulação faz parecer verdadeiro o que não existe, provocando uma crença falsa de algo irreal.

⁴⁷ Na dissimulação oculta-se o verdadeiro, ou aquilo que se quis constituir.

⁴⁸ Art. 171. Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico:

a) Contratos anuláveis por incapacidade relativa do agente:

A incapacidade relativa envolve limitações no exercício de negócios da vida civil e a lei busca proteger as pessoas diante de suas inexperiências. No artigo 4⁴⁹ do CC encontramos a relação das pessoas relativamente incapazes.

b) Contratos anuláveis por vícios do consentimento:

São os que podem tornar suscetíveis de anulação o contrato por perturbar ou causar irregularidades na formação do consentimento. As manifestações defeituosas da vontade vêm previstas nos arts. 138 a 165 do Código Civil, sendo anuláveis na previsão do art. 171, II⁵⁰ do CC.

c) Erro ou ignorância:

O Código Civil assemelhou e equiparou os efeitos do erro à ignorância. Conforme (VENOSA, 2012, 390) "O erro manifesta-se mediante a compreensão psíquica errônea da realidade, ou seja, incorreta interpretação de um fato. A ignorância é um "nada" a respeito de um fato, é o total desconhecimento."

A respeito do erro, temos vários tipos, conforme veremos:

• Erro Substancial ou Essencial:

É o que vicia o ato em sua substância provocando uma exteriorização da vontade que não seria imitada se o agente tivesse colocado a sua exata vontade da realidade, e que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, o que se encontra descrito no art. 138⁵¹ do CC.

• Erro Acidental:

I - por incapacidade relativa do agente;

II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

⁴⁹ Art. 4º São incapazes, relativamente a certos atos, ou à maneira de os exercer:

I - os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos;

II - os ébrios habituais, os viciados em tóxicos, e os que, por deficiência mental, tenham o discernimento reduzido;

III - os excepcionais, sem desenvolvimento mental completo;

IV - os pródigos.

Parágrafo único. A capacidade dos índios será regulada por legislação especial.

⁵⁰ Art. 171. Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico:

II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

⁵¹ Art. 138. São anuláveis os negócios jurídicos, quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio.

São os que não recaem na essência da declaração e não provocam divergências capazes de justificar a anulação do ato. Versa sobre as qualidades acessórias ou secundárias da coisa ou da pessoa.

- **Erro de Fato e Erro de Direito:**

O erro de fato é aquele que incide sobre as qualidades essenciais da coisa ou da pessoa. O erro de direito encontra-se contemplado no Art. 139⁵², III do CC. O erro se verifica, sobretudo, quando se acredita que a norma esta vigendo e a mesma foi derogada. Ou na interpretação falsa ou inexata de um preceito.

Diz Venosa (2012, p. 398) "[...] que é levado a falso entendimento, por ignorância de lei não cogente, não está desobedecendo-a. Logo, em nossa sistemática, nada impede que se alegue erro de direito se seu reconhecimento não ferir norma de ordem pública ou cogente e servir para demonstrar descompasso entre a vontade real do declarante e a vontade manifesta".

- **Erro provocado por falso motivo tido como certo pelo agente:**

Ocorre quando o agente efetivou um determinado negócio sob um motivo que, posteriormente, se apura que não existiu. Encontra-se contemplado no art. 140⁵³ do CC.

- **Erro decorrente da transmissão defeituosa da vontade:**

Em termos práticos, o agente utiliza-se de, conforme Rizzardo (2011, p. 225) "[...] um instrumento mecânico para transmitir sua vontade, como o rádio, o telégrafo, o telefone etc. ou por interposta pessoa. Se a vontade não é transmitida fielmente, recebendo outra pare uma comunicação diferente, anulável o ato, como nas demais hipóteses".

- **Erro de cálculo:**

O atual Código no seu artigo 143, diz que o erro de cálculo apenas autoriza a retificação da declaração da vontade. Desta forma não se anula o contrato, pois não

⁵² Art. 139. O erro é substancial quando:

III - sendo de direito e não implicando recusa à aplicação da lei, for o motivo único ou principal do negócio jurídico.

⁵³ Art. 140. O falso motivo só vicia a declaração de vontade quando expresso como razão determinante.

está atingida a vontade, a não ser que seja relevante a diferença de valor econômico, que aí sim pode revelar um vício.

• **Do dolo:**

É o artifício, a esperteza, a velhacaria e na terminologia jurídica é empregado para indicar toda a espécie de artifício, engano, ou manejo com intenção de induzir a alguém a prática de um ato jurídico em prejuízo deste e proveito próprio ou de outrem que induziu. São manobras ou maquinações com o fito de obter uma declaração de vontade que forma alguma seria emitida se não houvesse sido enganado. É o erro intencionalmente provocado.

Existem várias espécies de dolo, ou seja, o dolo civil, o dolo penal, o dolo processual, o "*dolus bônus*" o "*dolus malus*", o dolo essencial, o dolo acidental, o dolo negativo, o dolo de terceiro, o dolo de representante, o dolo de ambas as partes e o dolo do menor. O Código Civil trata sobre o dolo do artigo 145⁵⁴ a 150.

Conforme Monteiro (apud VENOSA, 2012, p. 408) enumeram os seguintes requisitos do dolo:

- a. intenção de induzir o declarante a praticar o ato jurídico;
- b. utilização de recursos fraudulentos graves;
- c. que esses artifícios sejam a causa determinante da declaração de vontade;
- d. que procedam do outro contratante ou sejam por este conhecido como procedentes de terceiros.

O dolo há de ser essencial, a razão principal a mola propulsora da vontade do declarante devendo estar na base do negócio jurídico.

• **Da Coação:**

⁵⁴ Dolo: Art. 145. São os negócios jurídicos anuláveis por dolo, quando este for a sua causa.

Art. 146. O dolo acidental só obriga à satisfação das perdas e danos, e é acidental quando, a seu despeito, o negócio seria realizado, embora por outro modo.

Art. 147. Nos negócios jurídicos bilaterais, o silêncio intencional de uma das partes a respeito de fato ou qualidade que a outra parte haja ignorado, constitui omissão dolosa, provando-se que sem ela o negócio não se teria celebrado.

Art. 148. Pode também ser anulado o negócio jurídico por dolo de terceiro, se a parte a quem aproveite dele tivesse ou devesse ter conhecimento; em caso contrário, ainda que subsista o negócio jurídico, o terceiro responderá por todas as perdas e danos da parte a quem ludibriou.

Art. 149. O dolo do representante legal de uma das partes só obriga o representado a responder civilmente até a importância do proveito que teve; se, porém, o dolo for do representante convencional, o representado responderá solidariamente com ele por perdas e danos.

Art. 150. Se ambas as partes procederem com dolo, nenhuma pode alegá-lo para anular o negócio, ou reclamar indenização.

É a pressão física ou moral, ou o constrangimento que sofre uma pessoa, com o fim de ser obrigada a realizar um ato, pois, quem emite a declaração sobre coação, na verdade está agindo contra a sua vontade. De acordo com Silva (2012, p. 135) temos a seguinte definição de coação:

Coação (constranger, obrigar, violentar), possui na técnica jurídica dois significados completamente distintos. Coação no sentido de ação de obrigar ou de constranger, na anatomia do direito, tem a função de indicar os meios de que dispõe o titular de um direito para que se conserve íntegra a relação jurídica, que o liga ao mesmo objeto. [...] Coação no sentido mais propriamente de constrangimento, de violência ou ação de violentar, quer exprimir a ação conduzida por uma pessoa contra a outra, no sentido de fazer diminuir a sua vontade ou de obstar a que se manifeste livremente, afim de que o agente da coação logre realizar o ato jurídico, de que participa a outra pessoa, consentindo esta com constrangimento ou pela violência.

São requisitos para configurar a coação:

- a. A coação deve ser a causa determinante do ato, deve ser essencial, isto é praticada com o intuito deliberado de obter o consentimento da outra parte;
 - b. Deve incutir no cidadão um temor justificado, como por exemplo, promessa de morte, de escândalo, de denúncia às autoridades;
 - c. O temor deve referir-se a um dano eminente, próximo, irremediável;
 - d. Há de ser dano considerável, ofendendo o valor moral ou patrimonial do sujeito passivo como a vida, a liberdade a honra, a segurança própria ou de outros ligados a ele;
 - e. Há de se referir à pessoa do extorquido, à sua família, ou seus bens;
 - f. A injustiça da ameaça ou sem amparo do direito.
- O Código Civil contempla nos artigos 151⁵⁵ a 155.

⁵⁵ Da Coação: Art. 151. A coação, para viciar a declaração da vontade, há de ser tal que incuta ao paciente fundado temor de dano iminente e considerável à sua pessoa, à sua família, ou aos seus bens.

Parágrafo único. Se disser respeito a pessoa não pertencente à família do paciente, o juiz, com base nas circunstâncias, decidirá se houve coação.

Art. 152. No apreciar a coação, ter-se-ão em conta o sexo, a idade, a condição, a saúde, o temperamento do paciente e todas as demais circunstâncias que possam influir na gravidade dela.

Art. 153. Não se considera coação a ameaça do exercício normal de um direito, nem o simples temor reverencial.

Art. 154. Vicia o negócio jurídico a coação exercida por terceiro, se dela tivesse ou devesse ter conhecimento a parte a que aproveite, e esta responderá solidariamente com aquele por perdas e danos.

• **Do Estado de Perigo:**

O estado de perigo é quando envolve o ambiente em que se encontra uma pessoa, quando celebra um negócio, que tolhe a sua vontade, agindo basicamente pela pressão que vive. O Código Civil define no artigo 156⁵⁶ o estado de perigo do qual se conclui que possui os seguintes requisitos: uma situação de necessidade; a iminência de dano atual e grave; nexos causal entre a manifestação e o perigo grave de dano; ameaça de dano à pessoa do próprio declarante ou de sua família; conhecimento do perigo pela outra parte e a assunção de obrigação excessivamente onerosa.

• **a Lesão do Direito:**

O instituto da lesão justifica-se como uma forma de proteção do contratante que se encontra em estado de inferioridade, sendo assim um negócio defeituoso, em que uma das partes, aproveitando-se da inexperiência da outra, ou se sua necessidade premente obtém vantagem desproporcional.

A figura da lesão encontra-se contemplada no artigo 157⁵⁷ do Código Civil, bem como no Código de defesa do Consumidor.

Se destacam três elementos caracterizadores que são:

- a. a desproporção entre as prestações;
- b. a necessidade e a inexperiência;
- c. a exploração por parte do lesionante.

Venosa (2012, p. 439) chama a atenção para a questão da renúncia antecipada à alegação de lesão, assim descrevendo: "Não é de se admitir que os contratantes renunciem previamente ao direito de anular o contrato por qualquer vício de vontade e muito menos por lesão".

Art. 155. Subsistirá o negócio jurídico, se a coação decorrer de terceiro, sem que a parte a que aproveite dela tivesse ou devesse ter conhecimento; mas o autor da coação responderá por todas as perdas e danos que houver causado ao coacto.

⁵⁶ Do estado de perigo: Art. 156. Configura-se o estado de perigo quando alguém, premido da necessidade de salvar-se, ou a pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra parte, assume obrigação excessivamente onerosa.

Parágrafo único. Tratando-se de pessoa não pertencente à família do declarante, o juiz decidirá segundo as circunstâncias.

⁵⁷ Da lesão: Art. 157. Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta. § 1º Aprecia-se a desproporção das prestações segundo os valores vigentes ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico.

§ 2º Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito.

• **Da fraude contra credores:**

A fraude pode entender-se como engano malicioso, logro, má-fé sendo todo o ato praticado pelo devedor com a intenção de fraudar seus credores do que lhes é devido. Compõem-se de três elementos, ou seja:

- a. A anterioridade do crédito;
- b. O elemento objetivo, ou o eventos damni, prejudicando o credor, e tornando o devedor insolvente, ou agravando o seu estado de insolvência;
- c. O elemento subjetivo, isto é, a má-fé, o propósito malicioso de prejudicar.

No Código Civil encontra-se descrito nos artigos 158⁵⁸ a 165.

4.2 Algumas considerações

O que não falta nos dias de hoje são tentativas de burlar a legislação em prol de benefícios em detrimento do Estado ou sobre terceiros, e como vivemos num país de dimensões continentais fica difícil a fiscalização de todos os pontos do país,

⁵⁸ Da fraude contra credores: Art. 158. Os negócios de transmissão gratuita de bens ou remissão de dívida, se os praticar o devedor já insolvente, ou por eles reduzido à insolvência, ainda quando o ignore, poderão ser anulados pelos credores quirografários, como lesivos dos seus direitos.

§ 1- Igual direito assiste aos credores cuja garantia se tornar insuficiente.

§ 2ª Só os credores que já o eram ao tempo daqueles atos podem pleitear a anulação deles.

Art. 159. Serão igualmente anuláveis os contratos onerosos do devedor insolvente, quando a insolvência for notória, ou houver motivo para ser conhecida do outro contratante.

Art. 160. Se o adquirente dos bens do devedor insolvente ainda não tiver pago o preço e este for, aproximadamente, o corrente, desobrigar-se-á depositando-o em juízo, com a citação de todos os interessados.

Parágrafo único. Se inferior, o adquirente, para conservar os bens, poderá depositar o preço que lhe corresponda ao valor real.

Art. 161. A ação, nos casos dos arts. 158 e 159, poderá ser intentada contra o devedor insolvente, a pessoa que com ele celebrou a estipulação considerada fraudulenta, ou terceiros adquirentes que hajam procedido de má-fé.

Art. 162. O credor quirografário, que receber do devedor insolvente o pagamento da dívida ainda não vencida, ficará obrigado a repor, em proveito do acervo sobre que se tenha de efetuar o concurso de credores, aquilo que recebeu.

Art. 163. Presumem-se fraudulentárias dos direitos dos outros credores as garantias de dívidas que o devedor insolvente tiver dado a algum credor.

Art. 164. Presumem-se, porém, de boa-fé e valem os negócios ordinários indispensáveis à manutenção de estabelecimento mercantil, rural, ou industrial, ou à subsistência do devedor e de sua família.

Art. 165. Anulados os negócios fraudulentos, a vantagem resultante reverterá em proveito do acervo sobre que se tenha de efetuar o concurso de credores.

Parágrafo único. Se esses negócios tinham por único objeto atribuir direitos preferenciais, mediante hipoteca, penhor ou anticrese, sua invalidade importará somente na anulação da preferência ajustada.

abrindo caminho a má-fé de alguns que dever ser banida das relações contratuais, já que para alguém estar de má-fé ele busca lesar outrem, geralmente outra característica de pessoas com má-fé são as incessantes tentativas de enriquecimento sem causa⁵⁹ existe muita gente "esperta" que tenta enganar o "leigo", ou se oportunizar de situações onde alguém saia perdendo. Logicamente que os contratos por vezes dão mínimas vantagens para um dos contratantes, já que tem como característica a onerosidade, mas essa vantagem não pode ser demasiada e nem causar ao outro contratante um grave prejuízo.

4.2.1 Das escolhas na parceria rural

A primeira hipótese a ser abordada será a da escolha dos contratantes pela parceria rural, em função de ser mais vantajosamente tributariamente falando. Como vimos na tributação sobre os contratos de parceria rural, a parceria é bem mais rentável aos parceiros, pois cobra-se menos tributos de quem solidariza o risco da atividade, além de poder ser paga anualmente a porcentagem cobrada é bem menor que a do arrendamento que será cobrado mensalmente.

Por esse motivo alguns contratos podem ter como título o da Parceria rural, mas seu teor totalmente voltado ao arrendamento, centrado apenas na independência das partes, sem previsão de risco entre elas, o que é o cerne da parceria o risco dividido entre as partes. E contra esse tipo de contrato cabe a fiscalização do Estado com previsão de juros e multa.

Contrato de Parceria rural que tenha cláusula retirando o risco do parceiro outorgante no caso de insucesso da atividade rural exercida pelo parceiro

⁵⁹ Enriquecimento sem causa foi recepcionado pelo legislador do código civil, para os casos onde uns ganhem em detrimento a outros, causando-lhes prejuízos. Esses que tiverem lucros indevidos perante a outrem fica obrigado a ressarcir o que sofreu prejuízo. Previstos no código civil de 2002 nos arts 884 a 886:

Art. 874. Se o dono do negócio, ou da coisa, desaprovar a gestão, considerando-a contrária aos seus interesses, vigorará o disposto nos arts. 862 e 863, salvo o estabelecido nos arts. 869 e 870.

Art. 875. Se os negócios alheios forem conexos ao do gestor, de tal arte que se não possam gerir separadamente, haver-se-á o gestor por sócio daquele cujos interesses agenciar de envolta com os seus.

Parágrafo único. No caso deste artigo, aquele em cujo benefício interveio o gestor só é obrigado na razão das vantagens que lograr.

Art. 876. Todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir; obrigação que incumbe àquele que recebe dívida condicional antes de cumprida a condição.

outorgado. Pela falta do risco entre as partes descaracteriza o contrato de parceria, parecendo mais com um contrato de arrendamento rural, onde uma das partes recebe certo valor, para ceder sua posse de terras, tendo como garantido o valor que foi pactuado.

4.2.2 Cláusulas de fixação de valores

Cláusulas que fixem o valor que será pago ao parceiro outorgante, já que no meu ponto de vista (amparado com o art, 4º, caput do decreto 59.566⁶⁰ e no art. 96, inciso V, alínea "a" do Estatuto da terra⁶¹, fala apenas em percentuais e cotas, não oportunizando pré-fixação em pecúnia ou produtos pré-estipulados, antes do fim da atividade), já que a fixação de valor certo é uma característica do arrendamento que prevê quantia certa para ser pago (como se fosse um aluguel, mas em prédios rurais e não urbanos) aqui restringe um pouco o efeito do risco, pois o valor deveria ser pago em porcentagem do que for produzido e não um valor já pré-fixado, podendo a atividade gerar mais ou menos do valor pré-acordado, e diminuindo assim o risco por parte do parceiro outorgante de variação de preços, sucesso na produção, muita chuva, pouca chuva, condições climáticas e outros.

⁶⁰ Art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei.

⁶¹ Art. 96 V - no Regulamento desta Lei, serão complementadas, conforme o caso, as seguintes condições, que constarão, obrigatoriamente, dos contratos de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial ou extrativa:

a) quota-limite do proprietário na participação dos frutos, segundo a natureza de atividade agropecuária e facilidades oferecidas ao parceiro.

4.2.3 Cláusulas relacionadas a prazo mínimo

Cláusulas que versem em diverso do prazo mínimo de contratos da parceria o qual é de três anos, será o prazo também nos casos em que não houver determinação de prazo (contratos indeterminados), qualquer que seja disposição de contrato, não terá validade, pois nesse caso o legislador restringiu as vontades das partes para uma fixação mínima de prazo do contrato. Sobre o tema temos a jurisprudência do egrégio tribunal de alçadas do Rio Grande do Sul:

PARCERIA RURAL - INDENIZAÇÃO: COMPROVADA A INICIATIVA DE RUPTURA CONTRATUAL PELA PARCEIRA PROPRIETÁRIA, PROCEDE, A INDENIZATÓRIA. CLÁUSULA DE DURAÇÃO DO CONTRATO: NULIDADE NOS TERMOS DO ART. 96, V, DA LEI N. 4504/64 (ESTATUTO DA TERRA) E DE SEU DECRETO REGULAMENTADOR, DE N. 59566/66, ART. 13, INCISO II, ALÍNEA A, O PRAZO MÍNIMO DE DURAÇÃO DO CONTRATO DE PARCERIA É DE TRÊS (3) ANOS, SENDO NULA DE PLENO DIREITO, A ESTIPULAÇÃO DE UM (1) ANO, POR CONTRÁRIA A LEI (DEC. N. 59566/66, ART. 2, PARÁGRAFO ÚNICO). - VALOR DA INDENIZAÇÃO: TENDO, O AUTOR, DADO COMO CUMPRIDO O CONTRATO, NO SEU PRIMEIRO ANO DE DURAÇÃO, A INDENIZAÇÃO SE VOLTA PARA OS DOIS ANOS RESTANTES - E NAS PERCENTUALIDADES PEDIDAS NA INICIAL, MESMO QUE CONTRÁRIAS A LEI.

4.2.4 Descaracterização da parceria rural

Outra hipótese de descaracterização dos contratos de parceria rural é ressaltada pelo brilhante escritor Rizzardo (2011, p. 1060) "Não caracteriza o contrato de parceria o pagamento de parte em dinheiro e parte em produtos aos que trabalham na terra, consoante e expressamente consigna o § 4º do art. 96, incluindo pela Lei nº 11443: "Os contratos que prevejam o pagamento do trabalhador, parte em dinheiro e parte em percentual na lavoura cultivada ou em gado tratado, são considerados simples locação de serviço, regulada pela legislação trabalhista, sempre que a direção dos trabalhos seja de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário, locatário do serviço a quem cabe o risco, assegurando-se ao locador, pelo menos a percepção do salário-mínimo no cômputo das 2 (duas) parcelas".

Obviamente o contrato não pode ser celebrado em função de uma coação, se uma das partes é obrigada sem força de vontade a celebrar contrato por emprego de força ou que pese no psicológico da vítima, para esse tipo de fato temos o vício de vontade e o contrato será nulo, pois quebra um dos princípios básico da relação contratual que é a da autonomia de vontade⁶².

4.2.5 Cláusulas que burlam as leis trabalhistas

Os contratos que tenham como intenção uma relação de trabalho, mas que são averbados como parceria rural, para burlarem as leis trabalhistas e os direitos dos trabalhadores, podemos perceber a má-fé de uma das partes, buscando lesar outrem e mascarar perante as leis trabalhistas a relação de trabalho, como nos prescreve o art. 9º da CLT⁶³.

⁶² Tema já abordado anteriormente no ponto 2.1.1.

⁶³ Art. 9: Art. 9º - Serão nulos de pleno direito os atos praticados com o objetivo de desvirtuar, impedir ou fraudar a aplicação dos preceitos contidos na presente Consolidação.

5 CONCLUSÃO

A análise dos contratos agrários numa ótica do proprietário do imóvel rural no âmbito jurídico passou pela sua evolução histórica para entender de como surgiram os institutos do contrato, e foi possível perceber que desde o Brasil colônia se teve resquícios de algumas peculiaridades desses contratos, como a parceria rural que era firmada desde a época das sesmarias, onde havia a seção das terras para obtenção dos lucros, mas nessa época o proprietário do imóvel acabava ficando com a maior parte dos lucros, ou da desapropriação pela falta de função social da propriedade.

Nesse sentido se o trabalhador do campo não produzisse o esperado, as terras retornavam ao proprietário para se fossem realocadas para outros, a evolução no sentido de que o Brasil na época do Código Civil de 1916 dava aos contratos características e princípios individualistas, onde os contratos particulares dependiam somente da autonomia da vontade de seus contratantes, sem observar o bem social, e que ao longo do tempo foi comprovado que a sociedade sofre com os efeitos da relação contratual e por isso deve ser amparada pelo legislador, com isso as características e princípios passaram a ter uma visão mais social.

Análise das características de cada contrato (parceria e arrendamento rural), suas diferenças e vantagens, com um diagnóstico de algumas cláusulas nulas que são corriqueiras, que tentam por vezes enganar o Estado em contratos de título de parceria, mas com essência de arrendamento (para maximizar lucros, diminuir tributos e não correr riscos).

Chegando então as considerações sobre o trabalho feito, conclui que a melhor opção para um proprietário de imóvel que não tenha condições de dar a terra a sua função social, o contrato é o da parceria por ser mais rentável e ter participação nos lucros.

Quanto a parte de segurança contratual, na minha opinião a legislação é muito antiga (ex: Estatuto da Terra é de 1964) e não consegue suprir as necessidades da nova tendência onde o proprietário do imóvel por vezes passou de força mais forte do contrato a pessoa menos favorecida por se encontrar em

dificuldades dele próprio produzir em seu imóvel, fica claro a necessidade de adequação por parte do legislador há essa nova tendência.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Artigos CLT. Disponível em: <<http://www.artclt.com.br/2008/06/13/artigo-9/>> Acesso em: 01 dez. 2013.

BARROS, Wellinton Pacheco. **Contrato de parceria rural: doutrina, jurisprudência e prática.** Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1999.

BENTO, Marcelo Guarita. **As principais diferenças na tributação da parceria e do arrendamento rural.** 2012. Disponível em: <<http://www.jmonline.com.br/novo/?noticias,22,ARTICULISTAS,58936>> Acesso em: 15 out. 2013.

BIERWAGEN, Mônica Yoshizato. **Princípios e regras de interpretação dos contratos no Novo Código Civil.** São Paulo: Saraiva, 2003.

BRASIL. **Lei 601 de 18 de setembro de 1850.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm> Acesso em: 20 nov. 2013.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1891.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao91.htm> Acesso em: 22 nov. 2013.

_____. **Lei nº 1237 de 24/09/1864.** Disponível em: <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1864-09-24;1237>> Acesso em: 21 nov. 2013.

_____. **Código Civil de 1916.** Disponível em: <<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/103251/codigo-civil-de-1916-lei-3071-16>> Acesso em: 21 nov. 2013.

_____. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao34.htm> Acesso em: 21 nov. 2013.

_____. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1946.**

Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao46.htm>

Acesso em: 21 nov. 2013.

_____. **Decreto Lei n° 1318 de 30/01/1954.** Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Historicos/DIM/DIM1318.htm>. Acesso em: 20 nov. 2013.

_____. **Lei n° 4.504 de 30/11/1864, Estatuto da Terra.** Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504compilada.htm> Acesso em: 21 nov. 2013.

_____. **Decreto lei n° 59.566, de 14/11/1966.** Disponível em:

<<http://www.planalto.gov.br/ccivilJ33/decreto/Antigos/D59566.htm>> Acesso em: 22 nov. 2013.

_____. **Lei 11.443, de 05/01/2007.** Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11443.htm> Acesso em: 22 nov. 2013.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários: uma visão neo-agrarista.** Curitiba: Juruá, 2011.

DICIONÁRIO INFORMAL. Disponível em: <<http://www.dicionarioinformal.com.br/sisa>>
Acesso em: 22 nov. 2013.

DJI INDICE FUNDAMENTAL DO DIREITO. Disponível em:

<http://www.dji.com.br/codigos/1973Jei_005869_cpc/cpc0275a0281.htm> Acesso em:

22 nov. 2013.

DUQUE, Bruna Lyra. **O Direito Contratual e a Intervenção do Estado.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

GONÇALVES, Albenir Itaborai Querubini; CERESÉR, Cassiano Portela. **Função ambiental da propriedade rural e dos contratos agrários.** São Paulo: Universitária de direito, 2013.

JÚNIOR, Augusto Geraldo Teizen. **A função social no Código Civil.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

JUS BRASIL. **Apelação Cível N° 189002009, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Alçada do RS.** Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br/> Acesso em: 01 de dezembro de 2013.

_____. **Agravo de Instrumento N° 190017681, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Alçada do RS.** Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br/> Acesso em: 01 dez. 2013.

OAB MG. **Princípio da boa-fé objetiva no direito comparado.** Disponível em: <http://www.esamg.org.br/paginas/index/chave/426> Acesso em: 28 nov. 2013.

OPTIZ, Silvia C. B.; OPTIZ, Osvaldo. **Curso completo de direito agrário.** São Paulo: Saraiva, 2013.

PRADO, Luiz Guilherme Muller. **Ajusta indenização na desapropriação do imóvel rural.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

REALE, Miguel. **A boa-fé no Código Civil.** Disponível em: <http://www.miguelreale.com.br/artigos/boafe.htm> Acesso em: 09 jul. 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos.** 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

RODRIGUES, Fabrício Gaspar; RODRIGUES, Nizomaro de Souza. **Breves Considerações sobre o Direito Agrário Brasileiro:** Evolução histórica, conceito, princípios e institutos. Disponível em: <http://www.gasparerodrigues.com.br> Acesso em: 18 nov. 2013.

ROSSI, Carlos Alberto Del Papa. **Enriquecimento sem causa.** Disponível em: <http://carlosrossi.wordpress.com/artigos/enriqsemcausa/> Acesso em: 01 dez. 2013.

SANTOS, Amany de Carla Rovani dos; BARRETO, Wanderlei de Paula. **Reflexões sobre a eficácia da lei ao longo do tempo.** Disponível em: <http://facnopar.com.br/revista/2010/REFLEXOESSOBREAEFICACIADALEIAOLONGODOTEMPO.pdf> Acesso em: 28 nov. 2013.

SILVA, de Plácido. **Vocabulário Jurídico Conciso.** Rio de Janeiro: Forense, 2012.

TJ-RS. **Apelação Cível 70051709780, Décima Sexta Câmara Cível, Comarca de Seberi.** Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br> Acesso em: 01 dez. 2013.

TJ-RS. **Apelação civil N° 70051216448, Nona Câmara Cível, Comarca de Ijuí.** Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>> Acesso em: 01 dez. 2013.

TRENTINI, Flavia. **Teoria Geral do Direito Agrário Contemporâneo.** São Paulo: Atlas S.A, 2012.

USTÁRROZ, Daniel. **Responsabilidade contratual.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: parte geral.** São Paulo: Atlas, 2012.

WIKIPÉDIA. **Princípio da igualdade.** Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Princ%C3%ADpio_da_igualdade> Acesso em: 20 nov. 2013.