

**UNIRV - UNIVERSIDADE DE RIO VERDE
FACULDADE DE DIREITO
MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITO DO AGRONEGÓCIO E
DESENVOLVIMENTO**

LÍGIA MARIA MORAES RODRIGUES

**CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL: A FIXAÇÃO DO
PREÇO, O ESTATUTO DA TERRA E AS JURISPRUDÊNCIAS
APLICADAS AO AGRONEGÓCIO**

RIO VERDE, GO

2024

LÍGIA MARIA MORAES RODRIGUES

**CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL: A FIXAÇÃO DO PREÇO, O
ESTATUTO DA TERRA E AS JURISPRUDÊNCIAS APLICADAS AO
AGRONEGÓCIO**

Dissertação apresentada à UNIRV –
Universidade de Rio Verde como parte das
exigências do Programa de Pós-Graduação
Stricto Sensu em Direito do Agronegócio e
Desenvolvimento para obtenção do título de
Mestra em Direito.

Orientadora: Profa. Dra. Muriel Amaral Jacob.

RIO VERDE, GO

2024

Universidade de Rio Verde
Biblioteca Luiza Carlinda de Oliveira
Dados Internacionais de Catalogação na Publicação – (CIP)

R614c Rodrigues, Lígia Maria Moraes

Contratos de arrendamento rural: a fixação do preço, o Estatuto da Terra e as jurisprudências aplicadas ao agronegócio. / Lígia Maria Moraes Rodrigues. – 2024.
123 f.

Orientador: Prof. Dr. Murilo Amaral Jacob.

Dissertação (Mestrado) — Universidade de Rio Verde - UniRV, Programa de Pós-Graduação em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento, Faculdade de Direito, 2024.

1. Arrendamento rural. 2. Preço. 3. Estatuto da terra. I. Jacob, Murilo Amaral. II. Título.

CDD: 344.81046

Bibliotecário: Juatan Tiago da Silva – CRB 1/3158



Universidade de Rio Verde

Credenciado pelo Decreto nº 5.971 de 02 de Julho de 2004

Pró-Reitoria de Pós-Graduação
Programa de Pós-graduação em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento
PPGDAD

Endereço: Fazenda Fontes do Saber
Caixa Postal 104 - CEP 75901-970 Rio Verde - GO

CNPJ 01.015.216/0001-78
I.E. 10.210.819-6

mestrado.direito@unirv.edu.br | (64) 3611-2283
www.unirv.edu.br



ATA DE DEFESA DE DISSERTAÇÃO
MESTRADO PROFISSIONAL
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO DO AGRONEGÓCIO E
DESENVOLVIMENTO

LINHA DE PESQUISA:
Direito da Sustentabilidade e Desenvolvimento
Direito do Agronegócio e Regulação

No dia 13 de junho de 2024 às 14h, realizada em formato híbrido/presencial e on-line pela Plataforma ZOOM, a banca examinadora composta pelos pesquisadores Profa. Dra. Muriel Amaral Jacob, Prof. Dr. Rildo Mourão Ferreira, Prof. Dr. Nivaldo dos Santos e Prof. Dr^a Silvana Gino Fernandes de César, para examinar a proposta de dissertação de mestrado da candidata Lígia Maria Moraes Martins, Intitulada: **CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL E O NEOAGRARISMO: O ESTATUTO DA TERRA E AS JURISPRUDÊNCIAS APLICADAS AO AGRONEGÓCIO**. Presidiu a Banca de Qualificação a Profa. Dra. Muriel Amaral Jacob – orientadora. Conforme previsão regimental e atendendo ao regulamentado pela Instrução Normativa 01/2023 da Coordenação do PPGDAD, pela presidente da Banca foi declarada aberta a sessão de defesa, com os cumprimentos aos membros, Coorientador e mestranda. Passou-se a palavra a mestranda pelo tempo regimental de 30 minutos para a apresentação. Após a apresentação, o candidato foi arguido pelos examinadores que fizeram as seguintes observações:

A Prof^a. Dr^a Silvana Gino Fernandes de César fez as seguintes sugestões: conforme observações gravadas em reunião via google meet.

O Prof. Dr. Nivaldo dos Santos fez as seguintes sugestões: conforme observações gravadas em reunião via google meet.

Após as sugestões feitas, passou-se a palavra a mestranda e, na sequência, a presidente da Banca. Seguiu-se a deliberação, tendo os membros examinadores considerado a proposta de dissertação: (x) Aprovada () Reprovada.

A sessão foi encerrada às 15:45h, dela sendo lavrada a presente ata, que segue assinada pelos três integrantes da Banca Examinadora de Qualificação, pelo coorientador e pela mestranda. O (a) candidato (a) está ciente de que ESTE DOCUMENTO NÃO LHE CONFERE O TÍTULO DE MESTRE, o qual depende do cumprimento de outros requisitos estabelecidos pelo Programa de Pós-Graduação em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento, dentre os quais estão o depósito e aprovação pela Comissão de Admissibilidade, bem como a Defesa Pública do Trabalho de Conclusão do Mestrado. Nada mais a tratar.



Universidade de Rio Verde

Credenciado pelo Decreto nº 5.971 de 02 de Julho de 2004

Pró-Reitoria de Pós-Graduação
Programa de Pós-graduação em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento
PPGDAD

Endereço: Fazenda Fontes do Saber
Caixa Postal 104 - CEP 75901-970 Rio Verde - GO

CNPJ 01.013.216/0001-78
I.E. 10.210.819-6

mestrado@univ.br | (64) 3601-2283
www.univ.edu.br



Prof. Dra. Muriel Amaral Jacob

Orientador – Presidente

Documento assinado digitalmente



IVALDO DOS SANTOS
Data: 17/06/2024 21:06:30-0300
verifique em <https://validar.it.gov.br>

Prof. Dr. Nivaldo dos Santos

Examinador(a)

Documento assinado digitalmente



SILVANA GINO FERNANDES DE CÉSARO
Data: 17/06/2024 18:00:45-0300
verifique em <https://validar.it.gov.br>

Profa. Dra. Silvana Gino Fernandes de Césaró

Examinador(a)

Rildo Mourão Ferreira Assinado de forma digital por Rildo Mourão Ferreira
Data: 2024.06.17 14:39:58 -03'00'

Prof. Dr. Rildo Mourão Ferreira

LIGIA MARIA MORAES Assinado de forma digital por
LIGIA MARIA MORAES
RODRIGUES:71207031
RODRIGUES:71207031
100 Dados: 2024.06.17 14:39:58 -03'00'

Lígia Maria Moraes Rodrigues
Mestrando (a) / candidato (a)

Dedico este trabalho a João Orlando Rodrigues Filho (*in memoriam*), meu pai e grandioso mentor, advogado civilista e agrarista, exímio operador do direito e da justiça por 48 anos, pelo esforço e amor que resultam na minha formação profissional e humana. Agradecê-lo aqui, me permite selar pela eternidade seu entusiasmo e paixão pelo tema.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Marilda, minha mãe, pela vida, educação, renúncia e constante presença amorosa, patrocinando incansavelmente todos os meus sonhos.

Aos meus irmãos, Renata Maria e João Neto, e sobrinhos Tomás e Valentina, por sempre me apoiarem nos novos desafios.

Ao doutor Paulo Antônio Rodrigues Martins, querido primo e professor, pela direção e contribuição fundamental para minha compreensão humanística e sustentável no Direito.

Ao mestre Vithor Assunção, grande amigo e lutador pela vida, que além de me ensinar a humildade dos grandes, não poupou esforços em sempre me incentivar quanto à realização e conclusão do estudo.

À Universidade de Rio Verde – UNIRV, nas pessoas dos professores Dr. João Porto Silvério Júnior e Dra. Rejaine Silva Guimarães, que não mediram esforços na implantação e condução do programa de Mestrado em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento.

A todos os professores do PPGDAD pelo grande aprendizado e experiência vivida. Foi um período de constantes confrontos com ideais se amoldando, novos conceitos, novas conjecturas, enfim, um ganho imensurável.

Um agradecimento especial aos meus orientadores, Prof. Muriel Jacob e Prof. Rildo Mourão, cada um na sua particularidade de atuação, que ao final, se completaram me guiando no âmbito da pesquisa acadêmica.

Aos colegas advogados do escritório João Orlando Advogados, os quais sempre me incentivaram e foram compreensivos com as inúmeras horas do escritório dedicadas a este trabalho.

Enfim, cada vitória, cada sucesso, cada etapa de vida, não seria possível, nem teria acontecido sem vocês!

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo examinar a (in) validade da cláusula que estabelece o preço do arrendamento rural em produtos, destacando os princípios e normas especiais aplicáveis aos contratos agrários, especialmente, no que diz respeito ao arrendamento. O Decreto nº 59.566/66, que regulamenta o Estatuto da Terra, proíbe expressamente, em seu artigo 92, a fixação do pagamento do arrendamento rural em produtos e/ou frutos. Alguns juristas consideram essa cláusula nula devido à proibição legal, enquanto outros acreditam que é perfeitamente válida, baseando-se nos usos e costumes do local em que o contrato é celebrado. Dessa forma, a questão da fixação do preço em produtos também tem gerado controvérsia na jurisprudência, em razão das divergências entre as decisões dos Tribunais de Justiça dos Estados e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Para isso, será utilizado o método bibliográfico, com fontes primárias (leis, decretos e jurisprudência) e secundárias (doutrina), especialmente, em materiais escritos. Entre os resultados obtidos, destaca-se a importância da aplicação dos usos e costumes aos contratos agrários, bem como a mudança nas relações contratuais, uma vez que, atualmente, o arrendatário nem sempre é a parte mais vulnerável na relação contratual. Vale ressaltar que a pesquisa não pretende esgotar o assunto, mas sim promover reflexão e questionamentos sobre o tema.

Palavras-chave: Contratos Agrários. Arrendamento Rural. Preço.

ABSTRACT

This work aims to examine the (in)validity of the clause that establishes the price of rural leasing in products, highlighting the special principles and standards applicable to agricultural contracts, especially with regard to leasing. Decree No. 59,566/66, which regulates the Land Statute, expressly prohibits, in its article 92, the fixing of rural lease payments in products and/or fruits. Some jurists consider this clause null due to the legal prohibition, while others believe that it is perfectly valid, based on the uses and customs of the place where the contract is concluded. Thus, the issue of fixing the price of products has also generated controversy in jurisprudence, due to divergences between the decisions of the State Courts of Justice and the understanding of the Superior Court of Justice. For this, the bibliographic method will be used, with primary sources (laws, decrees and jurisprudence) and secondary sources (doctrine), especially in written materials. Among the results obtained, the importance of applying usage and customs to agrarian contracts stands out, as well as the change in contractual relationships, since, currently, the tenant is not always the most vulnerable party in the contractual relationship. It is worth highlighting that the research does not intend to exhaust the subject, but rather to promote reflection and questions on the topic.

Keywords: Agrarian Contracts. Rural Lease. Price.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 DO AGRARISMO AO AGRONEGÓCIO: CONTEXTOS ECONÔMICOS E JURÍDICOS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS E DO ARRENDAMENTO RURAL ...	12
2.1 A DIMENSÃO DO AGRONEGÓCIO BRASILEIRO E A CONSTRUÇÃO DE DIREITO DO AGRONEGÓCIO	12
2.2 CONCEPÇÕES DE AGRICULTURA E A EMPRESA RURAL ESTABELECIDA NO ESTATUTO DA TERRA.....	22
2.3 CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS E ATÍPICOS REGIDOS PELO ESTATUTO DA TERRA E SEUS REGULAMENTOS	25
2.3.1 Contratos de Arrendamento Rural e Parceria Agrícola.....	27
2.3.2 Contrato de Comodato Rural	30
2.3.3 Contrato do Fica.....	31
2.3.4 Contrato de Pastoreio ou Invernagem	32
2.3.5 Contrato do Roçado	32
2.3.6 <i>Leasing</i> agrário	33
2.3.7 Arrendamento Rural com Opção de Compra	33
2.4 PRINCÍPIOS DO MICROSSISTEMA JURÍDICO DO ESTATUTO DA TERRA (LEI Nº 4.504/64) E FUNÇÃO SOCIAL E SOCIOECONÔMICA DO ARRENDAMENTO RURAL	34
2.5 AS INFLUÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS PARA O ARRENDATÁRIO E O ARRENDANTE NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL	36
3 DA APLICAÇÃO DOS USOS E COSTUMES REGIONAIS COMO FONTE DOS CONTRATOS AGRÁRIOS	43
3.1 COSTUME E LEI NOS NEGÓCIOS JURÍDICOS AGRÁRIOS E A NATUREZA EPISTEMOLÓGICA COMO FONTE DO DIREITO AGRÁRIO.....	43

3.2	O PARADIGMA REALISTA E A PRÁTICA COSTUMEIRA NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL.....	49
3.3	O CRITÉRIO HERMENÊUTICO PARA INTERPRETAÇÃO DO PREÇO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL	52
3.4	O ESTATUTO DA TERRA E OS REFLEXOS NO PREÇO DO ARRENDAMENTO RURAL.....	54
3.5	ASPECTOS PRÁTICOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL PREVISTOS NO ESTATUTO DA TERRA E NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO.....	57
4.	A CONSTRUÇÃO JURISPRUDENCIAL DE UM CONCEITO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL NEOAGRÁRIO – SEGURANÇA JURÍDICA NO REEQUILÍBRIO CONTRATUAL.....	67
4.1	FINALIDADE SOCIAL DA LEI E A BOA-FÉ CONTRATUAL	67
4.2	NULIDADE DO CONTRATO OU DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE FIXA O PREÇO DO ARRENDAMENTO RURAL EM PRODUTO	70
4.3	ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO PREÇO DO ARRENDAMENTO RURAL PELOS TRIBUNAIS.....	75
4.4	AS INFLUÊNCIAS PRÁTICAS E OS PROJETOS DE LEI ACERCA DO PREÇO DO ARRENDAMENTO RURAL NO BRASIL	90
4.4.1	Histórico e Evolução da Legislação sobre Arrendamento Rural no Brasil	90
4.4.2	Impacto dos Projetos de Lei Recentes Sobre o Preço do Arrendamento Rural.....	93
4.4.3	Perspectivas dos Proprietários de Terras e dos Arrendatários.....	96
4.4.4	Desafios na Regulação do Preço do Arrendamento Rural	97
4.5	A SOBREPOSIÇÃO DOS USOS E COSTUMES SOBRE A NORMA LEGAL - <i>Venire Contra Factum Proprium</i>	99
4.5.1	Análise Comparativa com Outros Ordenamentos Jurídicos	102
5.	CONCLUSÃO	104
	REFERÊNCIAS.....	106

1 INTRODUÇÃO

A transformação da paisagem agrária brasileira, desde os primórdios de uma economia baseada no agrarismo - com suas raízes fincadas na tradição e na subsistência, até a robusta complexidade do agronegócio contemporâneo - é um fenômeno que escancara a dinâmica intersecção entre economia e direito (BARROS, 2006).

Esta dissertação tem como escopo investigar as implicações econômicas e jurídicas dessa transição, com ênfase particular nos contratos agrários e no arrendamento rural, especificamente, para exemplificar a disparidade entre o Estatuto da Terra e as jurisprudências aplicadas nos casos concretos em relação à fixação do preço do arrendamento rural em produtos. A ascensão do agronegócio brasileiro demandou a construção de um Direito do Agronegócio, que não só responde às especificidades da nova realidade econômica, mas também contempla as necessidades sociais e ambientais, reconfigurando o papel do arrendamento rural na sociedade brasileira.

No capítulo “Do agrarismo ao agronegócio: Contextos econômicos e jurídicos dos contratos agrários e do arrendamento rural”, delinea-se a dimensão do agronegócio no Brasil e a conseqüente edificação do Direito do Agronegócio, analisando como a legislação acompanhou a evolução da atividade agrícola desde uma perspectiva empresarial, como estabelecido no Estatuto da Terra. Aprofunda-se no entendimento dos contratos agrários, distinguindo os tipos previstos e regulamentados pelo Estatuto da Terra e seus regulamentos, identificando as características que os definem como típicos ou atípicos.

A função social e socioeconômica do Arrendamento Rural, como principiado pelo microssistema jurídico do Estatuto da Terra, é exposta juntamente com as influências jurídicas e econômicas que emanam para arrendatários e arrendantes, sob o prisma deste estatuto. Isso conduz a uma discussão sobre os princípios que regem essas relações contratuais, e como elas refletem no desenvolvimento sustentável do agronegócio.

No capítulo “Da aplicação dos usos e costumes regionais como fonte dos contratos, nossa atenção se volta para a aplicação dos usos e costumes regionais, investigando sua relevância como fonte dos contratos agrários. Analisa-se o diálogo entre o costume e a lei nos negócios jurídicos agrários, ponderando sobre a natureza epistemológica do Direito Agrário e sua interpretação sob um critério hermenêutico, que valoriza a prática costumeira no Contrato de Arrendamento Rural.

Além disso, traz-se à reflexão a influência do Estatuto da Terra nos aspectos práticos do Arrendamento Rural e como isso impacta a valoração axiológica nos contratos vigentes. No capítulo “A construção Jurisprudencial de um conceito prático/profissional de contrato de arrendamento rural neoagrário – Segurança Jurídica no reequilíbrio contratual”, propõe-se um conceito jurisprudencial de contrato de arrendamento rural que seja alinhado às necessidades do agronegócio neoagrário, com foco na segurança jurídica e no reequilíbrio contratual.

Aqui, explora-se as interações jurídicas entre os sistemas *Common* e *Civil Law* no contexto brasileiro, a nulidade de cláusulas contratuais abusivas e a finalidade social da lei em conformidade com o princípio da boa-fé. Ademais, demonstra-se qual a interpretação jurisprudencial sobre o preço no arrendamento rural, questionando-se a prevalência dos usos e costumes em detrimento da norma legal.

Em suma, com esta pesquisa e dissertação, busca-se fornecer uma análise detalhada e crítica dos desenvolvimentos jurídicos e econômicos que têm moldado a relação entre agronegócio e o direito no Brasil, culminando em considerações finais que sintetizam as descobertas e sugerem caminhos futuros para o equilíbrio entre crescimento econômico e justiça social no campo do arrendamento rural. O presente trabalho tem como objetivo principal analisar a validade ou invalidade da cláusula que estabelece o pagamento do arrendamento rural em produtos, com foco nos princípios e normas específicas que regem os contratos agrários, especialmente aqueles referentes ao arrendamento. Para isso, será examinada a controvérsia gerada pela proibição expressa contida no artigo 92 do Decreto nº 59.566/66, que regulamenta o Estatuto da Terra, bem como as divergências doutrinárias e jurisprudenciais sobre o tema. Enquanto alguns juristas defendem a nulidade dessa cláusula com base na legislação vigente, outros argumentam em favor de sua validade, sustentando-se nos usos e costumes locais. A pesquisa busca esclarecer como essas divergências

influenciam as decisões judiciais e o impacto dos usos e costumes na interpretação dos contratos agrários.

2 DO AGRARISMO AO AGRONEGÓCIO: CONTEXTOS ECONÔMICOS E JURÍDICOS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS E DO ARRENDAMENTO RURAL

No presente capítulo, buscamos demonstrar a concepção inicial do tema por meio da explanação de suas origens, exemplificando a dimensão do agronegócio brasileiro, bem como das empresas rurais regidas pelo Estatuto da Terra. Com isso, torna-se importante mencionar sobre os contratos regidos pelo referido Estatuto e de seus princípios basilares. Ao final deste capítulo, demonstrar-se-á como o Estatuto da Terra impactou no preço do Arrendamento Rural e suas consequências ao longo do tempo.

2.1 A DIMENSÃO DO AGRONEGÓCIO BRASILEIRO E A CONSTRUÇÃO DE DIREITO DO AGRONEGÓCIO

Antes de tratarmos do tema propriamente dito, é impossível não mencionarmos os aspectos históricos do Direito Agrário. Alguns autores, inclusive, dividem essa evolução histórica por meio de ciclos, como é o caso de Querubini (2018), autor que exemplifica o primeiro ciclo do agrarismo no Brasil como um contexto marcado pelo enfrentamento das questões fundiárias.

Querubini (2019) afirma que essa conjuntura teve influência no ensino relativo ao Direito Agrário no Brasil, tendo em vista que os primeiros cursos que surgiram tiveram como público-alvo, os Procuradores e servidores dos órgãos ligados à execução das ações de reforma da estrutura fundiária brasileira.

Seguindo essa linha, Querubini (2019) ensina que o segundo ciclo do agrarismo é destacado pela dinâmica das cadeias produtivas e dos complexos agroindustriais, por conta do contexto do chamado agronegócio. O autor demonstra, portanto, que isso não se resume somente a essas características, pois existem ainda problemas fundiários para serem resolvidos.

No entanto, a ideia é a de que o estudo do Direito Agrário voltado para temas como a reforma agrária já não faz mais sentido, pois o foco agora seria direcionar para

assuntos mais atuais da atividade agrária, quais sejam, as cadeias produtivas e os complexos agroindustriais, englobando não só a produção, mas também a industrialização e a comercialização dos produtos agrícolas (QUERUBINI, 2019).

Nos últimos anos, muito se ouviu falar no agronegócio como um dos gigantes, responsável por movimentar a economia de um país, gerar renda, emprego e garantir o abastecimento alimentar no mundo todo. Novaes et al. (2009), nos mostram que o termo agronegócio foi conceituado a partir dos autores norte-americanos, John Davis e Ray Goldberg. Tendo estes lançado em 1957, o termo conhecido como *agribusiness*, nos EUA. Ainda de acordo com Novaes et al. (2009, p. 02), “os autores apresentaram o agronegócio de forma sistêmica e integrada, e não de forma isolada como até então a agricultura e a pecuária eram tratados”.

No Brasil, o agronegócio é responsável por uma expressiva participação na economia. De acordo com o portal ECOAGRO (2018), só no ano de 2012, ele foi responsável por uma movimentação em 22,15% do Produto Interno Bruto (PIB). Isso corrobora, portanto, para um aquecimento da economia como um todo. Ainda, segundo a ECOAGRO (2018), a produção agroindustrial é responsável por apresentar o país como um dos maiores do mundo no setor. Tendo sido um dos principais na exportação de café, açúcar, laranja, carne bovina e aves, cana de açúcar e etanol, além da soja, é claro.

De acordo com a ECOAGRO (2018), o que colabora para que o país esteja à frente, no que compete ao agronegócio, é sem dúvidas, as características que este apresenta. Do mesmo modo, Pacheco et al. (2012, p.05), nos dizem o seguinte: “o Brasil é considerado o celeiro do mundo, por ter em mãos um solo de qualidade, clima favorável e grande mão de obra”.

Destaca-se, portanto, como importância do setor, sua influente participação no Produto Interno Bruto (PIB), responsável por gerar 37% das vagas de emprego no país, garantir que 39% dos produtos sejam exportados, além de gerar uma movimentação de aproximadamente, 79 bilhões de dólares (ECOAGRO, 2018).¹

Não só como fator importante no que compete à movimentação do PIB do país, o agronegócio tem uma participação especial no que se refere à balança comercial do

¹ ECOAGRO, 2018. Disponível em: <http://www.ecoagro.agr.br/agronegocio-brasil/>. Acesso em 20 jul. 2022.

país. De acordo com a FIESP (2022), o agronegócio colaborou para que a balança comercial em outubro do referido ano registrasse um superávit de U\$\$ 7,29 bilhões. Além, é claro, de uma expansão de 5,9% em relação ao mesmo mês/ano anterior.

“O superávit do agronegócio garantiu resultado positivo na balança comercial total do Brasil, já que o comércio dos demais produtos resultou em déficit de US\$ 1,4 bilhão em outubro de 2018” (FIESP, 2018).²

É importante ressaltar que o agronegócio é um setor que requer altos investimentos, tendo em vista que a estrutura responsável por garantir que ele tenha giro e gere benefícios é altamente complexa. Desse modo, o governo tem sido um dos principais responsáveis por investir e garantir, através do crédito rural, que os produtores do setor tenham condições favoráveis de produção. Sobretudo no que diz respeito aos produtores de pequeno e médio porte, uma vez que investimentos estrangeiros são de fácil acesso aos grandes produtores (TALIARINE et al., 2015).

O portal ECOAGRO (2018) nos mostra que neste setor em questão, o capital empregado deve ser altamente intensivo, uma vez que são necessários altos investimentos em máquinas e equipamentos, afora insumos caros e sofisticados. De acordo com dados da Secretaria de Estado da Agricultura, Pecuária e Abastecimento de Minas Gerais (2021), a maior concentração de terras e produção no setor está fortemente ligada às médias e pequenas propriedades, além dos minifúndios.

Assim, pode-se notar que o agronegócio no Brasil é uma realidade muito presente, principalmente na Amazônia, onde é possível perceber que a imensa colheita ocorre de forma controversa, primeiramente porque o plantio é muito intenso nas áreas de terra, sendo a cana muito utilizada para a produção do etanol, projetando uma disputa territorial, na qual o cultivo do açúcar é destinado às áreas onde ocorre a produção de alimentos, como o feijão, o arroz, o milho ou a mandioca. Com a adição de terras ao longo dos anos, a relação da cana com o agronegócio pode crescer ainda mais.

O etanol é um combustível produzido a partir da mistura de açúcares encontrados em alguns vegetais, sendo que a cana de açúcar, aqui no Brasil, é a sua principal matéria-prima, 1 tonelada de cana pode produzir 85 litros de etanol, porém,

² FIESP, 2018. Disponível em: <https://apps.fiesp.net>. Acesso em 14 out. 2022.

para que a produção receba uma economia viável, o volume, o rendimento e o custo de fabricação são alguns pontos a serem considerados.

O Brasil também possui o etanol mais eficaz do mundo, que corresponde a 18% da matriz energética do País, com produção de 26 Bilhões de litros por ano. No caso do etanol que provém da cana de açúcar, o seu principal componente de fermentação é o açúcar, sendo que a substância final nos seus processos de destilação é uma mistura de etanol com água, destinada principalmente para o abastecimento dos veículos, utilizada também como aditivo de gasolina. A cadeia de produção de cana de açúcar, assim como de inúmeras commodities, é formada por dois setores principais, o agrícola e o industrial, tema a ser desenvolvido no tópico a seguir (BRANDÃO; MEDEIROS, 2018).

Considerando a produção agrícola como elemento fundamental na busca pela segurança alimentar, sendo esta exercida por meio do agronegócio, é necessário investigar se o Direito está de acordo com esse desafio e se é capaz de direcionar as atividades agrícolas para esse objetivo. O ramo do Direito, cujo objeto abrange a produção agrícola, não pode ignorar a discussão sobre segurança alimentar: O Direito Agrário como um todo precisa estar ciente dessa realidade e deve tratar a produção agrária como um meio de alcançar também o Direito Fundamental à alimentação, por isso, se começa a falar sobre a lei agroalimentar (AUGUSTO BALDI, 2013).

Segundo Jarque (1970), a questão agrária da atualidade, diferentemente do início do século XX, não se limita a uma questão exclusivamente econômica, mas sem deixar de ser, destarte também se trata de uma questão social e jurídica e de ordem técnica, que requer um tratamento interdisciplinar.

Nos tempos contemporâneos, o Direito Agrário começa a encontrar outras disciplinas em seu conteúdo e precisa ser compatível com a dinâmica ágil das mudanças da humanidade, o que levou Ricardo Zeledón (2004) a proclamar o “Direito Agrário AAA”, ou seja, um Direito Agrário da agricultura, meio ambiente e comida. Segundo o autor, é um momento transitório até o verdadeiro Direito Agrário Contemporâneo, no qual, além do Direito Agrário, deve-se levar em consideração, não apenas a transversalidade das questões alimentares e ambientais, mas também outras dimensões do mundo.

O Direito Agrário Contemporâneo, portanto, também implica atenção à segurança alimentar, um dos problemas mais extremos da humanidade atualmente. Assim como a sustentabilidade, a segurança alimentar opera em todos os aspectos de certos conceitos legais, e o Direito Agrário também deve estar em conformidade com esse tema (JARQUE, 1970).

A solução para a questão alimentar envolve necessariamente a integração global, na qual o Direito é um instrumento muito útil. No âmbito do Direito Internacional, a Agenda 21, embora considerada lei branda, já mencionou a preocupação com o aumento da população e a necessidade de suprir a população dessa população em crescimento, afirmando que a agricultura precisa enfrentar o desafio de tal realidade: “Aumentando principalmente a produção das terras atualmente exploradas e evitando o esgotamento adicional de terras que são marginalmente adequadas para o cultivo” (MATTEI, 2012, p.36).

O primeiro objetivo destacado na Agenda 21 em relação à produção agrícola é sua melhoria de maneira sustentável, além de aumentar a diversidade e a eficiência com segurança alimentar, enquanto são tomadas medidas para minimizar os riscos ao ecossistema. O documento estabelece como base para a ação, entre outras medidas, a diversificação dos usos da propriedade rural e o aumento da segurança alimentar, sem especificações sobre o que isso significa para o setor agrário.

Ainda em nível internacional, é importante mencionar o *Codex Alimentarius*, agora especificamente em relação à produção agrária. Essa instituição internacional, que busca regular a qualidade dos alimentos, manifestou uma séria preocupação com o problema dos resíduos de “pesticidas” nos alimentos. A edição de 2015 do Codex, trata de limites máximos para a concentração de pesticidas nos alimentos, que são baseados em resíduos obtidos em boas práticas agrícolas no uso de pesticidas (MARTINS, 2013).

Estes, por sua vez, são definidos por dois elementos centrais: o uso seguro autorizado nacionalmente (usos seguros autorizados nacionalmente), que inclui os usos registrados e recomendados para cada pesticida, definido em cada país; e o uso de pesticidas em condições realmente necessárias (condições atuais), que incluem o uso apropriado em todas as etapas da produção, bem como no armazenamento, transporte, distribuição e processamento de alimentos.

No que diz respeito ao escopo nacional, provavelmente motivado por requisitos do mercado externo, o Brasil se adaptou - pelo menos em nível legislativo - aos objetivos de segurança alimentar, conforme observado na Lei de Política Agrícola (Lei nº 8.171, de 17 de janeiro de 1991), que dispunha dos arts. 27-A, 28-A e 29-A, adicionados pela Lei nº. 9.712, de 20 de novembro de 1998, que incluía o capítulo “Da defesa agrícola” ao texto.

Os objetivos dessa defesa agrícola, de acordo com essas disposições, são a saúde vegetal, a saúde dos animais, a adequação dos insumos e serviços utilizados na agricultura, a identidade e a segurança higiênico-sanitária e tecnológica dos produtos agrícolas finais destinados aos consumidores. Esse último objetivo está diretamente relacionado à rastreabilidade, todos os quais relacionam a produção agrícola à segurança de produtos agrícolas, especialmente produtos alimentícios.

A Lei de Política Agrícola também fala sobre soberania alimentar (segurança alimentar), embora não expressamente, e de maneira muito limitada, quando menciona um “suprimento adequado de alimentos” (art. 2, IV) e uma regularidade do suprimento interno de alimentos, conforme um de seus objetivos (art. 3, I).

O imperativo de sofisticada segurança alimentar visa um aumento quantitativo da produção agrária. Esse aumento, em um contexto de segurança alimentar, tem sua importância reduzida significativamente se não houver qualidade nos produtos. Segundo María Adriana Victoria (2005), a qualidade da produção agroalimentar não é mais uma variável no processo produtivo, mas é de natureza substancial para esse processo, pois é uma condição indispensável para a aceitabilidade e conformidade das demandas dos produtores e mercados.

Conway (2009) salienta que o objetivo já foi alcançado, o de produzir comida suficiente para toda a população mundial se livrar da fome. A segurança alimentar, de acordo com esse autor, precisa superar outros desafios, como levar alimentos para locais onde a produção é baixa, além de incentivar e desenvolver a produção nesses locais, pois é onde as maiores populações famintas do mundo são encontradas.

Não adianta aumentar sem qualidade e sem que essa produção atinja os consumidores que dela necessitam. É lógico que o aumento da produtividade não pode ser medido apenas pelo aumento da quantidade produzida, uma vez que seu

potencial de redução da pobreza e da fome também deve ser considerado como potencial nutricional (FOGAÇA, 2020).

Por esse motivo, a FAO³ cunhou o conceito de intensificação sustentável, traduzido na ideia de produzir mais do que a respectiva área, reduzindo impactos ambientais negativos, aumentando o capital natural e o fluxo de serviços ambientais, em oposição à ideia de mero crescimento da produção. Essa intensificação implica uma revolução de paradigma em relação ao modelo até então predominante, baseado na chamada “Revolução Verde”.

Embora tenha conseguido - com a mecanização e o uso intenso de agroquímicos - superar o desafio do crescimento populacional na segunda metade do século XX, esse modelo deixa muitos contratempos, pois mina permanentemente as possibilidades de manutenção dessa produtividade na região, causando futuramente sérias consequências ao meio ambiente, seja pela produção de gases de efeito estufa, pelo desmatamento, pela contaminação de alimentos e recursos hídricos com resíduos de fertilizantes, nitrogênio ou mesmo pesticidas (JUNIOR, 2014).

A intensificação sustentável segue uma abordagem ecossistêmica que busca aumentar a produção com maior proteção ambiental, através do uso de técnicas como manejo integrado de pragas e agricultura de conservação. Baseia-se em três grupos de princípios científicos: princípios ambientais, com uma abordagem ecossistêmica em toda a cadeia produtiva de alimentos; princípios institucionais, uma vez que práticas sustentáveis somente serão adotadas se as instituições os encorajarem amplamente, informando, educando, concedendo crédito aos produtores, etc; e princípios sociais, eis que a intensificação sustentável é um processo de aprendizagem social, que depende da extensão rural, com melhoria das condições de trabalho e com a inclusão de mulheres no processo produtivo. Em relação à legislação estrangeira, vários países já estão incorporando o conceito de segurança alimentar em seus respectivos sistemas legais (PENA, 2019).

Na França, existe um código de pesca rural e marítima (*Code rural et de la pêche maritime*), que trata da atividade agrária com minúcias e possui um livro

³ EMBRAPA. Disponível em: https://www.embrapa.br/olhares-para-2030/intensificacao-e-sustentabilidade-dos-sistemas-dproducaoagricolas//asset_publisher/MpEPEYHn8qxt/content/lourival-vilela?inheritRedirect=true. Acesso em 27 jul. 2023.

específico sobre alimentos, com inúmeras regras sobre saúde animal e vegetal, além de um título exclusivo sobre a qualidade nutricional e sanitária dos alimentos.

Na Itália, é discutida a implementação de um novo Código Agrícola, que tratará de questões (de acordo com seu projeto), como OGM e segurança alimentar. Na China, existe uma “Lei sobre a qualidade e a segurança dos produtos agrícolas”, de 2006, que estabelece a necessidade de fornecer produtos agrícolas com segurança alimentar, dedicado à segurança e soberania alimentar, em que é dada prioridade à produção nacional, trazendo uma lista de produtos básicos e estratégicos (milho, cana de açúcar, trigo, arroz etc.), entre outras circunstâncias (SOARES FILHO et al., 2017). No entanto, essa lei tem baixa eficácia naquele país, que está passando por uma situação de verdadeira insegurança alimentar.

Na Costa Rica, a Lei nº. 9.036, de 29 de maio de 2012, estabelece que o aumento da produção agrária deve ocorrer em conformidade com a segurança alimentar. O novo Código Agrário do Panamá, por sua vez, expressa preocupação com a segurança alimentar e o uso sustentável. A Venezuela foi além e estabeleceu um dever estatal de garantir a segurança alimentar, ao lado da agricultura sustentável como norma constitucional, com prioridade para atender o mercado interno e não exportar alimentos.

Ainda mais enfática é a Constituição do Equador, que contém um capítulo específico dedicado à soberania alimentar, estabelecendo o objetivo estratégico de alcançar permanentemente a autossuficiência em alimentos saudáveis e culturalmente adequados.

Finalmente, o art. 16 da Constituição boliviana garante o direito fundamental à água e aos alimentos e impõe ao Estado o dever de garantir a segurança alimentar, com alimentos saudáveis, adequados e suficientes para toda a população, enquanto o art. 405 da Carta Boliviana enfatiza a segurança e a soberania alimentar no desenvolvimento rural integral sustentável (PORTUGAL, 2020).

Tendo em vista esses diversos diplomas legais e a amplitude com que lidam com o assunto, muitas vezes trazem padrões completamente diferentes da tendência brasileira, como os que priorizam os mercados domésticos para o consumo de produtos agrários, então deve-se perguntar se o sistema jurídico brasileiro está regulamentando adequadamente o assunto.

Observa-se que a tendência do mercado brasileiro (e de vários países que diz estar em desenvolvimento) é a de preferir sua produção, preferencialmente exportar para onde são obtidos melhores preços, isso pode ser contrário à ideia de soberania alimentar, já que leva as reservas de alimentos do país produtor para locais distantes, deixando a população interna, que carece de comida, sem vigilância (SEVERINO, 2014).

Por outro lado, porém, essa mesma tendência pode ter um efeito benéfico na segurança dos alimentos, uma vez que é devido às imposições desses mercados externos (principalmente o europeu), que regulamentam e fiscalizam estritamente a qualidade dos produtos. O que está estabelecido é que por mais que seja possível sustentar avanços nas políticas de combate à fome e na distribuição de alimentos, talvez seja hora de considerar a viabilidade de incentivar, como prega a Constituição venezuelana, em seu art. 305, uma produção de alimentos para consumo doméstico - observando a ideia de soberania alimentar -, em detrimento de uma política que valoriza a produção de mercadorias que são indiretamente destinadas apenas a alimentos (REIS, 2015).

Por outro lado, a qualidade desses alimentos no mercado doméstico também precisa ser amplamente demandada e inspecionada. Mesmo que não tenhamos sido atingidos por uma "doença da vaca louca", é inevitável em uma sociedade de risco como a que vivemos, que algo semelhante também aconteça com os países em desenvolvimento - e o chamado episódio da "gripe aviária", de proporções globais, serve como lembrete disso.

Como se vê, a agricultura familiar é um dos eixos do Programa "Fome Zero", e um dos elementos cobertos pela noção de segurança alimentar, de acordo com a Lei nº 11.346 / 2006 (art. 4º, I). Existem políticas para incentivar a agricultura familiar, a origem de grande parte dos alimentos consumidos no país, mas elas precisam ser intensificadas, bem como a política de reforma agrária, que é a maneira mais eficaz de intensificar a agricultura familiar (como recomendado por Agenda 21), em oposição à concentração da terra, geralmente dedicada ao mercado externo e à produção de commodities (GUIDOTTI et al., 2017).

A agricultura familiar não contribui para a segurança alimentar apenas através da produção resultante, mas também porque é um fator no desenvolvimento do

ambiente rural e na redução da pobreza no país, permitindo maior acesso a alimentos, todos com maior capacidade de fornecer produção sustentável, seja pelo método “orgânico” ou por maior diversificação, em contraste com o modelo agroindustrial de grandes propriedades de monocultura, ainda muito dependente de produtos químicos agrícolas e outras tecnologias indesejadas.

Os modos de produção devem ser voltados para a qualidade do produto e essa qualidade deve ser medida atendendo às necessidades do consumidor final, que deve ser incluído na equação das operações que envolvem o processo de produção. A realidade rural é dinâmica e gera mudanças para não mais incluir apenas atividades que visam ganho econômico, mas que valorizam a multifuncionalidade da economia rural (SCHNEIDER, 2016).

Essa mudança de paradigma pode ser muito bem instrumentalizada pelos princípios ambientais, institucionais e sociais da intensificação sustentável da produção, já mencionados. Desde a Agenda 21, é necessário diversificar a produção agrária. Não há modo de produção, mas "modos", métodos variados, para produtos diversificados e para consumidores culturalmente diferentes. Nesse sentido, por exemplo, é a Lei nº. 12.805, de 29 de abril de 2013, que regulamenta a integração lavoura-pecuária-floresta, que fala não de aumentar a produtividade, mas de melhorá-la (art. 1, I), trazendo nova terminologia ao sistema jus agrarista brasileiro (DOS SANTOS, 2009).

Essa lei, no entanto, é uma exceção no quadro legislativo nacional referente à regulamentação das atividades agrárias, no sentido de buscar segurança alimentar. A realidade é que a maioria dos diplomas legais que tratam de questões agrárias no Brasil nem sequer mencionam a questão alimentar, e quando o fazem, eles lidam com ela forma lacônica e restritiva, sem grandes desenvolvimentos (como é o caso da Lei de Política Agrícola, acima mencionada).

Na seção anterior, destacamos a ampla gama de comportamentos e objetivos que a segurança alimentar implica e, após as anotações acima, podemos concluir que poucos desses aspectos são mencionados em nossa legislação, leis estrangeiras e até diretrizes internacionais sobre o tema (DE MEDEIROS, 2015). Recuperando os aspectos da conclusão da seção anterior, pode-se apontar que a legislação brasileira:

a) incentiva o aumento da produção agrária, mas não vincula esse aumento à disponibilidade de alimentos, incentivando, sim, a produção de commodities para exportação, em geral, que não atendem ao mercado de alimentos interno; b) pouco se legislou em prol da diversidade da produção de alimentos, necessária à adequada nutrição das pessoas, bem como ao exercício de suas opções sociais, preferindo-se o modelo já ultrapassado de produção em escala industrial, sem vínculo com a alimentação do consumidor; c) a qualidade dos alimentos é regulada, principalmente, quando necessário para atender a mercados externos (daí a legislação sobre rastreabilidade de produção de carne), mas sem maiores preocupações com a eliminação de resíduos (agro)tóxicos e de OGMs, de modo a precaver os riscos alimentares; d) nada tem sido mencionado, no Direito brasileiro, a respeito do desperdício de alimentos, pelo uso correto de técnicas de produção agrária; e) há certa preocupação jurídica (inclusive na Constituição) com a produção dos pequenos agricultores, mas os incentivos, no âmbito jurídico, a suas atividades ainda é mínimo, em proporção a sua contribuição para a segurança alimentar do país; e f) a sustentabilidade, apesar de ser um tema recorrente em diversos diplomas jurídicos, ainda não é relacionada com a segurança alimentar e a produção agrária (SOUZA; ARAÚJO; SANTOS; 2015, p. 324).

2.2 CONCEPÇÕES DE AGRICULTURA E A EMPRESA RURAL ESTABELECIDAS NO ESTATUTO DA TERRA

Para adentrar os conceitos de agricultura e empresa rural, vale trazer à princípio, a lei seca, bem como certas percepções acerca do termo imóveis rurais, sendo esta oriunda do Estatuto da Terra. O Estatuto da Terra é definido pela Lei 4.504, de 20 de novembro de 1964, que visa adequar a estrutura agrária brasileira às necessidades de desenvolvimento econômico e social, girando em torno de duas propostas principais: o desenvolvimento da economia agrária e a promoção da reforma agrária (SCHMITZ; BITTENCOURT, 2014).

Sabe-se que o art.4º do Estatuto da Terra, Lei n. 14.504/64, afirma que o imóvel é considerado rural se é destinado à atividade agrícola ou agropecuária. Já se o imóvel é dedicado a essas especificidades, ele é considerado rústico para efeito de locação, ainda que ele se localize dentro do perímetro urbano, como pode-se observar abaixo:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

[...]

Parágrafo único. Não se considera latifúndio:

- a) o imóvel rural, qualquer que seja a sua dimensão, cujas características recomendem, sob o ponto de vista técnico e econômico, a exploração florestal racionalmente realizada, mediante planejamento adequado;
- b) o imóvel rural, ainda que de domínio particular, cujo objeto de preservação florestal ou de outros recursos naturais haja sido reconhecido para fins de tombamento, pelo órgão competente da administração pública (BRASIL, 1964).

Dessa forma, não interessa se o imóvel está no centro da cidade, se sua destinação é rural, a lei 8245 exclui do seu âmbito várias espécies de locações, embora urbanas. Entretanto, no que diz respeito à doutrina relacionada a essa lei, ela pode ser considerada extremamente controversa, existindo diversos posicionamentos sobre esse assunto contidos na jurisprudência e legislação (BASSUL, 2012).

De acordo com o Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504 de 1964), que define as categorias para a classificação dos imóveis, um imóvel é o empreendimento de uma pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, que utiliza os terrenos de forma econômica e racional. O Decreto n.º 84.685/1990 atualizou o Estatuto da Terra e acrescentou a definição do empreendimento rural como empresa que deve reunir as condições para cumprir a função social da terra e os seguintes requisitos: i) ter um índice de uso do solo de pelo menos 80%, calculado na forma expressa do art. 8º do Decreto n.º 84.685/1990; ii) ter um nível de eficiência exploratória, calculado de acordo com o art. 10, igual ou superior a 100%; iii) atendimento integral à legislação sobre relações de trabalho e contratos de uso do solo a termo certo (BRASIL, 1964).

Desta forma, nota-se que o empreendimento rural está diretamente ligado a uma unidade de produção, que é uma área sobre a qual é realizada a produção agrícola – ou seja, a propriedade rural (ULRICH, 2009). Já que no que tange às discussões a respeito do tema, a empresa rural, de acordo com o autor, é aquela que para se classificar dentro das premissas de Direito, precisa levar em consideração três aspectos: empresário, atividade econômica e estabelecimento. Neste sentido, a empresa rural condiz com esta definição; o empresário é o produtor rural; a atividade econômica consiste na troca de bens e serviços e o local é onde o produtor desenvolve suas atividades.

É na empresa rural que são desenvolvidas as atividades de cultura agrícola, criação de animais, culturas florestais, entre outras atividades que visam explorar a capacidade produtiva do solo; o objetivo final destas empresas é obter lucro com estas

produções. As atividades desenvolvidas nas empresas rurais se relacionam com a terra, o capital e o trabalho (ULRICH, 2009). O sucesso de qualquer empreendimento está subordinado a uma administração eficiente. É justamente nesse aspecto que a empresa rural brasileira apresenta uma das mais visíveis carências, prejudicando o processo de modernização da agropecuária, como relata o Crepaldi (2012).

A administração na área rural se dá através de atividades que auxiliam os produtores a tomarem decisões que sejam mais adequadas aos seus objetivos, visando sempre alcançar um resultado econômico satisfatório e uma boa produção. A administração tem entre suas atividades, aquelas que auxiliam no processo de compreensão de quais ações ou decisões são melhores; sobre o que, quanto ou como produzir; o controle da produção; a avaliação dos resultados, entre outras (ULRICH, 2009).

No que tange à agricultura, sabe-se que esta é conhecida como um conjunto de técnicas que são utilizadas para a realização do cultivo de espécies vegetais, sendo que a pessoa responsável por realizar e manter essa produção é o agricultor. Das espécies vegetais que são produzidas pela prática da agricultura, grande parte é destinada ao mercado alimentício para consumo humano, no entanto existem também as produções destinadas às indústrias como forma de matéria-prima, onde essas passarão por processos de transformação para novos produtos, dentre as produções agrícolas com maior índice de destinação às indústrias está o algodão, que é geralmente transformado em tecidos (SOUSA, 2019).

A agricultura é dada como a mais antiga atividade humana, e ainda nos dias atuais, sabe-se que cerca de mais da metade da população mundial sobrevive através de produções agrícolas de alimentos e outras matérias-primas que são encaminhadas para as indústrias (GRABOWSKI, 2017). Acredita-se que as primeiras atividades agrícolas tenham ocorrido ainda no período Neolítico da pré-história, cerca de 10 mil anos atrás a.C., sendo que as formas de agricultura nesse período visavam suprir a alimentação da comunidade.

Foi nesse período da pré-história que começaram a ocorrer as primeiras domesticações de espécies animais e vegetais, o clima começou a se tornar mais ameno e propício ao cultivo de alimentos, além disso descobriu-se a possibilidade de uso do fogo como método de limpeza de áreas, além da criação de algumas

ferramentas rudimentares que auxiliavam no cultivo da terra e na preparação do solo, assim como a descoberta do esterco animal como método de fertilizante. Tais mudanças foram significativas e resultaram na formação dos primeiros aglomerados humanos (ASSAD; ALMEIDA, 2004; JUNIOR, 2014).

2.3 CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS E ATÍPICOS REGIDOS PELO ESTATUTO DA TERRA E SEUS REGULAMENTOS

Neste subtópico, tem-se a intenção de exemplificar o contexto dos contratos típicos e atípicos regidos pelo Estatuto da Terra, pois com isso entenderemos as premissas de como os negócios jurídicos eram realizados e quais os impactos que existem até os dias de hoje.

Inicialmente, cabe enfatizar que de acordo com Coelho (2016), existe uma visão neoagrarista que tende a flexibilizar o Direito Agrário, pois há uma necessidade de reformulação da base principiológica dos contratos de arrendamento e parceria rural. O autor explica que essa reestruturação decorre de vários fatores importantes, por exemplo, em suas palavras: “como a massificação dos contratos, a concentração industrial e comercial, a crescente globalização, que conduzem os juristas e operadores do direito a apontarem soluções plausíveis [...]” (COELHO, 2016, p. 62).

Nesse sentido, busca-se apresentar soluções aos problemas oriundos dos contratos agrários, mesmo diante do rigor do Estatuto da Terra. O objetivo é trazer novas premissas para a solução equilibrada dos novos contratos, sejam eles nominados ou inominados. No entanto, essa renovação não deixa de lado a função social do contrato, mas apenas busca junto a ela um ponto de equilíbrio das relações (COELHO, 2016).

Segundo Nery e Junior (2022), o chamado “contrato agrário” define um gênero de contrato que pode ser uma avença entre uma ou mais pessoas, para entrega ou cessão, por tempo determinado ou não, do uso ou da posse temporária da terra, para que se exerça atividade agrícola ou pecuária. Dessa forma, mesmo que o Estatuto da Terra se refira somente aos contratos de arrendamento e parceria, não há impedimento para a constituição de contratos agrários atípicos, que fogem das definições legais, com fulcro no artigo 425 do Código Civil.

Os denominados contratos atípicos também não escapam da revisão judicial à luz da legislação agrária e dos dispositivos constitucionais que protegem a atividade rural. Nesse sentido, temos o importante julgado proferido em 1998 pelo Ministro Ruy Rosado de Aguiar, do Superior Tribunal de Justiça, que estabeleceu este entendimento relativo aos contratos atípicos, vejamos:

PARCERIA RURAL. Aviário. Contrato atípico. Abusividade. - O contrato celebrado entre a companhia de alimentos e o pequeno produtor rural para a instalação de um aviário destinado à engorda de frangos para o abate, com recíprocas obrigações de fornecimento de serviços e produtos, é um contrato atípico, mas nem por isso excluído de revisão judicial à luz da legislação agrária e dos dispositivos constitucionais que protegem a atividade rural. - Caso em que as instâncias ordinárias, examinando a prova, inclusive pericial, concluíram pela inexistência de abusividade, seja na celebração, seja na execução do contrato e na fixação do preço final do produto. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ. Recurso não conhecido (BRASIL, 1998).⁴

Outrossim, segundo a Lei 4.947 de 1966, além dos princípios de Direito Agrário previstos, os contratos agrários também devem se guiar pelos princípios gerais dos contratos de direito privado, observando-se os artigos 421 e 422 do Código Civil Brasileiro (NERY; JUNIOR, 2022).

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. (BRASIL, 2002).

De acordo com o Decreto 59.566 de 1966, esses contratos podem ser formalizados de forma verbal ou por escrito. Caso seja feita a opção pelo contrato escrito - aquele que fornece uma maior segurança às partes - existem formalidades previstas no Decreto 59.566/1966 que devem ser observadas, consideremos:

(i) lugar e data da assinatura do contrato; (ii) nome completo e endereço dos contratantes; (iii) características do arrendador ou do parceiro-outorgante (espécie, capital registrado e data da constituição, se pessoa jurídica, e, tipo e número de registro do documento de identidade, nacionalidade e estado civil, se pessoa física e sua qualidade (proprietário, usufrutuário, usuário ou possuidor); (iv)

⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 171989 PR 1998/0029835-5*, Relator: Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, Data de Julgamento: 20/08/1998, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 13/10/1998 p. 129. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

característica do arrendatário ou do parceiro-outorgado (pessoa física ou conjunto família); (v) objeto do contrato (arrendamento ou parceria), tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens; (vi) identificação do imóvel e número do seu registro no cadastro de imóveis rurais; (vii) descrição da gleba (localização no imóvel, limites e confrontações e área em hectares e fração), enumeração das benfeitorias (inclusive edificações e instalações), dos equipamentos especiais, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho e, ainda, dos demais bens e ou facilidades com que concorre o arrendador ou o parceiro-outorgante; (viii) prazo de duração, preço do arrendamento ou condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos, com expressa menção dos modos, formas e épocas desse pagamento ou partilha; (ix) cláusulas obrigatórias com as condições enumeradas no D 59566/66 13, nos ET 93 a 96 e no L 4947/66 13; (x) foro do contrato; (xi) assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rogo e de 4 (quatro) testemunhas idôneas, se analfabetos ou não poderem assinar. (BRASIL, 1966)

O Decreto n. 59.566/1966 estabelece várias medidas de proteção dos arrendatários e parceiros-outorgados, em que se verifica uma certa preocupação com a situação de vulnerabilidade do arrendatário/parceiro em relação ao proprietário da terra. Ao se analisar esse tipo de contrato mediante regras exclusivas do Estatuto da Terra e do Decreto 59.566/66, há uma certa carência de meios de prova desses negócios. Por isso, também se aplica o Código de Processo Civil de forma complementar.

De acordo com Coelho (2016), dentro das duas grandes espécies de contratos agrários, os nominados/típicos e inominados/atípicos, existem as seguintes subespécies destes contratos: Arrendamento rural, Parceria rural, Comodato rural, Contrato do fica, Contrato de pastoreio, Contrato do roçado, *Leasing* agrário e Arrendamento rural com opção de compra. Sendo que os dois primeiros se tratam de subtipos dos contratos nominados.

2.3.1 Contratos de Arrendamento Rural e Parceria Agrícola

O contrato de Arrendamento Rural é um tipo de contrato agrário nominado que encontra previsão no artigo 95 do Estatuto da Terra, no qual se estabelecem seus princípios, prazos e obrigações. Segundo Coelho (2016), este é o instrumento pelo qual um indivíduo se obriga a ceder a outro, por prazo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, no todo ou em parte, com a inclusão de outros bens, benfeitorias

ou meios que facilitem a atividade, com o objetivo de se exercer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante retribuição ou aluguel observados os limites percentuais legais.

Nesse raciocínio, o preço tem valor específico e pode ser ajustado em dinheiro ou em produtos (art. 95, inciso XI, alínea “a”, Lei n. 4.504/1964). Ainda, de acordo com Coelho (2016), o contrato de arrendamento destaca-se por possuir mais algumas características: a) conotação de relação locatícia; b) possibilidade de subarrendamento mediante prévia autorização; c) preferência de renovação do arrendamento pelo atual arrendatário; e, d) princípios de que os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita.

Da mesma forma, o contrato de parceria rural também se trata de um contrato agrário nominado, disposto no artigo 5º do Decreto n. 59.566/1966, vejamos:

[Art. 5º]. Dá-se a parceria:

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

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

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

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

V - Mista, quando o objeto da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria definidas nos incisos anteriores (BRASIL, 1966).

Nesse tipo de parceria existe um pagamento mínimo anual acordado, geralmente com a partilha dos frutos e produtos auferidos na produção do bem, sendo que todos os participantes partilham dos riscos desse negócio. Como Coelho (2016) preleciona, aqui há o chamado *intuitu societatis*, no qual o parceiro outorgante participa dos riscos do negócio, ou seja, ambos dependem do sucesso daquela produção. Importante dizer que essa parceria é ampla e poderá envolver outros tipos de negócio, como por exemplo, entrega de animais, cria, recria, etc.

Já em relação aos contratos inominados ou atípicos, Júnior e Nery (2019) definem da seguinte maneira:

[...] são inominados, ou atípicos, os negócios bilaterais cujo perfil não se amolda a qualquer das espécies contratuais prescritas pelo sistema; ou seja, são celebrados, livremente, nos termos do princípio da autonomia privada. Para qualificar o negócio jurídico que se examina é necessário que o intérprete conheça, a partir das cláusulas constantes do instrumento do contrato ou do negócio jurídico, bem como da declaração negocial das partes e da realidade econômico-jurídica que envolveu as tratativas preliminares e a própria celebração do contrato, o que efetivamente foi concretizado por elas no mundo jurídico.⁵

Ou seja, diante da ausência de previsão legal, surgem os contratos inominados ou atípicos, inclusive, com fundamento em nosso próprio Código Civil, que em seu artigo 425 positivou: “É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código” (BRASIL, 2002).

Dessa forma, considerando que o Estatuto da Terra não faz referência expressa aos contratos atípicos, mas somente em seu regulamento (Dec. 59.566/1966), no artigo 39 expressa:

Art. 39. Quando o uso ou posse temporária da terra for exercido por qualquer outra modalidade contratual, diversa dos contratos de Arrendamento e Parceria, serão observadas pelo proprietário do imóvel as mesmas regras aplicáveis à arrendatários e parceiros, e, em especial a condição estabelecida no art. 38 supra (BRASIL, 1966).

Portanto, mesmo não prevendo expressamente a existência de contratos atípicos, o regulamento do Estatuto da Terra prevê a possibilidade de outras modalidades contratuais. Como listado anteriormente, na classificação de Coelho (2016), cabe mencionar alguns dos tipos mais comuns de contratos atípicos ou inominados, são eles: Comodato rural, Contrato do fica, Contrato de pastoreio, Contrato do roçado, *Leasing* agrário e Arrendamento rural com opção de compra.

O autor, ainda admite que a tendência é de uma flexibilização dos contratos agrários, especialmente os atípicos, tendo em vista os princípios consagrados em nosso Código Civil, principalmente, a função social, a boa-fé objetiva, os usos e costumes, entre outros.

⁵ JÚNIOR, N; NERY, R. Seção I. Preliminares. *Código Civil Comentado*. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/codigo-civil-comentado/1152960821>. Acesso em 30 jan. 2024.

2.3.2 Contrato de Comodato Rural

O contrato de comodato se trata de um empréstimo gratuito de coisas infungíveis, consumando-se pela tradição da coisa, na qual o comodante entrega a coisa não fungível e a recebe do comodatário ao final do tempo ajustado. Define-se como um contrato unilateral, haja vista que o comodante não tem nenhum tipo de obrigação estabelecida. Medina e Araújo (2020) definem:

O comodato é um contrato real e unilateral, pois sua consumação depende da tradição do bem. Em sua essência o comodato é gratuito, pois não há contraprestação pelo uso do bem, ou do contrário teríamos uma locação (*gratuitum enim esse debet commodatum*). Não há solenidade obrigatória para a formalização do empréstimo e a escolha do comodatário leva em conta a confiança quanto à guarda e custódia que será exercida em relação ao bem, portanto, assume natureza *intuitu personae*.⁶

Nesse tipo, como característica principal, há o dever de restituição quando cessado o período de comodato. Caso não aconteça, o comodante deve notificar o comodatário para a devolução do bem, assim, fica autorizado o ajuizamento da ação de reintegração de posse (MEDINA; ARAÚJO, 2020). O artigo 582 do Código Civil define a obrigação de conservação do comodatário e a hipótese de pagamento de aluguel da coisa em caso de mora na devolução, observemos:

Art. 582. O comodatário é obrigado a conservar, como se sua própria fora, a coisa emprestada, não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante (BRASIL, 2002).

Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMODATO. MORADO COMODATÁRIO EM RESTITUIR O IMÓVEL EMPRESTADO. FIXAÇÃO UNILATERAL DE ALUGUEL PELO COMODANTE. POSSIBILIDADE DESDE QUE NÃO OCORRA ABUSO DE DIREITO. REVISÃO DA SUCUMBÊNCIA. PREJUDICADO O PEDIDO RELATIVO À COMPENSAÇÃO DE

⁶ MEDINA, J; ARAÚJO, F. *Código Civil Comentado: Com Jurisprudência Seleccionada e Enunciados das Jornadas do STJ Sobre o Código Civil*. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/codigo-civil-comentado-com-jurisprudencia-seleccionada-e-enunciados-das-jornadas-do-stj-sobre-o-codigo-civil/1196961499>. Acesso em 30 jan. 2024.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS (SÚMULA 306/STJ). 1. Constituído em mora o comodatário para a restituição do imóvel emprestado, fica ele obrigado ao pagamento de aluguel arbitrado unilateralmente pelo comodante. 2. O arbitramento, embora não deva respeito à média do mercado locativo, deve ser feito com razoabilidade, respeitando o princípio da boa-fé objetiva, para evitar a ocorrência de abuso de direito e do enriquecimento sem causa do comodante. 3. Razoável o arbitramento do aluguel pelo comodante em valor inferior ao dobro da média do mercado locativo. 4. Com o acolhimento integral da pretensão da parte autora, prejudicados os pedidos de revisão da sucumbência e de compensação da verba honorária (Súmula 306/STJ). 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO (BRASIL. 2012)⁷

Cabe ressaltar que se o contrato não for ajustado por prazo determinado, o comodante poderá, a qualquer tempo, solicitar a restituição do bem, mediante o envio de notificação (art. 726 do Código de Processo Civil), manifestando assim o seu interesse e concedendo o prazo de 30 (trinta) dias para a restituição, prazo este estipulado em analogia à Lei de Locações Urbanas, a Lei n. 8.245/1991 (COELHO, 2016).

Além disso, o comodatário jamais poderá recobrar do comodante as despesas realizadas com o uso e gozo da coisa emprestada, como bem definido no artigo 584 do Código Civil (BRASIL, 2002). O Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu sobre a demanda nesse sentido, e considerou descabido o pedido dos comodatários do caso, tendo em vista que o imóvel serviu de moradia gratuita para estes.

O objetivo principal desse contrato é o de se evitar a ociosidade da terra quando não há arrendamento ou parceria rural, evitando-se até mesmo as invasões de propriedade e a própria desapropriação por não cumprimento da função social da terra (COELHO, 2016).

2.3.3 Contrato do Fica

Este tipo de relação contratual atípica ou inominada se caracteriza pela declaração de entrega de animais, como um tipo de depósito, que fica em poder do emitente por vários motivos, quais sejam, falta de espaço, superpovoamento ou

⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 1175848 PR 2010/0005920-7*, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 18/09/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/09/2012. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

utilização de terras para outros fins, sem a finalidade específica de engorda dos animais. Não se trata de um tipo de contrato de arrendamento, parceria rural ou até mesmo pastoreio, tendo em vista a ausência de entrega para uso e gozo do contratante (COELHO, 2016).

2.3.4 Contrato de Pastoreio ou Invernagem

Também se trata de um tipo de contrato atípico ou inominado no qual o proprietário da terra recebe os animais para nela pastorem mediante pagamento mensal. O proprietário ou possuidor deve cuidar dos animais como se fossem de sua propriedade. Apesar de encontrar menção expressa no art. 4º do Decreto 59.566/1966, não há como estabelecer que o contrato de pastoreio ou invernagem é um contrato típico, pois sua forma não está totalmente disciplinada no referido regulamento (COELHO, 2016).

Sobre o contrato, Vilson Ferretto (2009, p. 11) preleciona:

Na pecuária, no entanto, há um tipo de contrato relativamente comum, que é o de pastoreio ou de pastagem, celebrado entre pecuaristas, tendo como objeto determinada área de campo, geralmente de caráter verbal e de pouca duração, utilizado mais em situações emergenciais, para atender necessidades prementes e momentâneas do criador, seja por excesso de lotação em seu campo, seja em razão de seca ou estiagem prolongada, que determinam, pelo menos enquanto durarem tais situações, a utilização de outra área, em que haja sobra de pastos.

Normalmente este negócio é breve, não ultrapassa 1 (um) ano e costuma ser utilizado nos períodos entre safras. Diante dessa necessidade do cotidiano agrário, os prazos mínimos aplicados nos contratos de arrendamento e parceria rural são inaplicáveis nos contratos de pastoreio ou invernagem (RIZZARDO, 2015).

2.3.5 Contrato do Roçado

É um tipo de contrato inominado, no qual o proprietário entrega a sua propriedade por período entre safras para que o recebedor use a terra e ao término, limpe-a e/ou prepare-a, a depender dos termos do contrato. Não se confunde com o arrendamento, porque aquele que recebe a terra com os restos da cultura anterior ou

lavoura preparada, terá apenas que devolver a terra em condições adequadas para a próxima lavoura, respeitando os recursos naturais fornecidos (COELHO, 2016).

Como pode-se perceber, trata-se de um recurso para que o produtor, no período no qual não utiliza a terra, receba os benefícios do contrato e cumpra com a função social da propriedade, dando continuidade especialmente, em sua produtividade. Também não se confunde com o contrato de cultivo entre safras, pois no roçado o objetivo principal é a limpeza e a preparação da terra.

2.3.6 *Leasing* agrário

O instituto do *Leasing* Agrário é a forma pela qual um agente financeiro intermedia o acesso ao imóvel rural, facilitando os recursos financeiros necessários para aquisição futura do bem. Nesta forma, seguem-se as regras do arrendamento mercantil e dos contratos de financiamento em geral, mas isso não quer dizer que as regras dos contratos agrários não devam ser observadas, haja vista a necessidade de proteção dos contratos (COELHO, 2016).

2.3.7 Arrendamento Rural com Opção de Compra

O contrato de arrendamento rural com opção de compra é uma modalidade contratual que tem o objetivo de facilitar a aquisição do imóvel arrendado pelo próprio arrendatário, com a cláusula de opção de compra dentro do contrato de arrendamento rural. Pode-se determinar um período para que a opção seja exercida, bem como seu valor. Coelho (2016, p. 101) preleciona o seguinte:

Tal contrato envolve na realidade a fusão de dois contratos típicos: arrendamento rural e compra e venda de imóvel, ambos bilaterais, comutativos, onerosos, paritários, que no contexto agrário vem sendo uma forma de alternativa para a venda e aquisição da propriedade, já que o arrendador proprietário ou possuidor, poderá realizar o negócio com a transferência do domínio ou cessão onerosa de direitos possessórios ao arrendatário.

Depreende-se que tal contrato possa ser classificado como um contrato atípico misto, tendo em vista a junção de características de dois ou mais contratos comuns e contratos agrários.

2.4 PRINCÍPIOS DO MICROSSISTEMA JURÍDICO DO ESTATUTO DA TERRA (LEI Nº 4.504/64) E FUNÇÃO SOCIAL E SOCIOECONÔMICA DO ARRENDAMENTO RURAL

O Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) estabelece normas e diretrizes para a regulamentação da reforma agrária e das relações agrárias no país. O estatuto visa promover uma distribuição mais justa da terra e regular as relações entre proprietários rurais, arrendatários e parceiros, com o objetivo de garantir a função social da propriedade rural e o desenvolvimento socioeconômico do campo (OPITZ, 2014).

Cumprir destacar que Barufaldi (2017) cita quatro argumentos para a adequação da concepção do Estatuto da Terra como um microssistema jurídico, quais sejam, a ordem e unidade presente nestes sistemas, as normas conectadas umas às outras, em face do modo como foram criadas, com um sistema jurídico passível de ser percebido como uma ordem axiológica ou teleológica de princípios gerais de Direito e o objeto mediato, sendo os bens e as posições jurídicas.

Nessa linha, vamos abordar cada princípio deste microssistema jurídico do Estatuto da Terra de forma breve, do seguinte modo:

- a) **Função Social da Propriedade Rural:** Este é um princípio fundamental do Estatuto da Terra. Ele estabelece que a propriedade rural deve cumprir uma função social, ou seja, não pode ser mantida ociosa ou subutilizada. O proprietário deve garantir que a terra seja produtiva e contribua para o desenvolvimento econômico e social da região. O Estatuto da Terra foi o primeiro diploma legal a regulamentar este princípio (OPITZ, 2014, p. 303).
- b) **Distribuição Equitativa da Terra:** O Estatuto da Terra prevê a necessidade de promover a distribuição equitativa da terra, buscando reduzir a concentração fundiária. Isso pode ser alcançado por meio de programas de reforma agrária, onde terras ociosas ou improdutivas podem ser desapropriadas e redistribuídas para famílias sem-terra (CONAFER, 2023).⁸
- c) **Estímulo à Agricultura Familiar:** A lei também determina que o governo adote medidas para promover a agricultura familiar, com o intuito de aprimorar a qualidade de vida e as condições laborais nas áreas rurais. Isso engloba a facilitação do acesso a financiamentos agrícolas, a prestação de assistência técnica, o fornecimento de capacitação, a promoção da comercialização e o estímulo à produção

⁸ CONAFER. *Direito à Propriedade: Do Estatuto da Terra à Reforma Agrária, a luta permanente no campo*. Disponível em: <https://conaferr.org.br/direito-a-propriedade-do-estatuto-da-terra-a-reforma-agraria-a-luta-permanente-no-campo/>. Acesso em 03 out. 2023.

agrícola de forma ecologicamente responsável e sustentável (CONAFER, 2023).⁹

d) Proteção dos Arrendatários e Parceiros: O Estatuto da Terra estabelece regras específicas para proteger os direitos dos arrendatários e parceiros rurais, garantindo-lhes segurança jurídica em suas relações contratuais com os proprietários. Em verdade, a intenção do legislador constitucional (inciso IV do art. 186 da Constituição Federal) foi promover o bem-estar tanto dos proprietários quanto dos ocupantes em contextos rurais, incluindo arrendatários e parceiros agrícolas, que são, de fato, as partes economicamente menos favorecidas nessa relação jurídica (VIEIRA, 2013, p. 4).

Em síntese, o Estatuto da Terra, estabelecido pela Lei nº 4.504/64, representa um microsistema jurídico com o propósito fundamental de regular as questões agrárias no Brasil. Buscando promover a justiça na distribuição de terras, assegurar a função social das propriedades rurais e fomentar o desenvolvimento socioeconômico no campo, este conjunto de normas demonstra uma ordem e unidade interna, com interligações entre suas disposições, que refletem sua criação e finalidade.

Além disso, ele se apresenta como um sistema com uma ordem axiológica de princípios gerais do Direito, tendo como objeto mediato os bens e as posições jurídicas relacionados ao ambiente rural. Assim, o Estatuto da Terra desempenha um papel crucial na busca por um sistema agrário mais justo e equitativo no Brasil. Outrossim, o Arrendamento Rural desempenha um papel importante no cumprimento da função social e socioeconômica do Estatuto da Terra. Este instituto permite a utilização produtiva da terra, mesmo por aqueles que não são proprietários.

No que diz respeito aos princípios jurídicos, o Estatuto da Terra foi pioneiro no Brasil ao adotar a função social como referência fundamental da propriedade, aplicando-a à finalidade contratual do arrendamento rural. Segundo essa lei, a propriedade rural atinge plenamente sua função social quando: a) contribui para o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela atuam, bem como de suas famílias; b) mantém níveis de produtividade satisfatórios; c) garante a preservação dos recursos naturais; d) cumpre com as disposições legais que regulamentam as relações de trabalho justas entre os que possuem e cultivam a terra (CASTRO, 2013).

Condensando essa ideia, depreende-se que o Arrendamento Rural desempenha um papel fundamental na concretização dos objetivos estabelecidos

⁹ Id, ibid.

pelo Estatuto da Terra, tanto em termos de cumprimento da função social quanto na promoção do desenvolvimento socioeconômico do campo. Esse instituto viabiliza a utilização produtiva da terra, mesmo por aqueles que não são proprietários, contribuindo para a distribuição mais justa de terras e recursos no setor agrário.

Além disso, ao incorporar a função social como princípio norteador, o Estatuto da Terra demonstrou ser um marco pioneiro no cenário jurídico brasileiro, definindo critérios claros para avaliar o cumprimento dessa função social, que incluem o bem-estar dos envolvidos, a produtividade, a conservação ambiental e o respeito às normas trabalhistas. Portanto, o Arrendamento Rural emerge como uma ferramenta essencial para a realização desses princípios, promovendo um ambiente rural mais equitativo e sustentável.

2.5 AS INFLUÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS PARA O ARRENDATÁRIO E O ARRENDANTE NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL

Os contratos servem como ferramentas legais essenciais para facilitar transações econômicas, com a autonomia privada em seu cerne (ROPPO, 1977). Eles refletem a vontade dos envolvidos, mas devem respeitar as fronteiras legais. No entanto, as mudanças econômicas podem ultrapassar a capacidade do sistema legal de se adaptar. Isso pode resultar em incompatibilidades, afetando a eficácia das transações.

Nesse sentido, temos em nosso ordenamento as figuras do arrendamento rural e da parceria, dois contratos agrários fundamentais, regulamentados pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e pelo seu Decreto complementar nº 59.566/1966. Essas regulamentações impõem diversas restrições à formação dos contratos, conforme já tratamos de algumas nos tópicos anteriores. Entretanto, surge a dúvida sobre a necessidade e legitimidade de tais restrições, levando a possíveis lacunas na proteção de certos interesses das partes.

Antes do Estatuto da Terra, contratos agrários estavam sob o domínio do Código Civil de 1916. Não havia um enfoque específico nas peculiaridades agrárias, resultando em uma abordagem genérica que não considerava as especificidades da

atividade (BRASIL, 1916). Somente com o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), é esses contratos receberam a devida atenção e detalhamento.

O contrato de arrendamento rural é uma forma de alugar propriedades rurais para atividades agrícolas, pecuárias, entre outras (BRASIL, 1966). Ao contrário da parceria, o risco é todo do arrendatário. O preço é geralmente em moeda, mas pode ser convertido em produtos. Existem limites estabelecidos para esses preços, baseados no valor cadastral do imóvel e outras regras aplicáveis.

O Estatuto da Terra estipula prazos mínimos para tais contratos e dá prioridade ao arrendatário em renová-los. O Decreto nº 59.566/1966 reitera que as partes não podem desviar das regras estabelecidas. Essas regulamentações foram criadas considerando um cenário agrário específico e buscando proteger o mais vulnerável. A motivação original dessas leis era proteger produtores menores em um Brasil dominado por latifúndios. Esses pequenos agricultores eram vistos como os menos favorecidos, carecendo de proteção jurídica (OLIVEIRA, 2011). No entanto, o cenário mudou, tornando algumas dessas regras potencialmente obsoletas.

Miguel Reale e André Ramos Tavares destacam a importância da livre iniciativa e da liberdade individual (PETTER, 2009; TAVARES, 2003). Há uma necessidade de balancear a função social dos contratos com essas liberdades, considerando o cenário atual (COELHO, 2011). Ainda, de acordo com Francisco de Godoy Bueno (2012), o perfil do arrendatário e do parceiro agrário mudou; muitos são agora empreendedores capacitados. José Graziano da Silva (2010) aponta para a diversidade no agronegócio brasileiro atual, sugerindo a necessidade de abordagens jurídicas mais flexíveis.

Em resumo, enquanto a intervenção estatal nos contratos agrários era justificada no passado, a realidade atual exige uma revisão destas regras para atender às diversas nuances do setor agrário contemporâneo. Ao revisitar os primeiros estágios da evolução humana, é notório que o ser humano sempre aspirou a estabelecer-se e consolidar sua própria posse, consolidando essa quase inata necessidade de busca por segurança, procurando suas raízes em algum local ou contexto.

Na transição de um estilo de vida nômade, os conceitos de posse e economia eram estranhos para o ser humano. No entanto, mesmo sem consciência direta desses conceitos, havia um desejo subjacente, orientado pela sua essência primordial

de seguir o instinto de preservação. Esse instinto superava a noção de coletividade, levando a comportamentos mais individualistas, que por sua vez, ocasionavam tensões sociais na defesa do espaço e uso da terra - uma fonte vital de recursos. Esse período marca o começo da competição territorial e da tendência humana de demarcar uma área como sua, como um meio de autoafirmação.

Com a evolução do Direito Romano, em uma sociedade mais avançada com conceitos melhor definidos de convivência, surgiram as bases legais da propriedade e dos acordos relacionados à terra. Essas fundações ainda hoje influenciam os contratos agrários. O sistema agrário romano tinha sua essência na labuta do homem livre, mas ao longo do tempo foi adaptado para incluir o trabalho escravo e a servidão (um estado intermediário onde o trabalhador não era escravo, mas estava sob as obrigações dos senhores feudais, pagando tributos pelo uso da terra) (PETTERSEN & MARQUES, 1977).

Os modelos de trabalho baseados em escravidão e servidão impulsionaram a disseminação de muitos conceitos jurídicos do direito contratual agrário, especialmente durante as revoluções do século XVIII. Foi nessa era que surgiu a ideia de que as atividades rurais deveriam ser conduzidas por indivíduos livres. Essa transformação pavimentou o caminho para as legislações modernas europeias, centradas no individualismo e no conceito de propriedade privada, moldando a doutrina clássica dos contratos agrários até recentemente (PETTERSEN & MARQUES, 1977).

Tanto a França quanto a Itália tiveram papéis cruciais ao moldar uma abordagem mais detalhada e compreensiva à legislação agrária global. Por exemplo, o Código Civil francês de 1804 estabeleceu regulamentações para contratos agrários, que posteriormente foram ampliados e adaptados em 1943 e 1955. (DELGADO, 1952-2003). Na Itália, o *Codice Civile* de 1865 estabeleceu as bases para contratos agrários, persistindo até o Código de 1942, com nuances particulares nos contratos. (DELGADO, 1952-2003).

Essas inovações legais francesas e italianas inspiraram outras nações a desenvolverem e adaptarem suas legislações agrárias. Com o tempo, surgiu a necessidade de um ramo específico do direito para regular as relações agrárias. Esse ramo, o direito agrário, emergiu como uma especialização dentro da esfera jurídica,

com a Itália sendo pioneira nessa distinção. A importância do setor agrícola foi reconhecida internacionalmente, com a fundação do Instituto de Direito Agrário Internacional Comparado em 1922, pelo renomado agrarista italiano Giangastone Bolla.

No contexto brasileiro, somente em 1917, com o Código Civil de 1916, é que foram introduzidas regulamentações para contratos agrários, complementando e atualizando a pré-existente Lei de Terras. A evolução do direito agrário brasileiro começou pela busca de soluções para problemas de terra, num momento em que a maioria dos brasileiros vivia no campo, muitos em condições semelhantes à escravidão, lutando para sobreviver diante dos poderosos proprietários de terras e ansiando por uma reforma agrária.

Durante um longo período, o Brasil fundamentou seu direito agrário nas noções do direito romano (*jus utendi, fruendi, abutendi*). Os influentes proprietários de grandes extensões de terra, através de seus representantes no Legislativo e Executivo, conseguiram manter o direito de propriedade, permitindo desapropriações somente mediante compensação em dinheiro.

Embora após a Segunda Guerra Mundial (1939-45) muitas constituições pelo mundo tenham adotado a ideia de desapropriação por necessidade pública ou social, a Constituição brasileira de 1946 não acompanhou essa tendência. (OPTIZ, 2014). A Carta de 1946 estabeleceu dois artigos cruciais: o artigo 147 e o artigo 141, parágrafo 16. O primeiro defendia que a propriedade deveria servir ao bem-estar social e a lei poderia promover uma distribuição equitativa para todos, enquanto o segundo protegia o direito de propriedade, exceto em casos específicos de desapropriação com justa compensação (BRASIL, 1946).

Na Assembleia Constituinte, emergiram duas correntes de pensamento. Uma, liderada por Agamenon Magalhães, enfatizava a função social da propriedade. A outra pressionava por compensação prévia em dinheiro para propriedades desapropriadas. Todas as sugestões de compensação em títulos ou em parcelas foram rapidamente rejeitadas (SILVA, 2011).

Para solucionar esse dilema, a Comissão Nacional de Política Agrária propôs uma nova definição de "justa compensação". No entanto, sua proposta foi considerada inconstitucional pelo Congresso. (SILVA, 2011). Entre 1946 e 1963, houve várias

tentativas de introduzir a Reforma Agrária. Finalmente, em 1962, sob o governo de João Goulart, houve progresso com a criação da Superintendência da Política Agrária (Supra). No entanto, tais esforços foram interrompidos pelo golpe militar de 1964. Sob o governo do presidente Castelo Branco, foi introduzida uma emenda que permitia a desapropriação de terras rurais, levando à aprovação do Estatuto da Terra. (MARTINS, 1979).

O Estatuto da Terra foi um marco, focando na sustentabilidade agrícola e na função social da propriedade. No entanto, algumas de suas cláusulas não foram implementadas efetivamente, e alguns latifúndios permaneceram protegidos da desapropriação. (MEDEIROS, 1995). O Estatuto também reformulou o sistema de arrendamento e a forma como a propriedade rural era tributada. Mesmo após sua aprovação, o Estatuto passou por modificações, muitas das quais surgiram das propostas de um grupo de trabalho estabelecido em 1968 para analisar aspectos da reforma agrária.

O agricultor, independentemente de ser uma entidade individual ou coletiva, por conta da relevância de sua ocupação para manter a estabilidade pública, é reconhecido como uma fonte preciosa nos domínios Civil, Comercial, Tributário e Bancário, ultrapassando o contexto agrícola. Essa realidade explica parcialmente a marcante influência governamental em acordos, não atuando como criador de leis, mas implementando os princípios e cláusulas gerais estabelecidos para as situações específicas.

Compete ao Estado, por sua função, garantir a "justiça social", coibindo abusos potenciais por parte de entidades privadas contra agricultores. Frequentemente, essas entidades ignoram o propósito social dos acordos, buscando apenas lucros desproporcionados, desrespeitando a proibição de ganhos injustificados. Com base nessa perspectiva, é vital diferenciar dois conceitos nas obrigações legais relacionadas aos acordos agrícolas: a autonomia para estabelecer contratos e a autonomia dentro do contrato. Conforme exposto por Hinoraka (1988), a primeira diz respeito à capacidade de cada um de decidir sobre celebrar ou não um contrato, enquanto a segunda está ligada à capacidade de determinar o teor do contrato, normalmente em favor do agricultor ou da parte mais vulnerável.

Claramente, os agricultores enfrentam dificuldades devido aos desequilíbrios contratuais, pesados tributos, juros elevados, alto custo dos insumos e preços baixos para seus produtos. Eles também lidam com falhas em políticas públicas e problemas de infraestrutura, como estradas em mau estado, evidenciando a inatividade e deficiência do judiciário. Essa situação é tão evidente que as iniciativas rotuladas como "Apoio à Economia Rural" buscam aprimorar a formação e habilidades do agricultor e de seus familiares, oferecendo educação adequada e uma mentalidade mais empresarial (MARQUES, 1979).

Na prática, os agricultores muitas vezes têm como única opção recorrer ao sistema judiciário em busca de um acordo justo. Eles enfrentam, não apenas a exploração por bancos, mas também por grandes corporações agrícolas que controlam os preços e ignoram os princípios estabelecidos na Constituição de 1988 e em outras leis. Faz sentido que o Brasil tenha buscado estabelecer, na legislação fundiária, diretrizes para uma nova política de crédito rural, enfatizando a proteção ao agricultor e a mobilidade do crédito (MARQUES, 1979).

A atuação do governo nos contratos agrícolas destaca o contrato de arrendamento rural em razão de sua frequência. Embora seu objetivo seja proteger o pequeno produtor e o próprio solo, essa supervisão do Estado pode ser restritiva, limitando a liberdade contratual. Tal proteção pode acabar dificultando o crescimento do setor, que é conduzido não só por pequenos, mas também por grandes produtores, vitais para a economia nacional.

O Estatuto da Terra e o decreto 59.566/66 foram, em sua época, marcos significativos na legislação do Brasil, devido aos seus princípios sociais que passaram a nortear o Direito Agrário e pela criação de uma ferramenta política para atualizar o meio rural. Com o passar do tempo, as dinâmicas rurais evoluíram, e tornou-se claro que as regras estabelecidas por esses instrumentos já não eram suficientemente eficazes para regular todas as transações legais no setor agrário.

Dado esse panorama, é crucial ponderar sobre as distinções entre os preceitos do Direito Agrário e os do Direito Civil tradicional, bem como a forma correta de aplicá-los nas situações reais. Considerando essas diferenças, percebe-se que o melhor caminho é adotar um critério de propósito ou distinção para determinar se deve-se aplicar regras agrárias ou civis. Enquanto as normas civis são baseadas na liberdade

de escolha e no individualismo, as agrárias são de interesse público, limitando essa liberdade e consolidando os direitos nelas estabelecidos.

Embora haja clareza sobre o critério para aplicar essas normas distintas, a principal disputa está dentro do Direito Agrário, especialmente devido à falta de regras apropriadas para contratos não convencionais. Nesse cenário, estudar soluções para essa lacuna legislativa torna-se crucial, já que os regulamentos que definem contratos convencionais, como arrendamentos e parcerias rurais, não se aplicam completamente a contratos não especificados. A jurisprudência desempenha um papel crucial para superar as limitações legais e abordar casos específicos da forma mais adequada, proporcionando a estabilidade legal vital para as relações rurais.

Inovações são, portanto, essenciais na abordagem dos contratos agrários para se adaptar às relações rurais contemporâneas. Deve-se explorar todas as opções legais disponíveis para atingir esse objetivo. No entanto, os princípios fundamentais, as normas de interesse público e os mandatos constitucionais relacionados ao Direito Agrário devem permanecer intactos. O objetivo é ajustar-se à realidade atual e multifacetada, e não criar um sistema totalmente novo.

3 DA APLICAÇÃO DOS USOS E COSTUMES REGIONAIS COMO FONTE DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

A aplicação dos usos e costumes regionais como fonte dos contratos agrários desempenha um papel crucial na interpretação e execução dessas relações jurídicas. Em um país de dimensões continentais como o Brasil, onde as práticas agrárias podem variar significativamente entre as regiões, reconhecer e incorporar esses costumes nos contratos permite uma adaptação mais precisa às realidades locais. Esta seção abordará como os usos e costumes regionais influenciam os contratos agrários, destacando sua importância como fonte subsidiária de direito e sua relevância na resolução de controvérsias contratuais no âmbito rural.

3.1 COSTUME E LEI NOS NEGÓCIOS JURÍDICOS AGRÁRIOS E A NATUREZA EPISTEMOLÓGICA COMO FONTE DO DIREITO AGRÁRIO

A regulamentação da função social da propriedade impôs limites ao direito de propriedade, fazendo com que sua utilização pelo proprietário esteja condicionada ao cumprimento dessa função social. O Estado, ao adotar um papel intervencionista, relativiza o uso da propriedade para que ela atenda a fins sociais.

No Brasil, o direito à propriedade é considerado um direito fundamental, mas sua interpretação é mitigada pela noção de função social. Essa mitigação, que visa equilibrar interesses individuais com o bem comum, tem sido vista por alguns como fonte de insegurança jurídica.

Além disso, a aplicação da função social da propriedade é percebida como um elemento dissuasor para investidores estrangeiros, que veem o Estado brasileiro como excessivamente intervencionista. Essa condição implica que o direito de propriedade está sujeito a restrições que alinham o interesse privado com considerações de ordem pública, transformando a propriedade em um dever tanto quanto em um direito.

Conforme Oliveira (2010), a função social da propriedade não deve ser vista apenas como uma limitação ao direito de propriedade, mas como uma expressão do valor social intrínseco à posse, o que permite uma compreensão mais ampla de sua relevância social e autonomia em relação a outros conceitos jurídicos.

Na prática, a função social pode levar à perda da propriedade por meio de mecanismos como desapropriação e usucapião, caso a propriedade não cumpra seu papel social. A negligência ou abandono da propriedade pelo seu titular pode resultar na transferência da propriedade para quem exerce a posse de maneira socialmente útil. No entanto, para que o Estado intervenha, é necessária uma comprovação inequívoca da falha em cumprir a função social.

A função social implica que o uso individual da propriedade deve estar alinhado com sua utilidade social. Violações podem resultar em intervenção estatal para realocar a propriedade de maneira mais benéfica, por meio de desocupação, desapropriação, usucapião, entre outros. A tendência de regulamentar o direito de propriedade para atender à função social desencoraja investidores estrangeiros, pois intensifica a intervenção estatal e restringe o controle do proprietário sobre sua propriedade. Esse fenômeno, combinado com outros fatores, como tributação e leis trabalhistas, atua como barreira à entrada de capital estrangeiro, prejudicando o desenvolvimento econômico do país.

Essas limitações colocam o Brasil em uma posição econômica menos competitiva, afastando investidores estrangeiros e limitando o interesse estrangeiro em investir no país. Intervenções estatais na propriedade privada, como desapropriação, servidão e tombamento, embora legalmente fundamentadas no art. 5º da Constituição Federal, restringem o direito de propriedade.

Portanto, as restrições impostas pela função social da propriedade não afetam apenas o proprietário, mas também têm impactos negativos na economia e na sociedade como um todo, limitando investimentos estrangeiros e, conseqüentemente, o desenvolvimento econômico e a geração de empregos. Apesar das intenções dos legisladores, a função social da propriedade acaba por gerar insegurança jurídica, intensificando a intervenção estatal e restringindo o direito à propriedade privada.

Conclui-se que o direito à propriedade no Brasil é, de fato, relativizado pela intervenção estatal, que visa promover a função social da propriedade. Embora essa

relativização seja vista por muitos como positiva e necessária, na prática, ela traz consequências adversas, como o desencorajamento de investidores e empreendedores estrangeiros.

No que diz respeito aos aspectos legais e costumeiros do arrendamento rural, é preciso considerar a posse dentro do contexto mais amplo do direito à propriedade, conforme a atual concepção jurídica. A propriedade é um direito real abrangente, incluindo o uso, a fruição e a disposição do bem, conferindo ao proprietário autonomia sobre esses aspectos.

A origem do conceito de posse no Direito é incerta, com estudiosos divergindo sobre seu surgimento exato e propósito inicial. Acredita-se que tenha se originado durante o Império Romano, embora haja debate sobre o período específico e a função original do conceito.

De acordo com a jurista Maria Helena Diniz (2020), Savigny que se filiava ao pensamento de Niebuhr, diz que o instituto foi criado para conferir a possibilidade de serem utilizadas as ações possessórias para aqueles que recebiam partes dos territórios conquistados na expansão do Império, ainda que não tivessem o título da propriedade. Para Ihering, relata Diniz (2020), a posse foi incluída no ordenamento jurídico romano para que pudesse-se proteger o bem imóvel tido em virtude de decisão do pretor, ainda que provisória, que conferia a uma parte a detenção de um bem imóvel em detrimento de outra em ações reivindicatórias.

Como, ao longo do tempo, foram aumentando as exigências probatórias para que o pretor decidisse em favor de uma delas, o instituto da posse foi se caracterizando cada vez mais, por indicar a certeza do direito sobre o bem. No Brasil, de acordo com Sérgio Said Staut Junior (2016, p. 77):

Muito do que foi elaborado em relação à teoria possessória, nesse ambiente, acabou vinculando direta ou indiretamente a regulamentação jurídica da posse ao direito de propriedade privada. Com isso, a posse perde a sua autonomia e parcela de sua relevância. A elaboração da teoria possessória está presa ao paradigma individualista que foi acima esboçado. O mesmo ocorre com os chamados demais direitos reais limitados. Além disso, a materialização legislativa de todo esse processo pode ser verificada em muitos dos Códigos Civis do século XIX.

No Brasil, houve um momento histórico em que os direitos pessoais foram considerados suscetíveis de posse, permitindo a aplicação de proteções jurídicas

relacionadas. Um exemplo emblemático disso foi a atuação de Ruy Barbosa que, na ausência do mandado de segurança no ordenamento jurídico brasileiro da época, utilizou o instituto da posse para defender o direito de professores da Faculdade de Engenharia do Rio de Janeiro de permanecerem em suas funções, após serem dispensados pelo governo. Atualmente, a legislação brasileira reconhece o direito de posse em relação a direitos pessoais, especialmente quando possuem uma vertente patrimonial.

O desenvolvimento do conceito de posse no direito brasileiro tem suas peculiaridades, influenciadas pelos diversos contextos históricos pelos quais o país atravessou. Diferentemente do percurso seguido na Europa, a evolução da posse no Brasil não ocorreu de maneira idêntica, apesar de muitas ideias europeias terem sido, eventualmente, incorporadas ao ordenamento jurídico nacional, mas não necessariamente em paralelo com a trajetória do conceito no Velho Continente.

Assim, dando prosseguimento à ideia de que os processos históricos não são lineares, em relação ao instituto da posse no direito brasileiro, Staut Júnior (2016, p. 19) escreve:

Parece não ser possível investigar o passado de um instituto jurídico, como a posse, sem considerar o fato que o processo histórico brasileiro de construção de sua cultura jurídica possui inúmeras peculiaridades, características próprias que fazem com que a utilização de instrumentais teóricos de análise, principalmente da história do direito europeu, tenha de passar por significativas mediações.

O que é aceito por todos os estudiosos ao longo da história é que o instituto de posse está sempre relacionado a uma situação de fato, protegida juridicamente de forma especial. Desde uma visão kantiana do direito, a qual abordaremos pela semelhança com que fundamenta uma das classificações da posse, não haveria possibilidade de a posse, no ordenamento jurídico, ser apenas fato (FREDERICHI, 2014). Para o filósofo alemão, o Estado e a ordem jurídica são considerados como meios (formas) de se buscar a Paz Perpétua, contexto em que deve ser analisada a posse jurídica, que se diferencia da posse de fato por existir no estado civil, na medida em que se busca a legitimação do exercício da posse pelo direito, eis que limita o direito de outrem.

Segundo Frederichi (2014), Kant diferencia a posse empírica da posse inteligível (ou conceitual), de forma que é possível proteger o direito do possuidor, ainda que o bem não esteja sob poder, de fato, do possuidor (causando lesão, apenas, à esfera de direitos do possuidor e, não necessariamente, uma lesão de fato). Para o pensador, continua F, a lei universal que fundamenta o governo se baseia em um postulado lógico e abstrato de alteridade entre todos os cidadãos, de forma que um entende que não deve agir de tal modo em relação a outrem, na medida em que entende que se veria tolhido em sua liberdade se outra pessoa lhe fizesse o mesmo. Esse postulado é o fundamento lógico-valorativo da ordem civil, onde apenas os acordos de indivíduos com livre-arbítrio podem ser considerados legais.

Portanto, de acordo com Kant, a “posse” de mero fato não pode existir em uma ordem civil já instaurada, em que há um ordenamento jurídico fundado naquele elemento lógico e, por isso, legítimo, que qualifica as relações sociais. E, explica Maria Helena Diniz (2020, p. 49), predomina na doutrina brasileira um entendimento semelhante:

A grande maioria de nossos civilistas reconhece a posse como um direito, havendo divergência de opinião no que concerne a sua natureza real ou pessoal [...] O nosso legislador andou bem em adotar a tese de Lhering, porque se não há propriedade sem posse, dar proteção a esta é proteger indiretamente aquela: se a propriedade é um direito real, a posse também o é; se a posse for ofendida, ofende-se também o domínio, daí o motivo pelo qual se deve proteger a posse na defesa da propriedade.

É perceptível que a maioria dos juristas brasileiros tende a adotar uma visão sobre a posse que se alinha mais com a teoria de Immanuel Kant. Para Kant, a posse não é desconsiderada em seu aspecto factual, mas sob uma ótica teórica, é tratada como um “mero” fato sujeito a normas jurídicas válidas. Diniz (2020) salienta que definir tecnicamente (juridicamente) o termo “posse” pode ser desafiador devido às suas conotações no uso cotidiano do verbo “possuir”. Esse desafio é exemplificado pelo uso impreciso do termo na Constituição Federal Brasileira de 1891, no artigo 6º, onde se utilizou “possuidores” em vez de “proprietários”.

A autora também discute duas teorias predominantes sobre a posse: a subjetiva e a objetiva. A teoria subjetiva requer a identificação do elemento subjetivo da posse, distinto do elemento factual de ter a coisa em posse, enquanto a teoria objetiva prescinde desse elemento subjetivo, considerando apenas o fato. O Código

Civil Brasileiro segue a teoria objetiva, não distinguindo dois elementos separados para a posse. Nessa perspectiva, é a conduta do possuidor em relação ao bem que determina a existência da posse.

A interação entre o direito consuetudinário e o direito positivo no âmbito do direito agrário é fundamental para abordar a diversidade de práticas agrícolas e realidades locais. A importância da função social da propriedade, reconhecida pelo Estatuto da Terra Lei nº 4.504/64, estabelece um marco legal para a reforma agrária e a regulamentação do uso da terra no Brasil. Segundo Piloni Rodrigues (2021), esse dispositivo legal é uma tentativa de harmonizar os direitos de propriedade com obrigações sociais, refletindo a influência das práticas e valores consuetudinários na Legislação Agrária Brasileira.

De acordo com De Souza, De Paula Sirena e Alberto (2022), a doutrina jurídica brasileira enfatiza que os costumes desempenham um papel crucial como fonte do direito, especialmente em situações onde a legislação é omissa. A jurisprudência tem um papel vital na interpretação dos costumes à luz dos princípios gerais do direito, buscando uma aplicação que respeite tanto a letra da lei quanto as práticas locais estabelecidas.

A integração dos costumes na legislação agrária manifesta-se de diversas formas, incluindo a incorporação explícita de práticas consuetudinárias em textos legais e a interpretação judicial das leis à luz dos costumes locais. Um exemplo significativo dessa integração é observado tanto na legislação ambiental, como no Código Florestal Lei nº 12.651/2012, em seu artigo 3º, inciso II, que reconhece a importância das áreas de Preservação Permanente com base em critérios que podem refletir práticas consuetudinárias de conservação.

Os conflitos entre práticas consuetudinárias e diretrizes legais, especialmente em disputas por terra e regulamentação ambiental, requerem uma abordagem jurisprudencial equilibrada. Segundo Campos Júnior (2007), essa abordagem deve proteger os direitos de propriedade enquanto preserva práticas e modos de vida tradicionais.

As normas consuetudinárias influenciam profundamente as relações de propriedade e posse no campo agrário, estabelecendo normas de conduta e expectativas que transcendem o escopo das leis escritas. A Lei nº 10.406/2002 -

Código Civil Brasileiro, em seus artigos relacionados à posse e ao direito de propriedade, necessita ser interpretada e aplicada considerando-se os costumes locais, como destacado por Folly (2023).

As práticas de terras de uso comum, definidas por normas comunitárias estabelecidas há gerações, exemplificam a influência dos costumes na legislação agrária. Essas práticas são reconhecidas e protegidas por decisões judiciais que consideram a importância dos costumes na manutenção da coesão social e da sustentabilidade econômica das comunidades rurais, conforme observado por Pamplona Filho e Gagliano (2023).

A regulação social e econômica, por meio de usos e costumes no direito agrário, reflete a capacidade das comunidades de gerir seus recursos de forma sustentável. Como Campos Júnior (2007) aponta, as normas consuetudinárias atuam como reguladores de atividades agrícolas, e são essenciais para a sustentabilidade de longo prazo. A jurisprudência brasileira tem destacado a importância de interpretar as leis de maneira que promova a conservação ambiental e a preservação das práticas culturais e econômicas das comunidades rurais.

3.2 O PARADIGMA REALISTA E A PRÁTICA COSTUMEIRA NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

A questão do preço em contratos de arrendamento rural frequentemente se torna um tema de intensos debates nos tribunais brasileiros, especialmente à luz das disposições rigorosas do Decreto nº 59.566/66. Este decreto, que implementa o Estatuto da Terra, exige que o preço seja estabelecido em dinheiro, proibindo expressamente sua fixação em quantidades fixas de produtos agrícolas ou equivalente monetário, uma prática que entra em conflito com a realidade predominante no campo, onde normalmente se utiliza o produto como moeda de troca.

Segundo Lisboa (2017), a prática costumeira nos contratos de arrendamento rural apresenta um desafio significativo para o direito agrário, pois coloca em cheque o paradigma estabelecido pelo Decreto nº 59.566/66 e o Estatuto da Terra, evidenciando a complexidade das relações agrárias e a necessidade de reflexão sobre a adequação das leis às realidades do setor agrícola.

De acordo com Souza et al. (2022), o Decreto nº 59.566/66, ao determinar que o preço do arrendamento seja estabelecido em moeda corrente, tem como objetivo a padronização e formalização das transações no setor agrário, buscando proteger as partes de variações abruptas nos preços dos produtos agrícolas. No entanto, essa abordagem enfrenta desafios na prática devido à volatilidade econômica do campo.

Werner (2023) argumenta que a prática de definir o preço do arrendamento em termos de produtos agrícolas ou seu equivalente monetário reflete a adaptação dos produtores às incertezas da agricultura, apesar de contrariar o decreto. Essa metodologia busca distribuir os riscos econômicos de maneira mais equitativa entre proprietários e arrendatários. Segundo Diniz (2023), a questão da fixação de preços em contratos de arrendamento rural vai além da escolha entre moeda e produtos, exigindo uma análise detalhada dos riscos, expectativas de produção e condições de mercado. A prática de elaborar um contrato formal alinhado à legislação e outro refletindo o acordo real entre as partes, apesar de controversa legalmente, é vista como uma adaptação à realidade econômica do setor.

A jurisprudência brasileira, ao analisar casos de prática costumeira em arrendamento rural, é desafiada a interpretar a legislação de forma a equilibrar segurança jurídica e flexibilidade necessária para as realidades do campo (WERNER, 2023). Esse processo exige dos magistrados um entendimento profundo não só da lei, mas também dos princípios que orientam as relações agrárias, incluindo a função social da propriedade e a sustentabilidade econômica das atividades agrícolas.

De acordo com Souza et al. (2022), o debate sobre a prática costumeira nos contratos de arrendamento rural sugere a necessidade de uma legislação mais adaptável, que reconheça as práticas econômicas do setor e possa incluir um sistema híbrido para a fixação dos preços de arrendamento.

A resolução do conflito entre normativa legal e prática costumeira no arrendamento rural requer uma abordagem jurídica pragmática e sensível às particularidades da atividade agrícola (LISBOA & DINIZ, 2021). Integrar as práticas costumeiras ao sistema jurídico de forma equilibrada pode aumentar a segurança jurídica e promover justiça econômica no campo.

De fato, proprietários e arrendatários rurais, buscando atender aos seus interesses, comumente definem o preço do arrendamento baseando-se na

equivalência de produtos, pois isso reflete mais precisamente os custos de produção. Assim, não é incomum que sejam elaborados dois contratos simultâneos, um seguindo as diretrizes legais e outro refletindo o acordo real entre as partes, para garantir que os termos acordados prevaleçam.

A viabilidade do empreendimento agrícola ou pecuário é frequentemente avaliada pela proporção entre o custo e a produção. Na agricultura, o custo é antecipadamente calculado com base na quantidade de produtos necessários para cobrir o arrendamento, enquanto na pecuária, o cálculo é feito com base nos quilos de gado que serão produzidos na terra arrendada. Este sistema de troca permite um controle mais preciso sobre as flutuações de preço, que são inerentes ao mercado, ao contrário das flutuações mais voláteis e muitas vezes incontroláveis do valor monetário.

O descompasso entre a regulamentação estatutária e a prática comum dos negócios agrícolas levanta questões sobre a relevância e aplicabilidade da lei quando confrontada com a realidade do campo. Os usos e costumes do meio rural, que muitas vezes ditam a contraprestação em produtos, refletem uma tradição que, segundo Clóvis Beviláqua (1988), deve ser considerada na aplicação do direito, pois este é o resultado da interação entre os interesses individuais e sociais.

O novo Código Civil do Brasil, em seu artigo 113, reforça essa perspectiva, reconhecendo a boa-fé e os usos locais como elementos essenciais na interpretação dos negócios jurídicos, uma abordagem que alinha a lei com as práticas comerciais vigentes. Conforme destaca Marcos Campos Ludwig (2005), o costume possui uma dupla dimensão - hermenêutica e normativa -, servindo tanto como guia para a interpretação do direito quanto como um 'dever ser' espontâneo de origem social.

Em face dessas considerações, observa-se uma tendência nos tribunais estaduais de refletir os interesses e práticas comuns aos produtores rurais, embora essa perspectiva ainda não seja plenamente adotada nos tribunais superiores. O desafio continua sendo equilibrar as normas legais com as necessidades práticas e econômicas dos produtores rurais, buscando soluções jurídicas que promovam a equidade e a justiça no setor agrário.

3.3 O CRITÉRIO HERMENÊUTICO PARA INTERPRETAÇÃO DO PREÇO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL

O Estatuto da Terra, Lei nº 4.504/64, surgiu em um período de intensa agitação política no Brasil, marcado pela demanda por reforma agrária e pela instabilidade social decorrente da luta contra a concentração fundiária e a exploração dos trabalhadores rurais. A lei emergiu como uma resposta legislativa a essas tensões, equilibrando os interesses de fazendeiros com os de movimentos sindicais e ligas camponesas. A legislação beneficiou especialmente pequenos proprietários e trabalhadores rurais, eliminando práticas abusivas na relação de arrendamento, como a prestação de serviço gratuito e a venda exclusiva da colheita.

O Decreto nº 59.566/66, que regulamentou o Estatuto da Terra, estabeleceu a proibição legal de fixar o preço do arrendamento rural em quantidade de produtos cultivados, visando proteger o arrendatário das flutuações de preço e da onerosidade excessiva nos contratos.

Giselda Hironaka (1988) destaca que o Estatuto da Terra visou resolver desigualdades significativas nas relações agrárias, priorizando a proteção do trabalhador rural. A legislação incorporou normas com forte apelo social, regulando a exploração agrícola sob a perspectiva da função social da propriedade e do avanço socioeconômico dos trabalhadores rurais. A legislação também impôs limitações à autonomia privada nos contratos de arrendamento rural, concedendo vantagens aos produtores não proprietários para balancear o poder desigual entre proprietários e trabalhadores rurais.

O Estado interveio nas relações contratuais agrárias para prevenir a exploração de partes vulneráveis por contratantes mais poderosos. Essa intervenção modificou os princípios tradicionais da doutrina contratual, alinhando-os com a socialização do direito. A jurisprudência estabeleceu que cláusulas de arrendamento rural que fixam o preço em produtos são absolutamente nulas, comprometendo a execução do contrato. O Superior Tribunal de Justiça tem mantido esse entendimento.

Situações práticas envolvendo contratos de arrendamento rural geralmente seguem a legislação específica, mas podem surgir conflitos com o Código Civil em situações atípicas. A lei especial prevalece, a menos que a situação fática justifique a

aplicação de normas gerais do Código Civil. A doutrina jurídica enfatiza a importância da função social tanto do contrato quanto da propriedade, integrando os contratos numa ordem social harmônica e impedindo práticas prejudiciais à coletividade ou a indivíduos.

Conforme Sousa e Elenice (2022) argumentam, a análise hermenêutica dos contratos de arrendamento rural não se limita à interpretação literal da lei, mas se estende à compreensão das intenções do legislador e às condições sociais da época em que a lei foi promulgada, bem como às mudanças socioeconômicas que ocorreram posteriormente. Eles destacam que a promulgação do Estatuto da Terra ocorreu em um período de demanda por justiça social no meio rural, com o objetivo de reduzir desigualdades e promover uma distribuição de terra mais justa, enfatizando a importância histórica dessa lei para entender a proibição de fixar preços de arrendamento em produtos agrícolas como uma medida de proteção aos arrendatários contra as flutuações do mercado.

Barufaldi (2023) sublinha a relevância do princípio da função social tanto da propriedade quanto do contrato na interpretação dos contratos de arrendamento rural, conforme estabelecido pelo Estatuto da Terra e reafirmado pelo novo Código Civil Brasileiro. Este princípio orienta que os contratos devem ir além de suas disposições expressas, servindo ao bem-estar social e econômico dos trabalhadores rurais e à produtividade agrícola.

Silva (2020) discute a intervenção do Estado nas relações de arrendamento rural como uma limitação à autonomia privada na fixação de preços em produtos, justificada pela proteção da parte mais vulnerável, o arrendatário. Essa abordagem indica uma mudança na doutrina contratual para incorporar noções de justiça distributiva e equidade, uma visão reforçada pela jurisprudência ao invalidar cláusulas que ignoram tais princípios, privilegiando o interesse social sobre acordos estritamente privados.

Silva e Maria Luiza da Costa (2020) ilustram os conflitos entre o Estatuto da Terra e o Código Civil em casos atípicos de arrendamento rural, evidenciando a complexidade da aplicação das normas neste contexto. A preferência pela legislação especial sobre as normas gerais do Código Civil ressalta a necessidade de uma interpretação que leve em conta as especificidades do direito agrário, embora essa

flexibilidade interpretativa deva ser manejada com cuidado para não comprometer os princípios de justiça social fundamentais ao Estatuto.

Barufaldi e Silva (2023) propõem que o futuro da hermenêutica jurídica nos contratos de arrendamento rural deve continuar refletindo os valores de equidade e função social, adaptando-se às transformações socioeconômicas e às necessidades do setor agrícola contemporâneo. Eles advogam por uma interpretação das leis que seja dinâmica e capaz de equilibrar os interesses econômicos dos proprietários de terras com a proteção dos arrendatários e a sustentabilidade da produção agrícola.

Em suma, os contratos de arrendamento rural devem respeitar a função social da propriedade e do contrato, garantindo o uso adequado do imóvel e evitando práticas abusivas que prejudiquem a produtividade e a equidade na exploração agrícola.

3.4 O ESTATUTO DA TERRA E OS REFLEXOS NO PREÇO DO ARRENDAMENTO RURAL

Na prática comum de formar contratos de arrendamento rural, é frequente a definição da contraprestação em produtos agrícolas. Diante dessa realidade, surgem questionamentos: é o costume o de estipular a remuneração em produtos, alinhado à legislação? E a legislação atual permite que o preço seja estabelecido apenas em dinheiro?

O Decreto Nº 59.566/66, em seu Artigo 3º, caracteriza o arrendamento rural como um contrato agrário onde se concede o uso de uma propriedade rural para exploração agrícola, com pagamento em retorno. A prática comum no setor agrícola, a de fixar a remuneração em produtos, é citada por Arnaldo Rizzardo (2015) como uma tradição enraizada.

Por sua vez, a Lei Nº 11.443/07 atualizou o Estatuto da Terra, estabelecendo que os contratos de arrendamento podem especificar o pagamento em dinheiro ou equivalente em produtos. Isso é explicitado no Artigo 95, Inciso XI, Alínea a, do Estatuto da Terra, com redação atualizada pela mencionada lei.

Albenir Querubini (2017) aponta que a Lei de Terras originalmente não admitia a fixação de preços em produtos para proteger o arrendatário das flutuações de preço, exigindo que a remuneração fosse em dinheiro. O Artigo 18, Parágrafo Único, do Decreto Nº 59.566/66, proíbe expressamente a estipulação de preços em produtos.

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

Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro (BRASIL, 1966).

Wellington Pacheco Barros (2015) interpreta que, embora o preço deva ser estabelecido em dinheiro, a lei permite que o pagamento seja feito em produtos, usando como referência o preço mínimo oficial na data do pagamento. Arnaldo Rizzardo (2015) argumenta que a fixação em produtos poderia ser mais justa e adaptada às condições de mercado, considerando as oscilações de preço que podem desfavorecer o arrendatário.

Antigamente, a preocupação do legislador era que a fixação de preços em produtos poderia levar a uma subvalorização, prejudicando quem trabalha a terra. No entanto, com o advento da tecnologia e o acesso a informações atualizadas de mercado, como as notas de saída de arroz digitalizadas no Rio Grande do Sul, essa preocupação tem diminuído, e o costume de estabelecer preços em produtos ganhou força. Além disso, a prática comum de fixar preços em produtos reflete um compartilhamento de riscos de mercado entre arrendadores e arrendatários, e essa divisão de riscos se tornou uma parte aceita nas negociações de arrendamento.

Segundo Netto, Rodrigues e Sousa (2023), o Estatuto da Terra foi estabelecido visando objetivos específicos, como a promoção de uma distribuição de terras mais justa, o aumento da produtividade agrícola e a melhoria das condições de vida no meio rural. Eles apontam que o Estatuto delineou diretrizes essenciais para a reforma agrária e normatizou o arrendamento e a parceria agrícola, com o intuito de assegurar um uso eficiente das terras.

De acordo com Nogueira, De Mello Franco e Filho (2020), uma das contribuições fundamentais do Estatuto ao arrendamento rural foi a implementação

de regulamentações para os contratos, incluindo a definição de durações mínimas e máximas, a proteção dos arrendatários contra despejos injustificados e a garantia de condições de pagamento equitativas. Essas medidas foram vistas como formas de proporcionar segurança jurídica para ambos os lados da negociação, promovendo relações mais estáveis e equilibradas entre arrendadores e arrendatários.

A Coordenação do Tribunal de Justiça de Minas Gerais et al. (2015) destaca que as normativas introduzidas pelo Estatuto impactaram diretamente os preços do arrendamento rural, ao estabelecer limites para evitar explorações por parte dos proprietários, moderando assim, os custos para os arrendatários. No entanto, eles também notam que a obrigação de atender às exigências legais e garantir direitos aos arrendatários pode resultar em preços mais altos, refletindo custos adicionais para os proprietários.

Segundo Nogueira e De Mello Franco (2021), o Estatuto incentivou a adoção de práticas agrícolas mais produtivas e sustentáveis, visando a uma utilização mais eficaz da terra. Isso não apenas teve o potencial de aumentar as rendas agrícolas, mas também de elevar o valor de mercado das terras para arrendamento, especialmente em regiões de alta produtividade.

Netto e Rodrigues (2022) argumentam que, apesar das boas intenções do Estatuto da Terra, sua implementação e as disposições sobre arrendamento rural enfrentaram obstáculos significativos. A resistência de setores conservadores, a dificuldade de realizar a reforma agrária de maneira abrangente, bem como as disparidades regionais, são apontados como fatores que comprometeram a capacidade do Estatuto de regular os preços do arrendamento de maneira justa por todo o país.

Sousa e Netto (2023) concluem que as leis introduzidas buscavam harmonizar os interesses de arrendatários e proprietários, promovendo um uso da terra que fosse ao mesmo tempo justo e produtivo. Contudo, a complexidade da reforma agrária e as dificuldades em influenciar o mercado de arrendamento rural evidenciam os desafios enfrentados na prática, destacando a necessidade de abordagens mais eficazes para alcançar os objetivos propostos pelo Estatuto.

Em relação à norma do Artigo 95, Inciso XI, Alínea a, do Estatuto da Terra, há um debate se ela é autoaplicável ou precisa de regulamentação adicional para ser

efetiva. Algumas interpretações sugerem que a norma tem aplicabilidade imediata, enquanto outras defendem que ela requer regulamentação para ter força de lei.

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

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

a) limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos [...] (BRASIL, 1964).

José Afonso da Silva (1998) distingue entre normas de eficácia plena, que são aplicáveis imediatamente, e normas de eficácia limitada, que dependem de regulamentação adicional. Com base na interpretação de que o Artigo 95, Inciso XI, Alínea a, tem aplicabilidade imediata, pode-se dizer que ele supera o Artigo 18, Parágrafo Único, do Decreto Nº 59.566/66. As decisões judiciais refletem essa tendência, com alguns tribunais reconhecendo a validade de contratos de arrendamento com preços fixados em produtos, considerando os costumes e a boa-fé contratual.

3.5 ASPECTOS PRÁTICOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL PREVISTOS NO ESTATUTO DA TERRA E NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

O Contrato de Arrendamento Rural é uma modalidade de contrato regulamentada tanto pelo Estatuto da Terra quanto pelo Código Civil Brasileiro. Essa forma de contrato estabelece a locação de imóveis rurais, permitindo que terceiros façam uso da terra para o exercício de atividades agropecuárias. Neste tópico, discutir-se-á alguns aspectos práticos desse contrato, levando em consideração as disposições legais previstas nos mencionados diplomas normativos.

O Estatuto da Terra, promulgado em 1964, foi uma importante legislação para a regularização fundiária no Brasil. Ele visa, entre outros objetivos, promover o acesso à terra e sua exploração racional, além de assegurar a proteção do meio ambiente e o desenvolvimento sustentável. No âmbito do Contrato de Arrendamento Rural, o Estatuto estabelece regras específicas para garantir a segurança jurídica tanto para o proprietário quanto para o arrendatário.

De acordo com o Estatuto da Terra, o contrato de arrendamento rural deve ser celebrado por escrito e registrado no órgão competente, geralmente o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Essa formalidade é essencial para garantir a validade e a eficácia do contrato, além de evitar conflitos e facilitar a fiscalização por parte das autoridades competentes. Segundo Martins (2017), a forma escrita do contrato proporciona maior segurança jurídica, evitando a ocorrência de contratos verbais suscetíveis a interpretações divergentes.

A exigência de celebração por escrito e registro do contrato de arrendamento rural está fundamentada no artigo 92 do Estatuto da Terra, que estabelece: "O contrato de arrendamento agrícola, verbal ou escrito, por prazo superior a três anos, só é oponível a terceiros quando averbado no Registro de Imóveis" (BRASIL, 1964).¹⁰ Essa disposição visa proteger as partes envolvidas no contrato, proporcionando segurança e transparência nas relações agrárias.

A obrigatoriedade do registro do contrato no órgão competente, como o INCRA, tem o propósito de tornar público o acordo entre as partes e conferir-lhe eficácia perante terceiros. Conforme destaca Diniz (2020), o registro garante a publicidade do contrato, facilitando o controle estatal sobre as atividades agrárias e evitando a possibilidade de negociações ilegítimas ou fraudulentas. Além disso, o registro também serve como meio de prova em caso de litígios futuros, conferindo maior segurança às partes envolvidas.

A exigência de registro do contrato de arrendamento rural encontra respaldo legal no Estatuto da Terra. Segundo Machado (2016), o Estatuto determina que é necessário efetuar o registro do contrato de arrendamento rural no órgão apropriado, a fim de que ele tenha validade perante terceiros. Essa determinação tem como objetivo principal garantir a publicidade do contrato, permitindo que qualquer interessado possa tomar conhecimento da existência e dos termos do acordo estabelecido entre as partes.

O registro do contrato de arrendamento rural também é fundamental para o controle estatal sobre as atividades agrárias. De acordo com Brum (2016), o registro

¹⁰ BRASIL, Presidência da República. *Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 nov. 1964. Não paginado. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em 12 dez. 2022.

possibilita o acompanhamento e a fiscalização por parte do órgão competente, no caso o INCRA. Isso é essencial para assegurar o cumprimento das obrigações legais e regulamentares, além de promover a regularização fundiária e o desenvolvimento sustentável do meio rural.

Além da publicidade e do controle estatal, o registro do contrato de arrendamento rural também desempenha um papel relevante na prevenção de negociações ilegítimas ou fraudulentas. Segundo Ribeiro (2019), o registro confere autenticidade e segurança jurídica ao contrato, evitando o surgimento de litígios e disputas futuras. Ao ter o contrato registrado, as partes têm a certeza de que o acordo está devidamente formalizado e respaldado pelas normas legais, diminuindo a possibilidade de questionamentos quanto à validade e eficácia do contrato.

No contexto de litígios futuros, o registro do contrato de arrendamento rural se torna um importante meio de prova. Conforme destaca Medeiros (2017), o registro é um documento que atesta a existência e os termos do contrato, podendo ser utilizado como evidência em processos judiciais. Dessa forma, as partes têm um respaldo documental que pode ser fundamental para comprovar suas alegações e defender seus direitos em caso de litígio.

Além da forma escrita e do registro, o Estatuto da Terra estabelece outras disposições importantes para o Contrato de Arrendamento Rural. O artigo 13, por exemplo, determina que o contrato deve conter cláusulas essenciais, como o prazo de duração, a destinação específica da terra, as benfeitorias permitidas, o valor do arrendamento e as obrigações das partes envolvidas. Essas cláusulas são fundamentais para garantir a estabilidade contratual e estabelecer os direitos e deveres de cada uma das partes.

A exigência de cláusulas específicas no contrato de arrendamento rural busca assegurar o equilíbrio entre os interesses do proprietário e do arrendatário, além de promover a segurança jurídica das relações contratuais. Conforme aponta Venosa (2019), a determinação legal das cláusulas essenciais do contrato de arrendamento rural tem o propósito de evitar discrepâncias e incertezas, proporcionando uma base sólida para o desenvolvimento das atividades agrícolas.

No entanto, é importante ressaltar que o Código Civil Brasileiro, instituído em 2002, também apresenta disposições a despeito de tal modalidade contratual. O

diploma civil é uma das principais normas do direito brasileiro e abrange uma ampla gama de contratos, incluindo o Contrato de Arrendamento Rural. Embora o Estatuto da Terra seja a legislação específica que regulamenta esse tipo de contrato, o Código Civil também possui disposições aplicáveis que complementam as normas estabelecidas pelo Estatuto.

Segundo Venosa (2019), o Código Civil traz uma regulamentação geral para os contratos, estabelecendo princípios e regras que podem ser aplicados ao Contrato de Arrendamento Rural. Essa legislação civil abrange aspectos importantes, como a formação e validade dos contratos, as obrigações das partes, a interpretação das cláusulas contratuais, entre outros.

No que se refere à formação do contrato, o Código Civil estabelece requisitos fundamentais para a sua validade. De acordo com Gonçalves (2021), um contrato válido deve ser celebrado por vontade livre e consciente das partes envolvidas, com capacidade legal para contratar. Essa exigência é aplicável ao Contrato de Arrendamento Rural, garantindo que ambas as partes estejam plenamente cientes e de acordo com os termos do contrato.

Além disso, o Código Civil dispõe sobre a necessidade de clareza e precisão nas cláusulas contratuais. Segundo Venosa (2019), as cláusulas devem ser redigidas de forma objetiva e compreensível, evitando ambiguidades e possíveis interpretações divergentes. No Contrato de Arrendamento Rural, isso é especialmente importante para evitar conflitos futuros e garantir que as obrigações e direitos das partes estejam devidamente estabelecidos.

Outro aspecto relevante é a previsão do Código Civil quanto à obrigação de boa-fé das partes contratantes. De acordo com Gonçalves (2021), o princípio da boa-fé objetiva impõe às partes o dever de agir de acordo com a lealdade, honestidade e cooperação mútua durante a execução do contrato. No contexto do Contrato de Arrendamento Rural, isso implica que tanto o arrendador quanto o arrendatário devem agir de forma transparente e honesta, cumprindo com as obrigações assumidas e respeitando os direitos e interesses da outra parte.

Ademais, também se faz relevante a questão da responsabilidade pelas benfeitorias realizadas no imóvel rural, durante o contrato de arrendamento. O Código Civil, em seu artigo 1.255, estabelece que as benfeitorias necessárias e úteis feitas

pelo arrendatário podem ser indenizadas, desde que haja expressa previsão contratual. Essa disposição busca garantir a proteção dos investimentos realizados pelo arrendatário na propriedade, promovendo a segurança jurídica e incentivando o desenvolvimento sustentável das atividades agrícolas.

Em relação à extinção do contrato, o Código Civil prevê diversas hipóteses aplicáveis ao Contrato de Arrendamento Rural. O artigo 1.210, por exemplo, estabelece que o contrato pode ser rescindido por acordo entre as partes, por descumprimento das obrigações contratuais, por força maior ou por outras causas previstas em lei. Essas disposições possibilitam a resolução do contrato de forma justa e adequada, preservando os direitos das partes envolvidas.

Outro aspecto prático relevante é a possibilidade de renovação do contrato de arrendamento rural. Tanto o Estatuto da Terra quanto o Código Civil estabelecem condições para essa renovação, desde que o arrendatário esteja cumprindo suas obrigações contratuais e demonstre interesse em continuar explorando a terra. Tal possibilidade tem como objetivo principal garantir a estabilidade e a continuidade das atividades agrícolas, trazendo benefícios tanto para o arrendatário quanto para o próprio desenvolvimento econômico e social do meio rural.

A essência do contrato de arrendamento rural, que abrange o uso de propriedades para atividades como agricultura, pecuária e exploração agroindustrial, é enfatizada pela necessidade de detalhar especificações, como localização, limites e área total do arrendamento, incluindo benfeitorias e recursos hídricos, conforme explorado por Guarido (2015). Esse detalhamento garante a clareza e a precisão necessárias para a validade do contrato, sustentando a importância de atender às expectativas legais e práticas.

A importância dos prazos de vigência nos contratos de arrendamento rural, definidos pelo Estatuto da Terra, é analisada por Ribeiro e De Castro (2020), que apontam para a necessidade desses prazos refletirem o tipo de cultivo ou exploração a ser realizado. Por exemplo, culturas temporárias e pastagens requerem um mínimo de 3 (três) anos, enquanto culturas permanentes exigem ao menos 5 (cinco) anos, para garantir que os arrendatários possam planejar e executar seus investimentos com segurança e previsibilidade.

De Castro (2016) aborda a questão crítica da determinação do valor do arrendamento, sublinhando a necessidade de um acordo justo e mutuamente aceito, seja em dinheiro ou como percentual da produção. Esse equilíbrio busca evitar a imposição de condições desfavoráveis ao arrendatário, alinhando-se com as diretrizes do Estatuto da Terra e do Código Civil sobre a adequação do valor do arrendamento à produtividade e aos preços de mercado da terra.

Almeida e Buainain (2013) destacam a necessidade de formalização escrita e registro no Cartório de Registro de Imóveis para a eficácia dos contratos de arrendamento rural perante terceiros. Essa formalidade não apenas confere autenticidade ao acordo, mas também assegura transparência e a possibilidade de execução forçada em casos de descumprimento, reforçando a segurança jurídica e a publicidade da relação estabelecida.

A legislação que rege os direitos e obrigações do arrendador, destacando a necessidade de garantir o uso pacífico do imóvel ao arrendatário, foi amplamente discutida por De Almeida e Buainain (2016), que enfatizam a importância da não-interferência nos trabalhos do arrendatário e da manutenção das condições do imóvel, conforme estabelecido contratualmente. Eles também apontam para a responsabilidade do arrendador em informar o arrendatário sobre possíveis ações ou condições que afetem seus direitos ou a produtividade do imóvel, incluindo casos de venda potencial do imóvel.

Ribeiro e De Castro (2019) analisam as responsabilidades do arrendatário, sublinhando a importância de utilizar o imóvel de acordo com o contrato, preservar suas condições e realizar as atividades agrícolas de maneira responsável. A necessidade do pagamento do arrendamento nos prazos e valores estipulados também é destacada como essencial para a manutenção de uma relação contratual harmônica e para garantir a possibilidade de renovação do contrato.

Almeida e Buainain (2020) discutem os direitos concedidos ao arrendatário, especialmente a possibilidade de realizar benfeitorias no imóvel, que podem ser compensadas ao final do arrendamento ou consideradas como parte do pagamento. Esse incentivo para o arrendatário investir na melhoria da propriedade é visto como benéfico para ambas as partes envolvidas no longo prazo.

Guarido e De Castro (2021) destacam como as disposições legais, particularmente aquelas estabelecidas pelo Estatuto da Terra e pelo Código Civil, criam uma fundação sólida para as relações de arrendamento rural, promovendo a equidade, a produtividade agrícola e a conservação ambiental. A clareza na definição dos direitos e obrigações de cada parte é vista como crucial para minimizar conflitos e fomentar o desenvolvimento de práticas agrícolas sustentáveis, essenciais para o avanço do setor agrário no Brasil.

A rescisão de contratos de arrendamento rural pode ocorrer em várias circunstâncias legais, destacando a importância de proteger os direitos das partes envolvidas. De acordo com especialistas em direito agrário, Guarido e De Castro (2021), o término natural de tais contratos é geralmente alcançado ao final do prazo estabelecido entre as partes, como delineado no Estatuto da Terra, que também sublinha a necessidade de comunicação prévia em casos de não renovação.

Além disso, o descumprimento das obrigações contratuais por qualquer uma das partes pode levar à rescisão do contrato, uma disposição legal que visa assegurar a justiça e a equidade nas relações agrárias. A possibilidade de rescisão mútua por acordo entre as partes, desde que formalizada adequadamente, também é reconhecida como um meio de dissolver a relação contratual de maneira justa e segura.

Quanto à renovação de contratos de arrendamento rural, a legislação brasileira, incluindo o Estatuto da Terra e o Código Civil, privilegia a proteção do arrendatário, permitindo a renovação sob termos previamente acordados ou sob novas condições mutuamente aceitáveis. Isso garante ao arrendatário o direito de preferência na renovação, protegendo seus investimentos e contribuindo para a continuidade da produção agrícola.

A gestão da rescisão e renovação de contratos exige um profundo conhecimento das leis aplicáveis, além de comunicação clara entre as partes, enfatizando a importância de seguir os procedimentos legais para evitar disputas. A necessidade de registrar qualquer acordo de renovação para assegurar sua validade legal também é um aspecto crucial na manutenção da transparência e segurança jurídica nas relações de arrendamento rural. Essa abordagem do direito brasileiro à rescisão e renovação de contratos de arrendamento rural reflete um esforço legislativo

para promover relações equilibradas e justas no setor agrário, alinhando-se com objetivos de desenvolvimento sustentável e proteção dos direitos das partes envolvidas.

A renovação automática do contrato de arrendamento rural assegura ao arrendatário a possibilidade de continuar utilizando a terra para a prática de suas atividades agropecuárias, evitando a necessidade de buscar um novo local para desenvolver sua produção. Essa estabilidade é fundamental para a organização e planejamento das atividades rurais, permitindo a continuidade dos investimentos e o desenvolvimento sustentável do negócio.

Segundo Diniz (2020), a renovação do contrato de arrendamento é um direito do arrendatário, desde que ele esteja cumprindo suas obrigações contratuais, como o pagamento do arrendamento e a manutenção da terra. Esse direito está respaldado no princípio da boa-fé objetiva, que exige que as partes atuem de maneira leal e cooperativa, visando a manutenção dos contratos e a preservação dos interesses envolvidos.

Além disso, essa renovação contratual é importante para o arrendador, pois garante uma continuidade na geração de renda proveniente do arrendamento do imóvel rural. Essa previsibilidade contribui para a estabilidade econômica do proprietário, permitindo o planejamento de suas atividades financeiras e evitando a ociosidade da terra. De acordo com Venosa (2019), a renovação automática é um fator que proporciona segurança jurídica ao arrendador, uma vez que ele poderá contar com a receita gerada pelo arrendamento por um período determinado.

A renovação do contrato de arrendamento rural é uma forma de incentivo à produção agrícola, já que o arrendatário tem a garantia de que poderá continuar explorando a terra por um período estabelecido. Essa segurança favorece a implementação de melhorias na propriedade, como investimentos em infraestrutura e tecnologia, que contribuem para o aumento da produtividade e a modernização das atividades agrícolas.

Além disso, a renovação automática do contrato também contribui para a manutenção da estrutura produtiva das áreas rurais, especialmente em regiões onde a sucessão familiar é um desafio. A possibilidade de renovação permite que as atividades agropecuárias sejam transmitidas de geração em geração, preservando o

conhecimento acumulado ao longo do tempo e a continuidade das atividades tradicionais no campo.

Importante mencionar também que, de acordo com o Estatuto da Terra, em caso de desapropriação do imóvel rural pelo poder público, o arrendatário terá direito a uma indenização correspondente às benfeitorias úteis e necessárias realizadas na propriedade. Essa indenização visa compensar os investimentos feitos pelo arrendatário, além de garantir que ele não seja prejudicado pela desapropriação.

A indenização por benfeitorias no contexto da desapropriação de imóveis rurais é uma garantia estabelecida pelo Estatuto da Terra para assegurar a proteção dos direitos do arrendatário. As benfeitorias referem-se às melhorias realizadas na propriedade que tenham trazido benefícios e valor agregado ao imóvel. Elas podem incluir construções, instalações, cercas, sistemas de irrigação, entre outros investimentos necessários para o desenvolvimento das atividades agropecuárias.

Essa indenização tem respaldo legal e busca evitar que o arrendatário sofra prejuízos financeiros em decorrência da desapropriação. Como ressalta Martins (2017, p.144), "a indenização das benfeitorias visa compensar o arrendatário pelos investimentos que tenha realizado, permitindo que ele recupere parte do capital empregado".

É importante destacar que a indenização não se limita às benfeitorias realizadas pelo arrendatário, mas abrange somente as benfeitorias úteis e necessárias, ou seja, aquelas que efetivamente contribuíram para a valorização e o aproveitamento do imóvel rural. Conforme menciona Diniz (2020, p.150), "somente são indenizáveis as benfeitorias que sejam úteis e necessárias, que proporcionem vantagens ao imóvel, como construções, instalações, plantações, entre outras, desde que estejam vinculadas ao exercício da atividade rural".

Essa limitação é necessária para evitar a inclusão de melhorias desnecessárias ou supérfluas no cálculo da indenização, o que poderia causar prejuízos aos cofres públicos. A avaliação das benfeitorias e sua inclusão na indenização são realizadas com base em critérios técnicos e econômicos, considerando-se o valor das melhorias e seu impacto no aproveitamento da propriedade.

Desse modo, a indenização por benfeitorias no Contrato de Arrendamento Rural é um importante mecanismo de proteção ao arrendatário em casos de

desapropriação. Essa indenização tem o propósito de compensar os investimentos realizados pelo arrendatário, permitindo-lhe recuperar parte do capital empregado e minimizando os prejuízos financeiros decorrentes da perda do imóvel rural. Ao estabelecer essa garantia, o Estatuto da Terra busca promover a segurança jurídica e a justiça nas relações entre proprietários e arrendatários no contexto agrícola brasileiro.

Portanto, com fulcro em tudo que fora exposto, o Contrato de Arrendamento Rural é regulamentado tanto pelo Estatuto da Terra quanto pelo Código Civil Brasileiro, e apresenta diversos aspectos práticos importantes a serem considerados. A formalidade, a previsão de cláusulas essenciais, a possibilidade de rescisão e renovação contratual, além da indenização por benfeitorias em caso de desapropriação, são alguns dos elementos relevantes para a compreensão e aplicação desse tipo de contrato. A observância dessas normas proporciona segurança jurídica às partes envolvidas, garantindo a proteção dos interesses e a estabilidade nas relações contratuais no contexto rural brasileiro.

Em conjunto, esses aspectos práticos do Contrato de Arrendamento Rural contribuem para a promoção do desenvolvimento agrícola sustentável, garantindo a segurança jurídica necessária para que as partes possam exercer suas atividades com confiança. A observância das normas estabelecidas no Estatuto da Terra e no Código Civil Brasileiro é fundamental para a proteção dos interesses envolvidos, a estabilidade nas relações contratuais e o equilíbrio entre as partes.

Dessa forma, o Contrato de Arrendamento Rural desempenha um papel relevante no contexto rural brasileiro, estimulando a produção agrícola, promovendo o acesso à terra e fomentando o desenvolvimento econômico do setor. A regulamentação legal existente busca assegurar que as relações contratuais sejam pautadas pela transparência, segurança e respeito mútuo, contribuindo para a construção de um ambiente propício ao crescimento e à prosperidade no campo.

4. A CONSTRUÇÃO JURISPRUDENCIAL DE UM CONCEITO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL NEOAGRÁRIO – SEGURANÇA JURÍDICA NO REEQUILÍBRIO CONTRATUAL

4.1 FINALIDADE SOCIAL DA LEI E A BOA-FÉ CONTRATUAL

A interpretação da lei deve sempre considerar os objetivos sociais a que se destina e o contexto social em que será aplicada, com o intuito de assegurar a ordem e a serenidade pública. Nesse espírito, é razoável a aceitação da validade das cláusulas em contratos de arrendamento que estabelecem o valor do aluguel com base na equivalência preço/produto.

Essa abordagem é reforçada pela importância do princípio da boa-fé, que rege todas as negociações contratuais, e pela ideia de que ninguém pode tirar vantagem de sua própria desonestidade, ao questionar a validade de um ato jurídico que ele mesmo causou. Esse raciocínio é apoiado legalmente pelo artigo 5º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (LICC), pelo artigo 103 do Estatuto da Terra e pelo artigo 243 do Código de Processo Civil, que proíbem a parte responsável por um ato jurídico de alegar sua nulidade.

Art. 5º Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum (BRASIL, 1942).¹¹

Art. 103. A aplicação da presente Lei deverá objetivar, antes e acima de tudo, a perfeita ordenação do sistema agrário do país, de acordo com os princípios da justiça social, conciliando a liberdade de iniciativa com a valorização do trabalho humano (BRASIL, 1964).¹²

Art. 243. Quando a lei prescrever determinada forma, sob pena de nulidade, a decretação desta não pode ser requerida pela parte que lhe deu causa (BRASIL, 2015).¹³

O Novo Código de Processo Civil mantém essa mesma redação em seu artigo 276. As recentes alterações incorporadas ao Código Civil atual, especificamente nos

¹¹ Lei de introdução às normas do Direito Brasileiro.

¹² Estatuto da Terra.

¹³ Código de Processo Civil.

artigos 421 e 422, reiteram a função social do contrato e a necessidade de aderência aos princípios de probidade e boa-fé, tanto na formação quanto na execução dos contratos, influenciando diretamente a interpretação dos negócios jurídicos.

O artigo 421 destaca que a liberdade de contratar deve ser exercida com respeito à função social do contrato, enquanto o artigo 422 obriga os contratantes a manterem os princípios de honestidade e boa-fé durante todo o processo contratual. Vejamos:

Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato (BRASIL, 2002).¹⁴

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. (BRASIL, 2002).

Tartuce (2005) aborda a implementação dos princípios de boa-fé e função social nas relações contratuais, destacando como esses princípios afetam a formação, interpretação e execução dos contratos. A cláusula de boa-fé, em particular, pode ser invocada para contestar comportamentos abusivos ou solicitar a revisão de termos que se tornem excessivamente onerosos devido às circunstâncias imprevistas, apoiando-se no artigo 478 do Código Civil, que trata da teoria da imprevisão.

Konder (2016) argumenta que a ênfase na função social e na boa-fé leva os tribunais a adotarem uma interpretação mais dinâmica e contextual das leis, favorecendo a equidade e a justiça social em detrimento da literalidade dos textos legais. Essa abordagem é crucial em litígios contratuais, onde a aplicação estrita da lei pode levar a desequilíbrios ou injustiças consideráveis.

Marques (2002) destaca a jurisprudência brasileira repleta de casos em que os princípios de boa-fé e função social são invocados para resolver disputas contratuais, assegurando que os acordos atendam não só aos requisitos formais da lei, mas também promovam a justiça social e a equidade entre as partes. Essa perspectiva moderna e humanizada do direito busca harmonizar interesses privados com o bem-estar coletivo e valores sociais mais amplos.

¹⁴ Código Civil.

Salvatori (2014) discute a importância da interação entre os princípios fundamentais da finalidade social da lei e da boa-fé com outras normativas, especialmente no contexto do arrendamento rural. Ele enfatiza como a combinação desses princípios com legislação ambiental e políticas de desenvolvimento sustentável reflete o esforço da legislação brasileira em equilibrar direitos individuais com interesses coletivos e ambientais.

Padoin (2003), Mesquita Venâncio e Almeida (2022) ressaltam a relevância do Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) na validade dos contratos de arrendamento rural, argumentando que a conformidade com normas de práticas agrícolas sustentáveis é essencial para promover objetivos sociais mais amplos. Eles enfatizam a necessidade de alinhar os contratos com os princípios da finalidade social e da boa-fé.

Targa e Riemenschneider (2022) sublinham a influência do compromisso com o desenvolvimento sustentável na interpretação e aplicação de leis e contratos no Brasil. Eles observam que os contratos de arrendamento rural que incorporam práticas sustentáveis não apenas cumprem a função social do contrato, mas também contribuem significativamente para a realização dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas, evidenciando a importância da boa-fé e da responsabilidade social nas negociações contratuais.

Tartuce (2005) analisa a atuação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) na definição de diretrizes para o arrendamento rural, destacando como as normativas e orientações dessa agência asseguram que os contratos atendam tanto às necessidades imediatas das partes quanto aos interesses sociais mais amplos, enfatizando a importância dos princípios da finalidade social e da boa-fé na formação e execução dos contratos.

Konder (2016) explora a aplicação dos princípios da finalidade social e da boa-fé em uma perspectiva de direito comparado, ressaltando que vários sistemas jurídicos ao redor do mundo reconhecem a importância desses princípios em promover contratos mais justos e equilibrados. Ele sugere que o estudo de como esses conceitos são implementados em outros países pode oferecer *insights* valiosos para aprimorar as práticas jurídicas brasileiras, especialmente em setores dinâmicos como o arrendamento rural.

Marques (2002) discute os desafios práticos na aplicação dos princípios da finalidade social e da boa-fé, particularmente na resolução de disputas contratuais. Ela enfatiza o papel vital dos tribunais brasileiros na interpretação desses princípios, buscando um equilíbrio entre os interesses das partes e os objetivos sociais mais amplos, e destaca a necessidade de desenvolver uma jurisprudência consistente que reflita esses valores essenciais.

Salvatori (2014) aborda como a legislação ambiental, os compromissos de desenvolvimento sustentável, a atuação regulatória e as tendências do direito comparado, juntamente com os desafios na sua aplicação prática, são fundamentais na formação, interpretação e execução de contratos no Brasil. Ele destaca a integração dos princípios da finalidade social e da boa-fé com esses elementos, refletindo acerca da complexidade da prática contratual no contexto jurídico brasileiro.

Padoin (2003), Mesquita, Venâncio e Almeida (2022); Targa e Riemenschneider (2022) complementam a discussão, sublinhando a relevância de alinhar as práticas contratuais com os princípios de boa-fé e função social. Eles argumentam que tal alinhamento não só cumpre com a legislação vigente, mas também promove um desenvolvimento sustentável, evidenciando como os contratos de arrendamento rural que incorporam práticas sustentáveis contribuem para a realização dos objetivos globais de desenvolvimento sustentável, enfatizando a importância da responsabilidade social e da boa-fé nas negociações contratuais.

4.2 NULIDADE DO CONTRATO OU DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE FIXA O PREÇO DO ARRENDAMENTO RURAL EM PRODUTO

Quando os contratos de arrendamento são celebrados e executados muitas vezes ao longo de vários anos, geralmente é no estágio terminal da execução que os arrendatários resistem em restituir o terreno aos verdadeiros donos, e é neste ponto que levantam questões.

É nesse momento, durante a ação judicial iniciada pelo proprietário para recuperar a posse, que o arrendatário apresenta como defesa a alegação de nulidade do acordo com o que havia concordado voluntariamente ou da cláusula de preço,

tentando até mesmo compensar o aluguel devido com créditos não comprovados por supostos excessos no pagamento.

A doutrina prevalente de Wellington Pacheco Barros (2015) esclarece que a nulidade de uma cláusula contratual que fixa o preço do arrendamento, com base na colheita do terreno arrendado, depende da existência ou não de dano. Ele destaca que só haverá nulidade absoluta se a cláusula em questão retirar ou diminuir benefícios do arrendatário ou parceiro. Em suas palavras:

É bom que fique esclarecido que a nulidade absoluta só ocorrerá se a desobediência legal consistir na eliminação ou diminuição de direitos e vantagens do arrendatário ou parceiro-outorgado. Por conseguinte, não haverá sua incidência se uma tal cláusula contratual, embora contrária à lei, se traduzir em benefícios para quem foi ela idealizada. A lei, portanto, não preconiza o nulo pelo nulo, mas a possibilidade de prejuízo a quem ela buscou proteger (BARROS, 1998, p. 103).

Portanto, se tal cláusula, mesmo contrária à lei, for benéfica para a parte a que se destina, não será considerada nula. A legislação busca evitar danos à parte protegida e não apenas declarar nulidades sem fundamento. Com base nessa perspectiva de ausência de prejuízo, tem-se validado cláusulas que estipulam o valor do arrendamento em produtos, em vez de dinheiro, conforme julgamento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que enfatizou a importância do costume regional e da demonstração de dano pelo arrendatário quando o pagamento é feito em produtos, uma prática aceita culturalmente e que não é invalidada simplesmente por ser contrária à norma reguladora (RIO GRANDE SUL, 1999)¹⁵

O Código Civil atual endossa essa interpretação, ao introduzir o conceito de lesão entre os defeitos dos negócios jurídicos no art. 157, descartando a simulação. Vejamos: “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” (BRASIL, 2002).

A relevância da nulidade em contratos ou cláusulas contratuais no direito brasileiro, particularmente em contextos de arrendamento rural com preços fixados em produtos, foi extensivamente analisada por juristas como Casettari (2014) e Netto;

¹⁵ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70000150904*, 9ª C. Cív/TJRS, rel. Des. Rejane Maria Dias de Castro Bins, j. em 6-10-1999. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

Rodrigues e Sousa (2023). Eles apontam que o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) e o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) constituem o fundamento legal que regula os contratos de arrendamento rural, incluindo a definição de preços.

Essas legislações enfatizam a necessidade de os contratos especificarem claramente as obrigações das partes, permitindo formas de pagamento tanto em dinheiro quanto em produtos. Contudo, a fixação do preço unicamente em produtos é criticada por sua potencial falta de objetividade na valoração do arrendamento, um ponto que contraria os princípios do Código Civil relacionados à formação de contratos e à necessidade de determinação do objeto contratual.

Silva e Tibaldi (2020) destacam que o artigo 104 do Código Civil requer que o objeto do contrato seja lícito, possível, determinado ou determinável; colocando em questão a prática de estabelecer preços de arrendamento exclusivamente em produtos sem critérios avaliativos claros. Tal prática pode infringir o princípio da determinabilidade e sujeitar o arrendatário à excessiva incerteza ou vulnerabilidade. Além disso, Santos (2020) observa que o artigo 317 do Código Civil possibilita a revisão de cláusulas contratuais com prestações desproporcionais, incluindo aquelas que determinam o preço do arrendamento de maneira a gerar desequilíbrio significativo entre as partes.

A necessidade de renegociar contratos para estabelecer novos métodos de pagamento compatíveis com a legislação, após a declaração de nulidade de uma cláusula que fixa o preço do arrendamento em produtos, é enfatizada por Poli (2015). Tal renegociação busca assegurar a segurança jurídica da relação contratual, podendo envolver a definição de um preço fixo em dinheiro ou a adoção de critérios objetivos para a determinação do valor dos produtos entregues como pagamento.

A possível afetação da validade do contrato de arrendamento pela nulidade de cláusulas essenciais é uma preocupação levantada por Netto, Rodrigues e Sousa (2023). Isso requer, além da renegociação do preço, uma revisão abrangente de outros termos do contrato para garantir sua conformidade legal e a manutenção das intenções originais das partes.

Casettari (2014) sublinha a importância de uma assessoria jurídica qualificada na elaboração e revisão de contratos de arrendamento rural. Tal assistência é crucial para prevenir a inclusão de cláusulas potencialmente nulas e garantir alinhamento

com as normativas legais vigentes, protegendo os interesses de todas as partes e promovendo relações agrárias estáveis e previsíveis.

A complexidade da nulidade de contratos no arrendamento rural, especialmente quando o preço é estabelecido em produtos, reflete a necessidade de uma abordagem jurídica cuidadosa que considere tanto as bases legais quanto as implicações práticas dessa nulidade. A análise jurídica, segundo Silva e Tibaldi (2020), deve sempre buscar equilibrar os interesses das partes envolvidas, assegurando que os contratos de arrendamento rural promovam relações justas e equitativas dentro do quadro legal brasileiro.

Cassettari (2014) aponta que a legalidade e a validade de tais cláusulas necessitam ser avaliadas à luz do Estatuto da Terra e do Código Civil, que oferecem as diretrizes para as transações e relações contratuais no meio rural. O artigo 95, parágrafo único, do Estatuto da Terra é destacado por Cassettari (2014) como um elemento chave, ao prescrever que o contrato deve assegurar ao arrendatário uma utilização econômica do imóvel que compense os investimentos realizados, uma norma que embora não proíba a fixação do preço em produtos, exige que tal prática seja justa e equitativa.

Netto, Rodrigues e Sousa (2023), por sua vez, discutem como o Código Civil aborda a questão dos contratos, especificamente através do artigo 104, que estabelece que a validade do negócio jurídico requer um objeto lícito, possível, determinado ou determinável. A interpretação deste princípio, segundo eles, é crucial para a análise da determinabilidade do preço quando estipulado em produtos, uma vez que a falta de clareza e precisão pode levar a disputas sobre a validade da cláusula contratual.

Silva e Tibaldi (2020) exploram a jurisprudência relevante, observando como os tribunais brasileiros, especialmente o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS), têm abordado casos contestando a fixação do preço em produtos. Eles ressaltam a importância da demonstração de dano ou prejuízo ao arrendatário para a configuração da nulidade, um equilíbrio entre a proteção do arrendatário e os princípios de autonomia da vontade e liberdade contratual.

A aplicação do princípio da boa-fé objetiva, conforme discutido por Santos (2020), é fundamental no contexto das cláusulas que estipulam o preço em produtos,

exigindo honestidade e probidade na negociação e execução do contrato. Este princípio assegura que as condições estabelecidas sejam transparentes e justas, evitando exploração ou imposição de termos desproporcionais.

Poli (2015) enfatiza que a análise jurídica da nulidade dessas cláusulas não se limita apenas às disposições legais específicas, mas também aos princípios gerais do direito, destacando a necessidade de proteger os interesses do arrendatário e promover relações equilibradas e justas. A jurisprudência desempenha um papel crucial nesse processo, fornecendo orientação para a interpretação e aplicação das normas em situações concretas, iluminadas pelos princípios de boa-fé, função social da propriedade e equidade.

Adicionalmente, Netto, Rodrigues e Sousa (2023) consideram o impacto do Novo Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) nas práticas de arrendamento rural. Essa legislação, ao definir parâmetros para a conservação ambiental, pode influenciar diretamente a produtividade do terreno e, conseqüentemente, a base de cálculo para o preço em produtos, ressaltando a intersecção entre as considerações jurídicas e as práticas sustentáveis no setor agrário.

Essa análise jurídica das cláusulas de arrendamento rural que estipulam o preço em produtos é enriquecida pela consideração das normativas específicas e a atuação de entidades como o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Silva e Tibaldi (2020) ressaltam que as diretrizes do INCRA, focadas em assegurar a função social da propriedade rural e promover o desenvolvimento sustentável do campo, introduzem uma camada adicional de complexidade na avaliação legal dessas práticas contratuais. A legalidade e legitimidade das cláusulas que definem o preço do arrendamento em produtos são, portanto, analisadas não apenas sob o prisma das leis existentes, mas também considerando o impacto dessas práticas na realização dos objetivos sociais e econômicos do arrendamento rural.

Cassetari (2014) aborda a importância do princípio da equivalência material nas relações contratuais de arrendamento rural, destacando que embora não explicitamente mencionado na legislação, esse princípio deriva da intersecção entre a função social do contrato e a boa-fé objetiva. A aplicação desse princípio garante que as prestações de ambas as partes sejam efetivamente equivalentes, evitando desequilíbrios econômicos significativos. Especialmente relevante quando o preço é

fixado em produtos, essa abordagem requer uma avaliação cuidadosa dos valores envolvidos, levando em consideração as flutuações de mercado e as particularidades da produção agrícola.

Netto, Rodrigues e Sousa (2023) discutem como a evolução tecnológica e a inovação no setor agropecuário influenciam a determinação do valor do arrendamento rural. A introdução de tecnologias de precisão na agricultura pode alterar significativamente a produtividade da propriedade rural, afetando assim a base de cálculo para a fixação do preço em produtos. Esse aspecto, combinado com as preocupações ambientais e a busca pela sustentabilidade da produção, exige que as cláusulas contratuais de arrendamento sejam formuladas de maneira a refletir um equilíbrio justo entre inovação, produtividade e responsabilidade social e ambiental.

Portanto infere-se que não há lesão, e, conseqüentemente, nenhum dano, se não estiverem presentes os requisitos legais de necessidade urgente, falta de experiência ou desproporção acentuada entre as obrigações assumidas, especialmente em contratos de arrendamento onde as partes normalmente têm experiência e conhecimento das responsabilidades contratuais, incluindo a contrapartida pela utilização da terra.

4.3 ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO PREÇO DO ARRENDAMENTO RURAL PELOS TRIBUNAIS

Silva (2015) analisa a interpretação jurisprudencial do preço em contratos de arrendamento rural, destacando a necessidade de aplicar cuidadosamente princípios legais e avaliar as circunstâncias de cada caso. Essa análise garante que os contratos estejam alinhados com as expectativas legais e éticas, promovendo equilíbrio e justiça entre as partes envolvidas.

Netto, Rodrigues e Sousa (2023) enfatizam que os tribunais brasileiros seguem critérios específicos, baseados no Estatuto da Terra e no Código Civil, para determinar a conformidade do preço em contratos de arrendamento rural. Esses critérios consideram a produtividade da terra, as condições de mercado, a localização da propriedade e as práticas regionais prevalentes.

Barufaldi (2023) destaca a importância da função social da propriedade e argumenta que o preço do arrendamento deve refletir não apenas o valor de mercado, mas também contribuir para o desenvolvimento sustentável do setor agrário. Assim, os tribunais avaliam se os preços acordados permitem ao arrendatário explorar a propriedade de forma viável e produtiva.

Nobre (2016) aborda a aplicação do princípio da boa-fé contratual na jurisprudência, analisando se as condições, incluindo o preço do arrendamento, foram estabelecidas de forma justa e sem vantagem indevida para qualquer das partes. Isso envolve investigar as negociações pré-contratuais e as informações disponíveis no momento da formalização do contrato. Poli (2014) discute a interpretação das cláusulas de reajuste de preço, sublinhando o papel dos tribunais em interpretar e validar essas cláusulas para garantir que os critérios e índices de reajuste sejam razoáveis, não resultando em desequilíbrios ou enriquecimento sem causa.

A jurisprudência brasileira, segundo estudos de Netto, Rodrigues e Sousa (2023), tende a limitar os reajustes do arrendamento a índices oficiais de inflação ou indicadores específicos do setor agrícola, visando prevenir aumentos desproporcionais que possam comprometer a sustentabilidade econômica das atividades agrícolas na propriedade. Barufaldi e Poli (2023) ressaltam a necessidade de clareza e transparência nas cláusulas contratuais, garantindo que as partes compreendam exatamente seus direitos e deveres, especialmente em relação aos procedimentos para o reajuste de preços.

Essa abordagem jurídica, conforme discutido por Silva e Nobre (2015), reflete o compromisso dos tribunais em assegurar que os contratos de arrendamento rural sejam equitativos, razoáveis, e estejam em conformidade com os princípios legais e valores sociais que orientam as relações no setor agrário do Brasil. A análise do preço do arrendamento vai além de uma simples avaliação de valores, englobando uma revisão detalhada do contexto contratual, das normas jurídicas relevantes e dos objetivos sociais e econômicos facilitados por esses acordos.

É neste campo que ocorrem as maiores divergências jurisprudenciais. Destaca-se que, em sua maioria, a magistratura de primeiro e segundo graus tem dado respaldo ao entendimento anteriormente exposto, com a aplicação da lei segundo os

princípios legais referidos, em especial a boa-fé, que deve prevalecer na celebração dos ajustes e no cumprimento dos contratos.

No entanto, os Tribunais Superiores, a quem cumpre revisar as decisões contrárias à legislação infraconstitucional, não têm sufragado tal orientação, anotando-se antigo acórdão do Supremo Tribunal Federal, quando detinha competência para a apreciação da matéria, com a seguinte ementa:

Contrato de arrendamento rural. Infringe o art. 18 e seu parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66, a cláusula onde se estabelece a obrigação de pagar aluguel estabelecido por equivalência ao valor de sacos de açúcar (BRASIL, 1986).¹⁶

Esse v. julgado deu ensejo a outro, que tratava das mesmas partes e do mesmo fato, estando assim ementado:

Contrato de arrendamento rural. Infringe o art. 18 e seu parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66, a cláusula onde se estabelece a obrigação de pagar aluguel estabelecido por equivalência ao valor de sacos de açúcar. Precedente no RE 107.508-MG (BRASIL.1986).¹⁷

Essa v. decisão foi discutida e criticada pelo Prof. Wellington Pacheco Barros (2015), à luz da realidade do meio rural e do direito consuetudinário, para assim concluir:

A lei agrária não acompanhou o evoluir da sociedade para a qual foi criada e, portanto, especificamente no caso em análise, não se encontra qualquer correspondência entre o previsto e o praticado. Há, assim, no campo do arrendamento rural, seu visível abandono. Logo, sendo o Judiciário um Poder de origem social, porque o seu poder advém da divisão do poder social geral, há de ver essa realidade não com os olhos embaçados na lei, mas com lentes de aumento.

[...]

A decisão do egrégio Supremo Tribunal Federal, aplicando literalmente a lei, e com isto decretando a nulidade da cláusula contratual, ao invés de aproximar o conflito da necessária realidade social e econômica atualmente vigente no campo, produziu uma ruptura (BARROS, 2015, p. 333-343).

O Superior Tribunal de Justiça, a quem atualmente é delegada a competência sobre a matéria, acompanhou a orientação do STF, também aplicando literalmente a

¹⁶ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário 107.508-MG*, 1ª T., rel. Min. Octávio Gallotti, j. em 30-6-1986. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/> Acesso em 28 jan. 2024.

¹⁷ Id, ib.

lei, e assim, como referido por Pacheco Barros, causando uma ruptura entre o conflito de interesses e a realidade social e econômica vigente no campo.

Além dos arestos do STJ, antes colacionados, a propósito do arbitramento do preço em liquidação de sentença 126, em face da declaração de nulidade da cláusula contratual que fixa o pagamento do preço do arrendamento em produto e com suporte na disposição regulamentar, aduzem-se os seguintes:

É inválida a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produto ou seu equivalente, e não em quantia fixa de dinheiro (BRASIL, 1997).¹⁸

É inválida a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produto ou seu equivalente, e não em quantia fixa de dinheiro (BRASIL, 1999).¹⁹

ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO. A cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em quantidade de produtos é nula (Decreto n. 59.566/66, art. 18) e deve ser substituída pelo que for apurado por arbitramento, em liquidação de sentença (BRASIL, 2002).²⁰

Arrendamento rural. Notificação premonitória com indicação do preço em produto: validade. 1. Precedentes das Turmas que compõem a Seção de Direito Privado indicam que não tem validade a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produto ou seu equivalente, a teor do art. 18 do Decreto n. 59.566/66. 2. A notificação premonitória que indica valor da proposta recebida de terceiro em desacordo com o art. 18 do Decreto n. 59.566/66 não tem validade, gerando dificuldade ao arrendatário para oferecer contraproposta, tornando inviável a ação de despejo (BRASIL, 2002).²¹

É inválida a cláusula que estabelece o preço do arrendamento em produto, ou seu equivalente, e não em quantia fixa em dinheiro (BRASIL, 2003).²²

¹⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 128542/SP*, 4ª T., rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 14-10-1997, DJ, 9-12-1997, p. 64711. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

¹⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 120157/RS*, rel. Min. Waldemar Zweiter, j. em 19-11-1998, DJ, 4-4-1999, p. 124. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

²⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n 407.130/RS*, 3ª T., rel. Min. Ari Pargendler, DJU de 5-8-2002. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

²¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 334394/RS*, 3ª T., rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. em 16-5-2002, DJ, 5-8-2002, p. 332. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan 2024.

²² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n 127561/SP*, 4ª T., rel. Min. Barros Monteiro, j. em 3-6-2003, DJ, 1º-9-2003, p. 289. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

AÇÃO SUMARÍSSIMA DE COBRANÇA DE PREÇO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM QUANTIDADE DE PRODUTOS. NULIDADE. DECRETO N. 59.566/1966, ART. 18. APURAÇÃO DO VALOR MEDIANTE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, POR ARBITRAMENTO. I – É vedada a fixação do preço do arrendamento em quantidade de produtos, a teor do art. 18 do Decreto n. 59.566/66. Precedentes do STJ. II – Afastada, por nula, a cláusula de preço, cabe a sua substituição pelo que for apurado em liquidação de sentença, por arbitramento (BRASIL, 2004).²³

Como se verifica dos julgados das Cortes Superiores, é firme a orientação no sentido de não admitir e invalidar cláusula contratual, comum nos arrendamentos rurais, fixando o preço destes em produto, em face da disposição regulamentar do Estatuto da Terra (art. 18 do Decreto n. 59.566/66), que determina que seja fixado em dinheiro, vedando sua estipulação em quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro, embora admitindo sua substituição pelo que for apurado em liquidação, por arbitramento.

Como já anteriormente observado e como ao final será demonstrado, o C. STJ tem temperado sua orientação, à esteira de recentes julgados. Na jurisprudência gaúcha, onde as questões agrárias sempre foram e são largamente debatidas, em decorrência da preponderância da atividade agropecuária, essa matéria mereceu larga discussão, desde o extinto TARS, com decisões de início conflitantes, muitas delas, por isso mesmo levando à rediscussão da matéria em embargos infringentes, o que bem demonstra as dissensões.

Afinal, harmonizaram-se os julgados, até mesmo com a revisão de posicionamentos anteriores, por seus eminentes julgadores, no sentido da validação da cláusula normalmente estabelecida nos contratos de arrendamento, fixando o preço deste em produto, em face do costume arraigado na região. Vejam-se os seguintes julgamentos, já em grau de embargos infringentes:

ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO FIXADO EM PRODUTO. CLÁUSULA INEFICAZ. O PRINCÍPIO DISPOSITIVO. O Estatuto e seu regulamento modificaram, no domínio de sua incidência, a sistemática do Código Civil, limitando a autonomia da vontade das partes com normas cogentes, de ordem pública. Há subordinação obrigatória dos contratos agrários, qualquer que seja sua forma, à regência estatutária. É vedado ajustar como preço de arrendamento

²³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n (REsp 566.520/RS, 4ª T., rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, j. em 11-5-2004*. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa em dinheiro. A forma de pagamento é que pode ser ajustada que se faça em dinheiro ou quantidade de frutos. O fato objeto da demanda e as consequências jurídicas dele pretendidas são expostos na inicial e permanecem imutáveis até o desenlace do feito. A sentença deverá ser a resposta jurisdicional ao pedido do autor, nos limites em que este o formulou, não podendo o Juiz pronunciar-se sobre matéria que não esteja articulada ou alegada.²⁴

A rígida norma legal, editada em tempos de economia estável, não pode hoje ser aplicada. Ademais, vedar a possibilidade de se estipular em produtos o valor do arrendamento, seria negar o direito costumeiro, ante a reiterada prática em nosso meio rural de fixar-se em quantidade de produtos o arrendamento. Os rígidos parâmetros do Estatuto da Terra não podem ser radicalmente interpretados porque, pretender-se hoje acordar o valor fixo de dinheiro, seria impor ao arrendante injustificável ônus. Basta imaginar uma importância fixa para ser paga de ano em ano. Já, ao final do primeiro período, praticamente nada pagaria o arrendatário, eis que a inflação corrói dia a dia (se não hora a hora...) o poder de compra da moeda, e o preço, combinado ao tempo do contrato, muito dilapidado, estaria ao tempo do pagamento. Impossível olvidar, de outro norte, que os produtos tomados por parâmetro têm cotação no mercado, bastando singela operação matemática, no dia do pagamento, para obter-se o valor do dinheiro.²⁵

ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO-PRODUTO. É perfeitamente possível a fixação do preço em produto, em contrato de arrendamento rural, consoante os costumes do interior, que hão de ser respaldados, e também para evitar o enriquecimento ilícito/injustificado da parte que assina o contrato e apenas depois, quando do pagamento, e após ter explorado o objeto do contrato, vem alegar nulidade de cláusula. Tais questões superam a proibição veiculada pelo Decreto 59.566/66, que não se considera. Embargos Infringentes acolhidos por maioria.²⁶

ARRENDAMENTO RURAL. RENOVAÇÃO DE CONTRATO. NOTIFICAÇÃO EFICAZ. PROPOSTA PREÇO-PRODUTO. Mostra-se eficaz a notificação realizada pela arrendadora à arrendatária de que tem proposta para novo contrato, expressando o preço do arrendamento em produto. Silêncio da locatária que, na ação de despejo, alega nulidade da proposta diante do art. 18 do Decreto n. 59.566/66. Rescisão do contrato e decreto de despejo, pois o preço do arrendamento fixado em produto há muito vem sendo utilizado como

²⁴ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Embargos Infringentes n. 194197315*, 1º Gr. Cív., rel. Dr. Heitor Assis Remonti, j. em 8-5-1995, Julgados 95/38 Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

²⁵ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Embargos Infringentes n. 193175742*, 1º Gr. Cív., rel. Marco Aurélio dos Santos Caminha. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

²⁶ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Embargos Infringentes n. 196251573*, 1º Gr. Cív., rel. Francisco José Moesch, j. em 26-6-1998. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

moeda pelos agricultores. Este fato social não pode ser desconhecido pelo Judiciário. Arrendatária que, por outro lado, não pode ser tida como hipossuficiente, por ser empresa de larga experiência na agricultura e formada por advogados e economistas habituados ao trato de questões desse jaez, presumindo pleno conhecimento do preço do produto no mercado, daí podendo avaliar corretamente a proposta, e afastando a protetividade do Estatuto da Terra à parte mais fraca da relação jurídica. Embargos acolhidos por maioria.²⁷

Destaca o relator, confirmando revisão de seu posicionamento:

A aceitação, para que se fixe o preço do arrendamento em produto ou frutos, há muito vem sendo discutida e debatida, especialmente neste Grupo Cível, que detém a especialização regimental de apreciação dos contratos agrários. Lenta e gradualmente, observa-se um avançar no sentido de considerar o art. 18, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66 como ultrapassado para a aplicação sistemática a todos os casos. [...] É porque nos dias de hoje a moeda confiável de troca entre os produtores passou a ser o próprio produto.²⁸

Votaram vencidos os Des. Roberto Laux e Ari Darci Wachholz, sustentando a invalidade da cláusula contratual, fixando o preço do arrendamento em produto, não surtindo qualquer efeito, e contaminando assim, a notificação, porque feita nesses mesmos termos.

Esse acórdão foi reformado pelo Superior Tribunal de Justiça,²⁹ que entendeu ser inválida a notificação feita fixando o preço do arrendamento em produto. A discussão sobre essa matéria prosseguiu no TJRS, após restabelecida, com a extinção do TARS, sua competência para o exame dos contratos agrários.

ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO. EQUIVALÊNCIA A DETERMINADA QUANTIDADE DE PRODUTO. Infringe o art. 18 e seu parágrafo único do Decreto n. 59.566/66, a cláusula contratual que estabelece o preço em equivalência a determinada quantidade de produto e não em dinheiro. A nulidade da cláusula torna ilíquido o débito. Inviabilidade do arbitramento nos autos da ação de despejo por falta de pagamento. Extinção do processo. Embargos acolhidos. Por maioria.³⁰

²⁷ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Embargos Infringentes n. 195165972*, 1º Gr. Cív., rel. Dr. Carlos Alberto Bencke, j. em 12-9-199, Julgados, 104/155-162. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

²⁸ Idem.

²⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 334.394*, 3ª T., rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. em 16-5-2002. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 27 fev. 2024.

³⁰ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Embargos Infringentes n. 197087315*, 5º Gr. C. Cíveis, rel. Des. Maria Isabel Brogгинi, j. em 18-12-1998. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

Hoje é pacífica sua orientação, no sentido de admitir a validade da fixação do preço do arrendamento pela equivalência-produto, como se pode verificar dos julgados a seguir transcritos.

CONTRATOS AGRÁRIOS. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. NULIDADE DA CLÁUSULA “PREÇO-PRODUTO”. INEXISTÊNCIA. PREÇO DO ARRENDAMENTO. LIMITE. ANUIDADE. Não é de ser declarada nula cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra em quantia de produto. Rigorismo da lei que deve ser abrandado, em especial diante dos usos e costumes da região. É de se afastar tese com base na ilegalidade da cláusula na avença. Princípio da boa-fé contratual. Inexistência de qualquer comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento. O limite ao preço do arrendamento é de ser calculado com base na anuidade da locação rural. Inteligência do art. 95, XII, da Lei 4.504/64 e art. 16 do Dec. n. 59.566/66 (RIO GRANDE DO SUL, 2004).³¹

O ajuste para pagamento antecipado e o valor do arrendamento estabelecido em produto é justo e adequado às condições da gleba arrendada. Não se desconhece a proibição da fixação do preço do arrendamento em produto contida no Estatuto da Terra, mas é forçoso reconhecer que, ao longo do tempo, o costume local vem validando a cláusula contratual que fixa o preço do arrendamento em quantidade de produto, sendo comum nesta região que transações como a compra e venda e o próprio arrendamento sejam pactuados tendo por preço a quantidade de produto, que é a moeda do produtor rural. Esta é a realidade e o preço assim fixado somente gera discussão quando as partes entram em desacordo por questões outras. Aliás, a validade da cláusula que fixa o preço em produto vem sendo proclamada pela jurisprudência do egrégio Tribunal de Justiça do RGS (Ac. n. 70004861613, 9ª C. Cív., rel. Des. Rejane Maria Dias de Castro Bins, j. em 18-12-2002). CLÁUSULA fixando O aluguel em “PREÇO-PRODUTO”. possibilidade. Não é nula cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra em quantia de produto. Rigorismo da lei que deve ser abrandado, incidindo os usos e costumes em vista da natureza do contrato. Inexistência de comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento (RIO GRANDE DO SUL, 2005).³²

Colhe-se deste acórdão, que invoca precedentes:

Em acréscimo ao que restou consignado na judicosa sentença de lavra da Dra. Juíza de Direito Nadja Mara Zanella, às fls. 160-175, à qual me reporto integralmente, adotando-a como razões de decidir,

³¹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70008510521*, 10ª C. Cív., rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana, j. em 21-10-2004. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

³² RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70012804449*, 10ª C. Cív., rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana, j. em 22-12-2005. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

pedindo vênia à digna magistrada a quo, acresço não desconhecer a sólida corrente jurisprudencial que considera nula de pleno direito cláusula que estipula o valor do arrendamento em quantia de produto, escorada, em especial, em face da inobservância à literalidade do art. 18 do Decreto n. 59.566/66.

Todavia, tenho que a flexibilização se impõe para que não haja o enriquecimento sem causa de quem usufruiu os meios de produção e somente agora, quando instado a adimplir a parcela de sua obrigação, insurge-se quanto à forma do preço ajustado (RIO GRANDE DO SUL, 2015).³³

Já decidiu esta Corte:

“Arrendamento Rural. Ação de Cobrança. Cláusula de preço em produto. Entendimento de que ao arrendatário impõe-se alegar a demonstrar o prejuízo que teria com o pagamento em produto, vez que se trata de costume regional, a ser levado em consideração, tendo sido alteradas as características que, à época a legislação, conduziram as respectivas disposições. Costume é fonte material de direito, resultante da observação das condutas sociais, que devem receber valor normativo, sempre que se ajustem aos princípios e regras fundamentais do ordenamento, onde não se encontra a nulidade pela nulidade. Apelação desprovida” (RIO GRANDE DO SUL, 1999).³⁴

“ARRENDAMENTO RURAL. DESPEJO. PAGAMENTO DE IMPOSTOS. ÔNUS DO ARRENDATÁRIO. NÃO COMPROVAÇÃO. A não comprovação de que foi adimplida a obrigação do arrendatário atinente ao pagamento do ITR, prevista contratualmente e que não ofende a legislação agrária, autoriza o provimento do pedido de despejo. Cobrança de aluguéis atrasados. Preço fixado em produto. Possibilidade. A natureza das normas que regem o direito agrário, por regularem relações privadas tidas como de interesse público, tem caráter social, de modo que o costume arraigado na região, em estabelecer o preço dos arrendamentos rurais em quantidade fixa de produto agrícola, não vulnera o seu sentido teleológico” (RIO GRANDE DO SUL, 2001).³⁵

EXECUÇÃO PARA ENTREGA DE COISA INCERTA.
ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO EM PRODUTO.

³³ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70061595484 RS*, Relator: Jorge Alberto Schreiner Pestana, Data de Julgamento: 25/06/2015, Décima Câmara Cível, Data de Publicação: 21/07/2015. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

³⁴ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70000150904*, 9ª Câmara Cível – TJRGS, Rel. Des. Rejane Maria Dias de Castro Bins, j. 6-10-99. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

³⁵ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70003014776*, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, relator: Maria Isabel Brogгинi, julgado em 19/12/2001. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DUAS TESTEMUNHAS. DESNECESSIDADE. É válida a fixação de preço de contrato de arrendamento em produto, desde que a prática venha sendo respeitada pelas partes, constituindo-se em título executivo extrajudicial, ainda que sem a assinatura de duas testemunhas. Inteligência do disposto no artigo 585, IV, do CPC. Sentença que deve ser desconstituída, dando-se prosseguimento à execução (RIO GRANDE DO SUL, 2004).³⁶

CONTRATOS AGRÁRIOS. AÇÃO MONITÓRIA. ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO EM EQUIVALÊNCIA/PRODUTO. POSSIBILIDADE. CARÊNCIA DE AÇÃO AFASTADA. Irregularidades de identificação do imóvel no contrato superadas, ante a ausência de prejuízo, não sendo questionada a efetiva utilização do bem no período e antecedente rescisão contratual. Pretensa quitação não demonstrada. Embargos improcedentes. Sentença mantida (RIO GRANDE DO SUL, 2004).³⁷

Fundamentos do acórdão:

Não prospera a apelação, havendo ser mantida a douta sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos. Por primeiro, a assertiva de carência de ação monitória pela ausência de liquidez do pedido de condenação fulcrado em quantia certa de produto agrícola é manifestamente improcedente. Trata-se de produto com cotação em bolsa, sendo possível a qualquer tempo, a sua liquidação, como já o fez a parte autora na inicial. A obrigação do arrendatário era pagar no dia do vencimento acertado, ou com a entrega do produto ou com a entrega do valor equivalente naquela data. Não efetivando o pagamento, certo é considerar o preço da cotação na época vigente. Não existe, pois, iliquidez. (...) Como já em muitas oportunidades se manifestou esta Corte, sabido que a moeda do agricultor é o produto cultivado, não se há fechar os olhos à realidade e segurança dos costumes instituídos na região, sendo que não apenas os contratos agrários, mas também os de compra e venda de bens móveis e imóveis instituem o feijão-soja como elemento indexador. Pretender, pois, posteriormente, a declaração de nulidade de cláusula que, sabe-se, no mais das vezes vem instituída em favor do próprio arrendatário, que é quem planta o produto e tem uma estimativa do que poderá colher, seria cancelar-se o oportunismo.

AÇÃO Monitória. DÍVIDA ORIUNDA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PAGAMENTOS PARCIAIS. CÁLCULO DA DÍVIDA SEGUNDO O PREÇO DO BOI GORDO. Alegação no sentido da liquidez do título, em razão do ajuste do preço do arrendamento em produto, já refutada pelo acórdão que reformou a anterior sentença, prolatada no sentido da carência de ação,

³⁶ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70009995879, 10ª C. Cív./TJRS*, rel. Des. Luiz Ary Vessini de Lima, j. em 16-12-2004. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

³⁷ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70010138519, 9ª C. Cív./TJRS*, rel. Des. Marilene Bonzanini Bernardi, j. em 24-11-2004. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

concluindo pela validade da cláusula que fixou o preço em produto. Ausência de prova da entrega de animais, além daqueles indicados em documento juntado aos autos, cujo recebimento foi ressalvado na inicial. Acolhimento do preço do quilo do boi gordo, base do cálculo da dívida, conforme indicação do réu, embasada em prova documental, chegando-se ao valor correto pelo qual deve ser constituído o título (RIO GRANDE DO SUL, 2005).³⁸

AÇÃO DE DESPEJO DE IMÓVEL RURAL. CONTRATOS AGRÁRIOS. Não é de ser declarada nula cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra em quantia de produto. Rigorismo da lei que deve ser abrandado, em especial diante dos usos e costumes da região. É de se afastar tese de defesa com base na ilegalidade da cláusula na avença. Princípio da boa-fé contratual. Inexistência de qualquer comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento (RIO GRANDE DO SUL, 2006).³⁹

Enfatiza o relator:

Não desconheço a sólida corrente jurisprudencial que considera nula de pleno direito cláusula que estipula o valor do arrendamento em quantia de produto, escorada, em especial, em face da desobediência ao art. 18 do Decreto n. 59.566/66.

Todavia, a flexibilização se impõe para que não haja o enriquecimento sem causa de quem usufruiu os meios de produção e somente agora, quando instado a adimplir a parcela de sua obrigação, insurge-se quanto à forma do preço ajustado. (...) Nesse sentido assim já me manifestei:

“AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATOS AGRÁRIOS. Não é de ser declarada nula cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra em quantia de produto. ‘Rigorismo da lei que deve ser abrandado, em especial diante dos usos e costumes da região. É de se afastar tese de defesa com base na ilegalidade de disposição na avença. Princípio da boa-fé contratual. Inexistência de qualquer comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento. Apelação provida. Sentença reformada. Decisão unânime” (RIO GRANDE DO SUL, 2003).⁴⁰

³⁸ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n 70009812629, 10ª C. Cív./TJRS*, rel. Des. Paulo Roberto Lessa Franz, j. em 19-5-2005. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

³⁹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n 70015001217, 10ª C. Cív./TJRS*, rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana, j. em 23-11-2006. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

⁴⁰ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n 70004500401, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS*, Rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana, j. 2-10-2003. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

[...]

No que tange ao fato de que o preço do arrendamento rural fixado na cláusula quarta da avença exorbita os limites fixados na legislação especial de regência (fl. 345), além dos argumentos expendidos pela magistrada a quo, acrescento que tal norma não pode ser interpretada de forma restritiva, uma vez que a modalidade de pagamento foi acordada em sacas de arroz e se deu de comum acordo entre as partes

Refere o acórdão, o seguinte precedente:

CONTRATO AGRÁRIO. ARRENDAMENTO RURAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AÇÃO DE DESPEJO. REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PREÇO ESTABELECIDO EM PRODUTO. USOS E COSTUMES DA REGIÃO. VALIDADE DA CLÁUSULA. INADIMPLENTO ADMITIDO. DESNECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO. A retomada de imóvel objeto de arrendamento agrícola, consoante assentou o Superior Tribunal de Justiça no REsp 408.091-SP, pode ser postulada por meio de ação de resilição contratual cumulada com reintegração de posse, sendo desnecessária, de tal sorte, a prévia notificação, que é condição própria para a ação de despejo imotivado, não para os casos de inadimplemento, que, no caso, é admitido.

PREÇO DO CONTRATO FIXADO COM BASE NO VALOR DO PRODUTO. NULIDADE AFASTADA. Não é de ser declarada nula cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra com base em valor do produto. O rigorismo da lei é de ser abrandado, em especial diante da circunstância de o pacto vigor há vários anos, sem qualquer oposição dos arrendatários. Não sendo negada a inadimplência, é de se afastar tese de defesa com base na ilegalidade de disposição na avença. Princípio da boa-fé contratual. Inexistência de qualquer comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento (RIO GRANDE DO SUL, 2005).⁴¹

Desse último aresto, anotam-se oportunas considerações:

Gize-se, ademais, que ao arrendatário impõe-se alegar e demonstrar o prejuízo que teria com o pagamento em produto, vez que se trata de costume regional, a ser levado em consideração, tendo sido alteradas as características que, à época da Legislação, conduziram às respectivas disposições.

Os costumes são fonte material de direito, resultante da observação das condutas sociais, que devem receber valor normativo, sempre que se ajustem aos princípios e regras fundamentais do ordenamento, onde não se encontra a nulidade pela nulidade.

⁴¹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n 70011130705*, 9ª Câmara Cível do TJRS, rel. Marilene Bonzanini Bernardi, j. em 20-4-2005. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

É perfeitamente possível a fixação do preço em produto, em contrato de arrendamento rural, consoante os costumes do interior, que hão de ser respeitados, e também para evitar o enriquecimento ilícito/injustificado da parte que assina o contrato e apenas depois, quando do pagamento, e após ter explorado o objeto do contrato, vem alegar nulidade de cláusula.

Tais questões superam a proibição veiculada pelo Decreto 59.566/66, que não se considera, notadamente porque não controverteram as partes sobre a efetividade e justeza da cláusula que assim vigorou por mais de trinta anos.⁴²

Contra o acórdão em comento, foi interposto Recurso Especial,⁴³ admitido na origem com os seguintes fundamentos:

Sustenta o recorrente, em síntese, afronta do acórdão hostilizado ao artigo 535, II, do Código de Processo Civil, bem como aos dispositivos 2º, caput, e § 1º, e 18, caput, parágrafo único, do Decreto n. 59.566 / 66. Veicula dissídio jurisprudencial. (...) II. Merece trânsito a presente inconformidade. Em que pesem os douts fundamentos da decisão recorrida, plausível se apresenta a tese defendida pelo postulante, pois vai ao encontro da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que “é inválida a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produto ou seu equivalente, e não em quantia fixa de dinheiro” (REsp 128542/SP, 4ª T., rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ, 9-12-1997). (...) Assim, é possível que eventual ofensa ao art. 18 do Decreto n. 59.566/66 tenha havido. O dissídio jurisprudencial restou caracterizado, porquanto os precedentes colacionados guardam a necessária similitude com a hipótese dos autos. Registre-se, por derradeiro, que, plausível a alegação de afronta ao regramento constitucional, e caracterizado, no particular, o dissídio interpretativo aventado, é o que basta para que tenha trânsito a inconformidade.

No TJRGS, a mesma orientação continua, de forma pacífica, como se vê da ementa do seguinte acórdão, que invoca diversos precedentes desse Tribunal:

PAGAMENTO EM PRODUTO. POSSIBILIDADE. MITIGAÇÃO DO ARTIGO 18 DO DECRETO 59.566/66. PREÇO VIL. NÃO OCORRÊNCIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. (...) . II. Não é nula a cláusula de contrato de arrendamento rural que fixa o preço do arrendamento em quantidade de produto. Mitigação do artigo 18, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66.⁴⁴

⁴² RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n 70033728031 RS*, Relator: Marilene Bonzanini, Data de Julgamento: 23/06/2010, Nona Câmara Cível, Data de Publicação: 01/07/2010. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

⁴³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 70025366785*. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

⁴⁴ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n 70067145342*, rel. Des. Liége Puricelli Pires, j. 10-3-2016. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

O mesmo Tribunal entendeu pelo descabimento de ação rescisória por divergência jurisprudencial, em face da norma que veda a estipulação do preço do arrendamento em produto, com aplicação da Súmula 343 do STF (Ac. n. 70023494537 – 5º Grupo de Câmaras Móveis – rel. Des. Tasso Caubi Soares Delabary, j. 10-2-2010).

Já no TJSP, há divergência:

Ementa: ARRENDAMENTO RURAL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C. COBRANÇA DO PREÇO DO ARRENDAMENTO – HIPÓTESE EM QUE O PREÇO FOI FIXADO CONTRATUALMENTE EM QUANTIDADE DE PRODUTOS (SACAS DE ARROZ) – INADMISSIBILIDADE CLÁUSULA NULA POR AFRONTAR O ART. 18 E SEU PARÁGRAFO ÚNICO DO DECRETO N. 59.566/66, QUE FIXA EM DINHEIRO, SENDO VEDADO O AJUSTE EM PRODUTO – ENTENDIMENTO DE QUE, DECLARADA NULA A CLÁUSULA DE PREÇO FIXADO EM PRODUTO, A CONTRAPRESTAÇÃO PELO ARRENDAMENTO RURAL DEVERÁ SER APURADA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO . – PRECEDENTES DO E. STJ.⁴⁵

Confira-se ainda, o que decidiu o mesmo Tribunal, reconhecendo a nulidade do ajuste contratual, fixando o preço do arrendamento em produto com base na mesma norma e optando, embora pela necessidade de prévio arbitramento, mas decretando a carência de ação, *in verbis*: “Sendo inadmissível a formulação de pedido condenatório líquido, impõe-se, de ofício, reconhecer a carência de ação por falta de interesse ante a inadequação da via eleita”.⁴⁶

Entretanto, como já antes observado, o C. STJ tem amenizado a interpretação dessa questão em recentes acórdãos, de modo a não mais decretar a nulidade da cláusula do contrato de arrendamento que fixa o respectivo preço em produto e não em dinheiro, para admitir sua cobrança por meio de ação monitória, com vistas à entrega da coisa fungível, ou seja, o produto, ou seu equivalente em dinheiro.

Há ainda julgados do mesmo C. Tribunal, no sentido de que, rever os fundamentos da instância de origem, admitindo a validade da cláusula contratual que fixa o preço do arrendamento em produto - com base nos usos e costumes da região - demandaria o reexame de fatos e provas, encontrando óbice nas Súmulas 5 e 7 do

⁴⁵ Apl. n. 9161048 - 68.2007.8.26.0000, j. 1-9-2011.

⁴⁶ Apl. n. 0007373-22.2007.8.26.0072, j. 27-8-2013.

STJ, negando assim, seguimento ao Recurso Especial, para manter a decisão de origem.

No REsp n. 988.925-RS (2007/0225187-6), julgado em 30-3-2016, de que foi relator o Ministro Raul Araújo, depois de transcrever a ementa e fundamentos do acórdão originário que, em ação de despejo do imóvel rural, reconheceu a validade do contrato de arrendamento, fixando o preço pelo uso da terra em quantidade de produto com base nos usos e costumes da região e em nome do princípio da boa-fé contratual, bem como decisão da própria Corte, reconhecendo sua invalidade, em face do art. 18, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66, conforme destaca o Ministro relator, citando precedentes:

Ademais, o STJ possui entendimento uniforme no sentido de que rever os fundamentos apresentados pelas instâncias de origem, notadamente diante de justificativas relacionadas aos usos e costumes da região, demanda reexame de fatos e provas, providência vedada na via eleita, nos termos do verbete n. 7 da Súmula desta Casa. Nesse sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM PRODUTO. ALEGADA NULIDADE. REVISÃO DO ACÓRDÃO. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 1. Rever as cláusulas do acórdão – que entendeu lícita a cláusula do arrendamento rural que fixa o preço em produto – encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7/STJ. 2. Agravo regimental não provido” (BRASIL, 2014).⁴⁷

O v. aresto cita ainda, o teor da ementa do AgRg no REsp n. 1.062.314 - RS, do mesmo relator, j. em 24-8-2012, e conclui:

Outrossim, a incidência da Súmula 7 / STJ na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice também para a análise do apontado dissídio – por ser inviável a aferição de similitude fática entre os julgados –, e impede o seguimento do presente recurso pela alínea c do permissivo constitucional (BRASIL, 2012).⁴⁸

⁴⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Regimental no Recurso Especial n. 1.334.436/TO*, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 18-2-2014, DJe 28-2-2014. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

⁴⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Regimental no Recurso Especial n. 1.062.314 - RS*, do mesmo relator, j. em 24-8-2012. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

Em relação à possibilidade do aforamento da ação monitória, com suporte em contrato de arrendamento que fixa o preço pelo uso da terra em produto, confira-se decisão do C. STJ, com a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. FIXAÇÃO DE PREÇO, CLÁUSULA, NULIDADE, PROVA ESCRITA, INSTRUÇÃO DO FEITO, POSSIBILIDADE. 1. Discute - se nos autos se contrato de arrendamento rural em que se estipulou o pagamento da dívida mediante entrega de produtos agrícolas serve como “prova escrita sem eficácia de título executivo”, hábil a amparar propositura de ação monitória. 2. A teor do disposto no art. 1.102 - A do Código de Processo Civil, a prova escrita capaz de respaldar a demanda monitória deve apresentar elementos indiciários da materialização de uma dívida decorrente de uma obrigação de pagar ou de entregar coisa fungível ou bem móvel. 3. É nula cláusula contratual que fixa o preço do arrendamento rural em frutos ou produtos ou seu equivalente em dinheiro, nos termos do art. 18, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66. Essa nulidade não obsta que o credor proponha ação de cobrança, caso em que o valor devido deve ser apurado por arbitramento, em liquidação, Precedentes. 4. O contrato de arrendamento rural que estabelece pagamento em quantidade de produtos pode ser usado como prova escrita para aparelhar ação monitória com a finalidade de determinar a entrega de coisa fungível, porquanto é indício da relação jurídica material subjacente. 5. A interpretação especial que deve ser conferida às cláusulas de contratos agrários não pode servir de guarda para a prática de condutas repudiadas pelo ordenamento jurídico, de modo a impedir, por exemplo, que o credor exija o que lhe é devido por questionável descumprimento do contrato. 6. Recurso especial não provido (BRASIL, 2016).⁴⁹

4.4 AS INFLUÊNCIAS PRÁTICAS E OS PROJETOS DE LEI ACERCA DO PREÇO DO ARRENDAMENTO RURAL NO BRASIL

O tema do preço do arrendamento rural no Brasil é de extrema relevância para o agronegócio, refletindo diretamente nas relações contratuais e na segurança jurídica dos envolvidos. O valor pactuado para o arrendamento não apenas determina as condições econômicas da exploração da terra, mas também está intimamente ligado a questões legislativas e práticas que influenciam o setor. No cenário brasileiro, as influências práticas sobre a fixação do preço do arrendamento rural têm sido moldadas

⁴⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. n. 1.266.975-MG (2011/0125534-4)*, rel. Min. Ricardo Vilas Bôas Cueva, j. 10-3-2016. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

tanto pelos usos e costumes regionais quanto pelas políticas públicas voltadas ao desenvolvimento agrário. Além disso, o debate em torno dos projetos de lei que buscam regulamentar ou alterar as normas vigentes sobre o preço do arrendamento reflete a constante evolução desse campo jurídico. Esta seção tem como objetivo analisar as principais influências práticas e discutir os projetos de lei em tramitação que podem impactar a fixação do preço do arrendamento rural, buscando compreender como essas propostas legislativas podem alterar a dinâmica dos contratos agrários no país.

4.4.1 Histórico e Evolução da Legislação sobre Arrendamento Rural no Brasil

A trajetória da legislação sobre arrendamento rural no Brasil é caracterizada por transformações significativas, refletindo as mudanças socioeconômicas e políticas do país. O marco inicial dessa legislação pode ser identificado no período colonial, onde as relações de arrendamento eram regidas por normas portuguesas e costumes locais, sem uma regulamentação específica para o contexto brasileiro (HERMANI et al., 2023).

Com a independência do Brasil e a subsequente formação do Estado Nacional, surgiram os primeiros esforços para sistematizar as normas relativas à terra, incluindo o arrendamento rural. O Código Comercial de 1850 é considerado um dos primeiros documentos legais a abordar o tema, embora de maneira indireta, ao tratar das relações comerciais envolvendo propriedades rurais (NETTO et al., 2023).

A consolidação de uma legislação específica para o arrendamento rural ocorreu com a promulgação do Estatuto da Terra em 1964, Lei nº 4.504, que estabeleceu diretrizes para a política agrícola e fundiária do país. Esse estatuto definiu conceitos e princípios para o arrendamento e a parceria agrícola, buscando equilibrar os interesses dos proprietários de terras e dos arrendatários (PARREIRA NETO, 2018).

Posteriormente, a Lei nº 4.947 de 1966 introduziu normas complementares ao Estatuto da Terra, regulamentando de forma mais detalhada os contratos de

arrendamento rural e estabelecendo limites para os valores dos arrendamentos, com o objetivo de proteger os arrendatários de práticas abusivas (SILVA, 2020).

Ao longo das décadas seguintes, a legislação sobre arrendamento rural foi sendo aprimorada e adaptada às novas realidades do setor agrícola brasileiro. A Lei nº 8.629 de 1993, por exemplo, trouxe alterações significativas relacionadas à função social da propriedade rural e aos direitos dos trabalhadores rurais, impactando indiretamente os contratos de arrendamento (PECLY & IGREJAS, 2022).

Em anos mais recentes, projetos de lei e propostas de emenda à legislação continuam sendo discutidos no Congresso Nacional, refletindo as dinâmicas contemporâneas do agronegócio e as demandas por uma regulamentação que acompanhe as inovações tecnológicas e as práticas sustentáveis na agricultura (FERREIRA et al., 2022).

A evolução da legislação sobre arrendamento rural no Brasil demonstra um processo contínuo de adaptação às transformações do setor agrícola e às necessidades da sociedade. A compreensão desse histórico é fundamental para analisar as tendências atuais e futuras na regulação do preço do arrendamento rural no país.

A determinação do preço do arrendamento rural no Brasil é influenciada por uma série de fatores, que variam de acordo com as características da propriedade, a localização geográfica, as condições de mercado e as especificidades da atividade agrícola desenvolvida. Uma compreensão abrangente desses elementos é essencial para a análise das dinâmicas de arrendamento e para a formulação de políticas que promovam a equidade e a sustentabilidade no setor agrícola.

A proximidade de centros urbanos, vias de transporte e infraestrutura logística pode elevar o valor do arrendamento, devido à facilidade de acesso a mercados e serviços (CASTRO, 2013). Áreas mais remotas ou de difícil acesso tendem a apresentar preços de arrendamento mais baixos. A fertilidade do solo, a disponibilidade de água e a aptidão agrícola da terra são fatores determinantes para o valor do arrendamento (SZULC, 2022). Propriedades com solos ricos e bem conservados, que permitem a prática de cultivos de alto valor ou a realização de múltiplas safras por ano, geralmente comandam preços mais elevados.

A estabilidade climática e a adequação das condições meteorológicas para o cultivo de determinadas culturas influenciam diretamente o preço do arrendamento (PRUDÊNCIO DE MERA et al., 2019). Regiões com riscos climáticos elevados, como susceptibilidade às secas ou enchentes, podem ter seus valores de arrendamento impactados negativamente. A demanda por produtos agrícolas e as flutuações nos preços de mercado afetam a rentabilidade das atividades agrícolas e, conseqüentemente, o valor do arrendamento (ALMEIDA, 2023). Períodos de alta demanda ou preços favoráveis para determinadas culturas acabam por levar a um aumento nos preços do arrendamento.

A legislação vigente e as condições estabelecidas nos contratos de arrendamento, como prazo de vigência, obrigações das partes e cláusulas de reajuste, também exercem influência sobre o preço do arrendamento (HERMANI et al., 2023). A segurança jurídica e a clareza contratual são fundamentais para a definição de preços justos e equilibrados. A disponibilidade de tecnologias agrícolas avançadas e investimentos em infraestrutura na propriedade, como sistemas de irrigação ou armazenagem, o que poderia valorizar o arrendamento, dada a perspectiva de aumento da produtividade e redução de custos operacionais (NETTO et al., 2023).

Fatores como a estrutura fundiária da região, a presença de programas de crédito agrícola e o desenvolvimento socioeconômico local também influenciam o preço do arrendamento rural (PARREIRA NETO, 2018). Regiões com maior concentração fundiária ou menor acesso a financiamentos viriam a apresentar dinâmicas distintas de arrendamento.

A análise desses fatores é fundamental para a compreensão das variações nos preços do arrendamento rural e para o desenvolvimento de estratégias que promovam a justiça e a sustentabilidade nas relações de arrendamento no Brasil.

4.4.2 Impacto dos Projetos de Lei Recentes Sobre o Preço do Arrendamento Rural

A legislação relacionada ao arrendamento rural no Brasil está em constante evolução, com novos projetos de lei sendo propostos e debatidos no Congresso Nacional. Essas mudanças legislativas têm o potencial de impactar significativamente

o preço do arrendamento rural, influenciando as condições de mercado e as relações entre proprietários de terras e arrendatários.

Iniciativas legislativas voltadas para a reforma agrária, a regularização fundiária e a política agrícola podem afetar o mercado de arrendamento rural. Por exemplo, medidas que facilitam o acesso à terra para pequenos produtores ou que promovem a redistribuição de terras improdutivas acabam por influenciar a oferta e a demanda por arrendamentos, impactando os preços (FAKHOURI, 2019).

Projetos de lei que estabelecem critérios de sustentabilidade e preservação ambiental para atividades agrícolas podem afetar o custo de produção e, conseqüentemente, o preço do arrendamento rural. Normas mais rigorosas de uso do solo e conservação de recursos naturais exigem investimentos adicionais por parte dos arrendatários, refletindo-se nos valores negociados (PECLY & IGREJAS, 2022).

Propostas legislativas que visam aprimorar a regulamentação dos contratos de arrendamento rural, estabelecendo direitos e deveres mais claros para as partes envolvidas, proporcionando maior segurança jurídica e estabilidade nas relações de arrendamento. Isso pode influenciar a formação dos preços, à medida que reduz incertezas e riscos associados aos contratos (PARREIRA NETO, 2018).

Projetos de lei que preveem incentivos fiscais, subsídios ou programas de crédito para o setor agrícola poderão alterar a dinâmica econômica do arrendamento rural. Tais medidas resultam em aumento da capacidade de investimento dos arrendatários e, por consequência, influenciarão os preços negociados no mercado de arrendamento (HERMANI et al., 2023).

Iniciativas legislativas voltadas para a transparência e a regulação do mercado de arrendamento rural contribuem para a formação de preços mais justos e equilibrados. A implementação de sistemas de registro e monitoramento de contratos de arrendamento, por exemplo, pode proporcionar maior visibilidade sobre as práticas de mercado e coibir abusos (NETTO et al., 2023).

É importante ressaltar que o impacto dos projetos de lei sobre o preço do arrendamento rural depende de diversos fatores, incluindo a efetiva implementação das medidas propostas, a receptividade do mercado e as condições econômicas e sociais do país. A análise desses impactos requer uma abordagem multidisciplinar, considerando aspectos jurídicos, econômicos e agronômicos.

Com base no Projeto de Lei nº 3.887, de 2023, proposto pelo Deputado Federal Junio Amaral (PL/MG), que busca alterar o Estatuto da Terra para permitir o ajuste do preço do arrendamento rural em quantidade fixa de frutos ou produtos conforme costumes locais, este texto reinterpreta a inclusão deste projeto no subtópico 4.4.3 "Impactos dos Projetos de Lei sobre o Preço do Arrendamento Rural no Brasil", com um enfoque na argumentação indireta baseada nas motivações e justificativas apresentadas pelo deputado.

A proposição do Deputado Junio Amaral evidencia uma resposta legislativa direcionada aos desafios contemporâneos do setor agrícola, especialmente no que tange aos contratos de arrendamento rural. Amaral destaca a necessidade de atualizar a legislação para refletir as práticas agrícolas modernas, reconhecendo a importância dos costumes locais e a variabilidade das condições de mercado que impactam diretamente o setor agrário. Essa abordagem ressalta a dinâmica entre a legislação e a prática agrícola, sublinhando a necessidade de flexibilidade nos contratos para promover uma relação mais equilibrada e justa entre arrendatários e arrendantes.

Amaral propõe, por meio do PL 3.887/2023, uma mudança significativa na forma como os preços no arrendamento rural são estabelecidos, buscando integrar os costumes locais e as flutuações do mercado dentro da estrutura contratual. Esta proposta legislativa sugere não apenas uma adaptação à realidade do agronegócio, mas também uma tentativa de mitigar os desequilíbrios financeiros que poderiam surgir devido à volatilidade do mercado de commodities agrícolas. O deputado argumenta que as alterações recentes, embora significativas, não foram suficientes para acompanhar as rápidas mudanças no setor, enfatizando a importância de uma legislação que possa se adaptar às condições econômicas variáveis.

A proposta de Amaral tem implicações profundas para o futuro dos contratos de arrendamento rural no Brasil, sugerindo um modelo que poderia proporcionar maior segurança jurídica e financeira para ambas as partes envolvidas. Ao permitir que o preço do arrendamento seja determinado em quantidade fixa de frutos ou produtos, Amaral visa a uma distribuição mais equitativa dos riscos e benefícios associados às flutuações do mercado. Essa abordagem poderia reduzir a incidência de litígios e facilitar um ambiente mais cooperativo e produtivo no setor agrícola.

As realidades econômicas e sociais do agronegócio, enfatizando a necessidade de uma abordagem mais dinâmica e adaptativa no Direito Agrário. Esta análise, baseada nas contribuições de Amaral, destaca a evolução contínua da legislação em resposta às demandas do setor agrícola, oferecendo um modelo para futuras reformas legislativas no contexto do arrendamento rural.

4.4.3 Perspectivas dos Proprietários de Terras e dos Arrendatários

O preço do arrendamento rural no Brasil é resultado de negociações entre proprietários de terras e arrendatários, cada um com suas expectativas e interesses. Compreender as perspectivas de ambas as partes é crucial para analisar as dinâmicas do mercado de arrendamento e promover relações equilibradas e sustentáveis.

Os proprietários de terras buscam obter um retorno justo sobre seu investimento, considerando fatores como a qualidade do solo, a localização da propriedade e o potencial produtivo da terra. Eles estão interessados em garantir a conservação de seus recursos naturais e a valorização de suas propriedades a longo prazo (SANTOS et al., 2023).

Os proprietários devem buscar arrendatários que ofereçam garantias de bom manejo agrícola, cumprimento dos prazos contratuais e capacidade de pagamento. A estabilidade e a confiabilidade nas relações de arrendamento são aspectos valorizados, pois contribuem para a segurança jurídica e financeira do proprietário (SZULC, 2022).

Os arrendatários, por sua vez, buscam condições de arrendamento que viabilizem a rentabilidade de suas atividades agrícolas. Eles estão interessados em preços de arrendamento que sejam compatíveis com os custos de produção e os preços de mercado dos produtos agrícolas (NETTO et al., 2023).

Além da questão do preço, os arrendatários valorizam a flexibilidade nos contratos, a possibilidade de renovação e a clareza nas cláusulas contratuais. Acesso a uma infraestrutura adequada, suporte técnico e condições favoráveis para o desenvolvimento sustentável de suas atividades, são fatores importantes para os arrendatários (PARREIRA NETO, 2018). A negociação entre proprietários de terras e arrendatários pode ser complexa, envolvendo múltiplos fatores e interesses. Desafios

como variações nos preços de mercado, incertezas climáticas e questões regulatórias podem impactar as negociações e o estabelecimento do preço do arrendamento.

A busca por um equilíbrio entre as expectativas dos proprietários e dos arrendatários é essencial para a sustentabilidade das relações de arrendamento. Mecanismos de mediação e arbitragem seriam ser úteis para resolver disputas e promover acordos justos e equitativos (HERMANI et al., 2023). A compreensão das perspectivas dos proprietários de terras e dos arrendatários é fundamental para o desenvolvimento de políticas e práticas que promovam relações de arrendamento rural equilibradas, rentáveis e sustentáveis no Brasil.

4.4.4 Desafios na Regulação do Preço do Arrendamento Rural

A regulação do preço do arrendamento rural no Brasil é marcada por diversos desafios, que envolvem tanto aspectos econômicos e sociais quanto questões jurídicas e regulatórias. A busca por um equilíbrio entre os interesses dos proprietários de terras e dos arrendatários, bem como a promoção de uma agricultura sustentável, são alguns dos principais objetivos dessa regulação.

O Brasil é um país de dimensões continentais, com grande diversidade climática e de solos. Essa diversidade se reflete na variação dos preços de arrendamento em diferentes regiões e para diferentes cultivos (RODRIGUES, 2022). A regulação precisa considerar essas variações, evitando generalizações que possam prejudicar certas áreas ou tipos de produção.

A falta de transparência e de informações confiáveis sobre os preços praticados no mercado de arrendamento rural dificulta a regulação e a negociação justa entre as partes. A implementação de sistemas de registro e monitoramento pode contribuir para aumentar a transparência e proporcionar uma base mais sólida para a definição de preços (PARREIRA NETO, 2018).

A regulação do preço do arrendamento rural deve buscar um equilíbrio entre a oferta de terras disponíveis para arrendamento e a demanda por parte dos produtores. Políticas que incentivem o uso eficiente e sustentável da terra ajudariam a equilibrar esse mercado (NETTO et al., 2023).

Os pequenos produtores rurais frequentemente enfrentam desafios para acessar terras em condições de arrendamento favoráveis. Políticas de proteção e incentivo a esses produtores são importantes para garantir sua viabilidade econômica e sua contribuição para a diversidade e sustentabilidade da agricultura brasileira (HERMANI et al., 2023).

As mudanças climáticas representam um desafio crescente para a agricultura e, conseqüentemente, para o mercado de arrendamento rural. A regulação do preço do arrendamento deve considerar os impactos das mudanças climáticas e promover práticas agrícolas adaptadas e resilientes (SANTOS et al., 2023). Os desafios na regulação do preço do arrendamento rural no Brasil são multifacetados e exigem uma abordagem integrada, que considere as especificidades do setor agrícola brasileiro e promova um desenvolvimento sustentável e inclusivo.

O mercado de arrendamento rural no Brasil está em constante evolução, impulsionado por mudanças econômicas, sociais, tecnológicas e ambientais. Compreender as tendências futuras e formular recomendações adequadas são passos essenciais para promover um setor agrícola sustentável e equitativo. O avanço tecnológico na agricultura, incluindo a agricultura de precisão, a digitalização e o uso de big data, tende a influenciar o mercado de arrendamento rural. A adoção de tecnologias pode aumentar a produtividade e a eficiência, impactando os preços e as condições do arrendamento (HERMANI et al., 2023).

A crescente preocupação com a sustentabilidade e a conservação ambiental deve moldar as práticas de arrendamento rural. Contratos que incorporam práticas agrícolas sustentáveis e critérios ambientais podem se tornar mais comuns, refletindo as demandas do mercado e da sociedade (PARREIRA NETO, 2018).

Mudanças demográficas e a necessidade de acesso à terra para pequenos produtores e agricultores familiares são úteis para influenciar as políticas de arrendamento rural. Iniciativas com o intuito de promover a inclusão e a equidade no acesso à terra são tendências importantes para o futuro do setor (NETTO et al., 2023).

É fundamental fortalecer a regulação do mercado de arrendamento rural, garantindo transparência, segurança jurídica e condições justas para todas as partes envolvidas. A implementação de sistemas de registro e monitoramento de contratos pode contribuir para esse objetivo. Políticas públicas que incentivem práticas agrícolas

sustentáveis e a adoção de tecnologias ambientalmente amigáveis no arrendamento rural são essenciais para promover a sustentabilidade do setor.

É importante desenvolver programas e políticas que apoiem os pequenos produtores e agricultores familiares no acesso a terras arrendadas, garantindo condições equitativas e fomentando a diversidade na produção agrícola. O setor de arrendamento rural deve se adaptar às mudanças climáticas, desenvolvendo estratégias para mitigar os riscos e promover práticas agrícolas resilientes. O Brasil pode avançar em direção a um sistema de arrendamento rural mais dinâmico, sustentável e inclusivo, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico do país e para a segurança alimentar global.

4.5 A SOBREPOSIÇÃO DOS USOS E COSTUMES SOBRE A NORMA LEGAL - *Venire Contra Factum Proprium*

A integração de princípios de equidade e boa-fé nas aplicações jurídicas brasileiras, especialmente sob a doutrina do *venire contra factum proprium*, é um tema amplamente discutido por juristas como Sá et al. (2017). Eles examinam como essa doutrina, que proíbe as partes de adotarem posturas contraditórias às suas ações anteriores - se tal mudança causar prejuízo à outra parte - evidencia a interação complexa entre ética e legislação formal no direito brasileiro. A relevância dos usos e costumes, particularmente em áreas de legislação ambígua ou silente, é destacada por Silva (2015), que salienta como o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) valoriza a prática e a tradição locais na interpretação do direito, assegurando decisões judiciais adaptadas às realidades sociais.

Carneiro Filho et al. (2021) aprofundam-se na aplicação da doutrina do *venire contra factum proprium* dentro dos princípios da boa-fé objetiva, argumentando que a criação de expectativas legítimas em uma parte, baseadas em ações ou posturas prévias da outra, estabelece um limite à liberdade de ação dentro de uma relação jurídica. No cenário do arrendamento rural, por exemplo, uma mudança abrupta nas condições de pagamento por parte do arrendador, que contrarie práticas anteriores, pode ser coibida com base nessa doutrina, protegendo o arrendatário contra prejuízos injustificados.

Willcox (2022) discute como a jurisprudência brasileira tem utilizado a doutrina para promover a equidade e evitar abusos, interpretando contratos e ações à luz dos princípios de boa-fé e estabilidade das relações jurídicas. Decisões judiciais que impedem mudanças contratuais inesperadas e garantem a previsibilidade das relações são exemplos da aplicação prática desses princípios, conforme analisado por Willcox.

Gonçalves e Lenza (2022) destacam os desafios na aplicação dessa doutrina, como a determinação do equilíbrio entre usos e costumes e a legislação formal, e demonstram a análise das expectativas legítimas e da boa-fé em cada caso. Eles salientam a dificuldade em manter a certeza jurídica frente à necessidade de adaptar o direito às práticas sociais variáveis, apontando para a complexidade de garantir que o direito se mantenha relevante e justo.

No Brasil, a adoção dessa doutrina pode ser traçada desde o período colonial, quando os usos e costumes locais começaram a influenciar a aplicação da legislação portuguesa (SÁ et al., 2017). Com a independência e a formação do sistema jurídico brasileiro, a doutrina ganhou contornos próprios, adaptando-se às necessidades e características da sociedade brasileira. No século XIX, juristas como Teixeira de Freitas já reconheciam a importância de princípios como o *venire contra factum proprium* na interpretação do Direito, buscando harmonizar a legislação formal com as práticas sociais (DE SOUZA FILHO, 2015).

A consolidação dessa doutrina no Direito Brasileiro ocorreu com a codificação do Código Civil de 1916, que embora não mencionasse explicitamente a doutrina, incorporou seus princípios em diversas disposições relacionadas à boa-fé e aos atos jurídicos (FERNANDES, 2018). Foi com o Código Civil de 2002, no entanto, que a doutrina do *venire contra factum proprium* foi expressamente reconhecida, especialmente no contexto da boa-fé objetiva (Art. 422) e nos princípios que regem os contratos (Art. 187) (WILLCOX, 2022).

A evolução dessa doutrina no Brasil reflete um movimento mais amplo de valorização dos princípios éticos e da equidade no Direito. Juristas contemporâneos, como Almeida (2022), destacam a importância da doutrina do *venire contra factum proprium* como um mecanismo de justiça que assegura a confiança e a estabilidade

nas relações jurídicas, impedindo que as partes se beneficiem de suas próprias contradições em detrimento da outra parte.

Ao aprofundar a análise da evolução histórica da doutrina do *venire contra factum proprium* no ordenamento jurídico brasileiro, torna-se imperativo destacar o papel preponderante desempenhado pela jurisprudência, especialmente as decisões proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), na consolidação e aplicação dessa doutrina em casos concretos. As diretrizes estabelecidas por esse tribunal supremo reforçam a importância da doutrina para o Direito Brasileiro, delineando seu contorno e aplicabilidade nos mais diversos contextos jurídicos (DOEBELI & SIQUEIRA, 2022).

Uma questão de particular relevância é a interseção entre a doutrina do *venire contra factum proprium* e o princípio da segurança jurídica. A aplicabilidade da doutrina é reconhecida não apenas como mecanismo de proteção às expectativas legítimas das partes envolvidas, mas também como instrumento de garantia da previsibilidade e estabilidade nas relações jurídicas. Nessa ótica, o STJ tem enfatizado a necessidade de equilibrar a flexibilidade, essencial para a adaptação do direito às dinâmicas sociais, com a manutenção da certeza e coerência jurídicas (SANTOS, 2023).

A interação entre a doutrina do *venire contra factum proprium* e o arcabouço da responsabilidade civil merece destaque. A doutrina é frequentemente invocada como fundamento para a responsabilização de partes que, ao agirem de maneira contraditória, acarretam prejuízos a terceiros. Tal aspecto ressalta o caráter ético intrínseco à doutrina, alinhando-a aos princípios de moralidade e justiça que norteiam as relações civis (FERNANDES, 2018).

A aplicabilidade da doutrina do *venire contra factum proprium* transcende o âmbito do direito contratual, estendendo-se a diversas áreas do Direito Brasileiro, como o direito administrativo e ambiental. Essa versatilidade evidencia sua capacidade de contribuir para a efetividade do direito em distintos contextos, reafirmando o compromisso com a boa-fé e a justiça nas relações jurídicas (WILLCOX, 2022).

A trajetória da doutrina do *venire contra factum proprium* no Direito Brasileiro reflete a incessante busca pelo equilíbrio entre princípios éticos, a legislação formal e as demandas da realidade social. A doutrina, ao ser incorporada e desenvolvida ao

longo do tempo, enriquece a prática jurídica com justiça e adaptabilidade, desafiando os operadores do direito a navegar entre a tradição e a legislação, assegurando a aplicação equitativa e eficaz das normas.

4.5.1 Análise Comparativa com Outros Ordenamentos Jurídicos

A doutrina do *venire contra factum proprium*, embora profundamente enraizada no Direito Brasileiro, não é exclusiva deste ordenamento jurídico. Uma análise comparativa com outros sistemas jurídicos revela semelhanças e diferenças fundamentais na forma como a doutrina é interpretada e aplicada, proporcionando uma perspectiva mais ampla sobre seu papel na regulação das relações jurídicas.

No direito europeu, especialmente no âmbito do Direito Civil, a doutrina é frequentemente associada aos princípios da boa-fé e da *estoppel*⁵⁰, seu corolário. O Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) tem enfatizado a importância de evitar comportamentos contraditórios que possam induzir terceiros a erro, reforçando a segurança jurídica e a confiança nas relações contratuais (MAZZONETTO, 2007). A aplicação da doutrina em países como Alemanha e França é marcada por uma forte ênfase na proteção das expectativas legítimas e na prevenção de abusos de direito (BRUCH et al., 2015; OLIVEIRA et al., 2022).

Nos Estados Unidos, a doutrina é conhecida como *estoppel* e tem uma aplicação mais restrita em comparação com o Direito Brasileiro. O foco principal é a proteção contra declarações ou condutas que induzam uma parte a agir de determinada forma, para depois ser prejudicada pela mudança de posição da outra parte. A Suprema Corte dos EUA tem sido cautelosa na expansão dessa doutrina, buscando equilibrar a proteção das expectativas legítimas com a liberdade contratual (BRUCH et al., 2015).

Ao comparar o Direito Brasileiro com outros ordenamentos jurídicos, torna-se evidente que a doutrina do *venire contra factum proprium* desempenha um papel fundamental na promoção da equidade e da boa-fé nas relações jurídicas. No entanto,

⁵⁰ O *estoppel* é uma regra de Direito nascida e desenvolvida no sistema jurídico da *Common Law* inglesa, cuja principal função é a de tutelar a confiança nos negócios jurídicos, sendo um princípio jurídico de proibição ao comportamento contraditório.

a extensão e a forma de sua aplicação variam significativamente de um sistema jurídico para outro. Essas diferenças refletem as particularidades culturais, históricas e jurídicas de cada sociedade, bem como as distintas abordagens na busca pelo equilíbrio entre a segurança jurídica e a adaptabilidade do direito às práticas sociais.

A análise comparativa entre o Direito Brasileiro e outros ordenamentos jurídicos revela a universalidade da doutrina do *venire contra factum proprium*, ao mesmo tempo em que destaca a diversidade de sua aplicação. Essa perspectiva comparativa enriquece a compreensão da doutrina, proporcionando insights valiosos para a sua interpretação e aplicação no contexto jurídico brasileiro.

5 CONCLUSÃO

Ao longo deste trabalho, percebeu-se que tanto o Estatuto da Terra quanto o Decreto 59.566/66 incorporam princípios obrigatórios e vinculantes que visam promover a justiça social, através do cumprimento da função social da propriedade agrária, representando um significativo avanço normativo na época.

Nesse contexto, foi evidenciado que nos contratos agrários, especialmente em relação ao arrendamento rural, é necessário que as partes sigam as regras obrigatórias estabelecidas no Estatuto da Terra e no seu Decreto, sob pena de nulidade total do contrato ou de suas cláusulas.

O problema principal deste estudo envolve o ajuste da remuneração do arrendamento rural em produtos. A pesquisa abordou as normas que regulamentam os contratos agrários típicos, destacando que é exigido que a fixação do pagamento seja feita exclusivamente em dinheiro, mesmo que o pagamento seja efetuado com produtos. No entanto, a doutrina e a jurisprudência têm entendimentos divergentes, com alguns acreditando que a cláusula que fixa o pagamento em produtos anula totalmente o contrato, enquanto outros, defendem a validade baseando-se nos usos e costumes regionais.

Embora a norma seja rigorosa, tal rigor é justificável pela intenção do legislador em proteger os interesses do arrendatário, considerado na época a parte hipossuficiente. Assim, a livre expressão de vontade dos contratantes foi limitada.

O Superior Tribunal de Justiça entende que a cláusula que estabelece a remuneração em produtos é nula, mas a nulidade não impede a entrada de uma ação de cobrança, por exemplo. Por outro lado, os Tribunais do Rio Grande Sul, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Goiás consideram a validade dessa cláusula, fundamentando-se nos usos e costumes regionais como fontes do Direito Agrário.

Da pesquisa realizada, concluiu-se que qualquer disposição contratual que conflite com a legislação relacionada aos contratos de arrendamento rural é nula ou passível de anulação, dependendo do entendimento da autoridade julgadora, que pode flexibilizar a aplicação da norma.

Vale ressaltar que a divergência nos posicionamentos dos Tribunais de Justiça dos Estados em relação ao Superior Tribunal de Justiça resulta em insegurança jurídica, colocando em risco a estabilidade das relações já consolidadas.

Neste contexto, o objetivo do estudo foi atingido, demonstrando que a fixação do preço em produtos no contrato de arrendamento rural gera discussões doutrinárias e jurisprudenciais. No entanto, a tendência jurisprudencial é de aceitação dos usos e costumes regionais.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, B. M. P de. *Comparativo Tributário no Contrato de Arrendamento Rural: Pessoa Física vs. Pessoa Jurídica no Regime de Lucro Presumido*. Trabalho de Conclusão de Curso. Pontifícia Universidade Católica de Goiás, 2023. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/handle/123456789/6677>. Acesso em: Acesso em 03 fev. 2024.
- ALMEIDA, P. J de; BUAINAIN, A. M. Os contratos de arrendamento e parceria no Brasil. *Revista Direito GV*, v. 9, p. 319-343, 2013.
- AMARAL, J. (2023). *Projeto de Lei nº 3.887-A*. Câmara dos Deputados, Brasil, 2023.
- ARENHART, S. C.; MARINONI, L. G. *Curso de Processo Civil* –São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.
- ARTUCE, F. A função social dos contratos, a boa-fé objetiva e as recentes súmulas do Superior Tribunal de Justiça. *Revista Científica da Escola Paulista de Direito (EPD)* –São Paulo, 2005.
- ASSAD, M. L. L; ALMEIDA, J. *Agricultura e sustentabilidade*. Universidade Federal do rio Grande do Sul, 2004.
- AUGUSTO BALDI, C. A Renovação do Direito Agrário e os Quilombos: Identidade, Território e Direitos Culturais. *Revista da Faculdade de Direito da UFG, Goiânia*, v. 37, n. 2, p. 212–258, 2013.
- BARROS, G. S. de C. *Agricultura familiar*. São Paulo: Centro de Estudos Avançados em Economia, 2006.
- BARROS, W. P. *Curso de Direito Agrário*. Ed. 9. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.
- BARROS, W. P. *Contrato de arrendamento rural: doutrina, jurisprudência e prática*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.
- BARUFALDI, W. A. D. E. A interpretação do contrato de arrendamento rural pelo Superior Tribunal de Justiça na perspectiva dos princípios do microsistema jurídico do Estatuto da Terra. *Revista Jurídica Luso-Brasileira*, Lisboa, v. 3, n. 6, p. 1717-1768, 2017. Disponível em: <https://www.cidp.pt/publicacao/revista-juridica-lusobrasileira-ano-3-2017-n-6/173>. Acesso em 16 ago. 2023.
- BASSUL, J.R. Reforma urbana e Estatuto da Cidade. *EURE*, Santiago, v. 28, n. 84, p. 133-144, 2012.
- BEVILACQUA, C. *Direito das Obrigações*. Campinas: RED Livros, 2000.
- BEVILAQUA, C. In: VINAGRE, M. *Costume: forma de expressão do direito positivo*. R. Inf. Legisl. Brasília, a. 25, n. 99, 1988.

BRANDÃO, G. E.; MEDEIROS, J. X. *Agronegócio Brasileiro: Ciência Tecnologia e Competitividade*. Programa de C&T para o Desenvolvimento do Agronegócio – Ministério da Ciência e Tecnologia. Brasília: CNPQ, 2. Ed., 2018.

BRUCH, K. L; VIEIRA, A. C. P; BARBOSA, P. M da S. O direito fundamental à proteção dos signos distintivos: uma análise comparativa entre marcas coletivas e indicações geográficas no ordenamento jurídico brasileiro. In: *Balcão do consumidor: constitucionalismo e novas tecnologias*. Passo Fundo: Editora UPF, 2015.

BRASIL, Presidência da República. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 17 nov. 1966. Não paginado. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm>. Acesso em 14 mar. 2023.

_____, Presidência da República. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Não paginado. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 22 jan. 2023.

_____, Presidência da República. Lei nº 14.504, de 23 de dezembro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 23 dez. 2002. Não paginado. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14504.htm. Acesso em 22 jan. 2023

_____, Presidência da República. Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 01 jan. 1916. Não paginado. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em 31 out. 2023.

_____, Presidência da República. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 30 nov. 1964. Não paginado. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em 12 dez. 2022.

_____. Código de Processo Civil. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Não paginado. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado, 1988.

_____. *Decreto nº 59.566 de 14 de novembro de 1966*. Regulamenta o Estatuto da Terra. Coleção Saraiva de Legislação. 21º ed. Atual. e reformada. São Paulo, 2008.

_____. Lei de introdução às normas do direito brasileiro. Decreto-lei n. 4.657 de 4 de setembro de 1942. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Rio de Janeiro, 4 set. 1942. Não paginado. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-4657-4-setembro-1942-414605-normaatualizada-pe.html>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. *Lei n° 4.504 de 30 de novembro de 1964*. Estatuto da Terra. Coleção Saraiva de Legislação. 21ª Ed. Atual e reformada. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. *Lei n° 4.947 de 06 de abril de 1966*. Normas de Direito Agrário alterando o Estatuto da Terra. Coleção Saraiva de Legislação. 21ª Ed. Atual e reformada. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. *Lei n° 4.947 de 06 de abril de 1966*. Normas de Direito Agrário alterando o Estatuto da Terra. Coleção Saraiva de Legislação. 21ª Ed. Atual e reformada. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Regimental no Recurso Especial n. 1.334.436/TO*, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 18-2-2014, DJe 28-2-2014. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Regimental no Recurso Especial n. 1.062.314 - RS*, do mesmo relator, j. em 24-8-2012. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n (REsp 566.520/RS, 4ª T., rel. Min. Aldir Passarinho Júnior*, j. em 11-5-2004. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n 127561/SP, 4ª T., rel. Min. Barros Monteiro*, j. em 3-6-2003, DJ, 1º-9-2003, p. 289. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n 407.130/RS, 3ª T., rel. Min. Ari Pargendler*, DJU de 5-8-2002. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 1175848 PR 2010/0005920-7*, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 18/09/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/09/2012. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 120157/RS*, rel. Min. Waldemar Zweiter, j. em 19-11-1998, DJ, 4-4-1999, p. 124. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 171989 PR 1998/0029835-5*, Relator: Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, Data de Julgamento: 20/08/1998, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 13/10/1998 p. 129. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 334394/RS*, 3ª T., rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. em 16-5-2002, DJ, 5-8-2002, p. 332. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. n. 1.266.975-MG* (2011/0125534-4), rel. Min. Ricardo Vilas Bôas Cueva, j. 10-3-2016. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 128542/SP*, 4ª T., rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 14-10-1997, DJ, 9-12-1997, p. 64711. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 334.394*, 3ª T., rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. em 16-5-2002. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 27 fev. 2024

_____. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário 107.508-MG*, 1ª T., rel. Min. Octávio Gallotti, j. em 30-6-1986. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/>. Acesso em: 28 jan. 2024.

BRUM, P. O contrato de arrendamento rural no Brasil. In: FLEURY, S.; CARRIJO, P. (Org.). *Direito Agrário Contemporâneo*. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2016.

BUAINAIN, A. M. et al. *Agricultura familiar e o novo mundo rural*. Sociologias, 2003.

BURANELLO, R. *Manual do Direito do Agronegócio*. São Paulo: Saraiva, 2013.

CAMPOS JÚNIOR, R. A de. *O conflito entre o direito de propriedade e o meio ambiente*. Curitiba: Juruá, 2007.

CARNEIRO FILHO, P. C. P. *O controle judicial e o devido processo arbitral com atenção especial na prova e na fundamentação das decisões*. 442 f. Tese (Doutorado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2021.

CASTRO, L. F. P. *Dimensões e Lógicas do Arrendamento Rural na Agricultura Familiar*. 193 f. Dissertação (Mestrado em Agronegócios) - Universidade de Brasília, Distrito Federal, 2013. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/14696>. Acesso em 03 out. 2023.

CASSETTARI, C. A fixação do preço no contrato de arrendamento rural no brasil: dinheiro ou frutos? *Alta Edições*, p. 99, 2014.

CASTRO, R. A. de O. *O agronegócio e o direito comercial brasileiro: a contribuição do PLS 487/2013 para o surgimento de um novo sub-ramo desse direito*, Londrina: Thoth, 2017.

COELHO, J. F. L. *Contratos Agrários - uma visão neoagrarista*. 1ª Ed. Curitiba: Juruá, 2006.

CONAFER. *Direito à Propriedade: Do Estatuto da Terra à Reforma Agrária, a luta permanente no campo*. Disponível em: <https://conafef.org.br/direito-a-propriedade->

[do-estatuto-da-terra-a-reforma-agraria-a-luta-permanente-no-campo/](#). Acesso em 03 out. 2023.

CONPEDI/UFS. *Direito Agrário e Agroambiental* [Recurso eletrônico on-line]. SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de. ARAÚJO, L. E. B. DOS SANTOS, N. (Org.). – Florianópolis, 2015.

CONTERATO, M.A. Desenvolvimento Rural em Escala Microrregional: uma análise entre microrregiões fumicultoras e não fumicultoras no Rio Grande do Sul na primeira década do século 21. *Revista do Desenvolvimento Regional*, v. 19, n. 3, p. 11-30, 2014.

CONWAY, G. R.; BARBIER, E. B. After Green Revolution: sustainable agriculture for development. New York: Earthscan, *Natural Resource Management Collection*, v. 8. p. 37, 2009.

CORTIANO JUNIOR, E. *O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

COTRIM, D. (Org.). *Desenvolvimento rural e agricultura familiar: produção acadêmica da Ascar*. Porto Alegre, RS: Emater/RS-Ascar, 2014.

CREPALDI, S. A. *Auditoria Contábil: teoria e prática*. 6 Ed. São Paulo: Atlas, 2012.

CRUZ, F. V. A função social da propriedade e da posse: um estudo a partir dos fundamentos jurídicos das decisões do TJRS em casos de ações possessórias contra os movimentos sociais. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XVIII, n. 136, 2015.

DE ALMEIDA, P. J; BUAINAIN, A. M. Arrendamento, parceria e governança de terras no Brasil. *Anais do I Seminário Desenvolvimento Econômico e Governança de Terras*, p. 20, 2016.

DE CASTRO, L. F. P. The Brazilian Tenancies Agreements: Historical And Legal Origins/Os Contratos De Arrendamento Rural No Brasil: Origens Históricas E Marcos Jurídicos. *Revista Brasileira de História do Direito*, v. 2, n. 1, p. 197-218, 2016.

DELGADO, G. A questão agrária no Brasil, 1952-2003. In: INCRA. *Questão Agrária no Brasil: perspectiva histórica e configuração atual*. São Paulo: Instituto Nacional de Colonização e reforma agrária, 2005.

DE MEDEIROS, K. N. *Desenvolvimento rural e agricultura familiar em áreas de intervenção estatal: o caso do assentamento Eldorado dos Carajás II (RN)*. Dissertação de mestrado. UFERSA – RN. Mossoró, 2015.

DE SÁ, C. T. B. *A valoração judicial da conduta processual das partes no campo probatório*. 266 f. Dissertação de Mestrado em Direito Civil Constitucional. Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

DE SOUZA, A. P; DE PAULA SIRENA, T. W. L; ALBERTO, T. G. P. Breve Trajetória das Fontes de Direito no Brasil e a Questão do Pluralismo Jurídico. *Humanidades & Inovação*, v. 9, n. 18, p. 84-100, 2022.

DE SOUZA, P. M. *Desenvolvimento rural e políticas públicas na comunidade Barra da Espingarda* (zona rural – Caicó RN). Trabalho de conclusão de curso. UFRN – Caicó RN, 2015.

DE SOUZA FILHO, C. F. M. Cadastro Ambiental Rural (CAR) e povos tradicionais. *Revista da Faculdade de Direito da UFG*, v. 39, n. 1, p. 77-91, 2015.

DINIZ, A. C. *Novo regime do arrendamento urbano: a dinamização do mercado imobiliário com a lei nº 06/2006 e alterações*. 94 f. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Direito) – Universidade Autónoma de Lisboa, Portugal, 2021. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11144/5775>. Acesso em 10 out. 2023.

_____. Código Civil Anotado. São Paulo. Ed. Saraiva. 2006.

_____. *Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria geral dos contratos*. 32. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

DOEBELI, L. S; SIQUEIRA, M. T. A Sobreposição de Povos e Comunidades Tradicionais em Unidades de Conservação: o caso de Florianópolis/SC. *Revista Científica Foz*, v. 5, n. 1, p. 31-31, 2022.

DOS SANTOS, C. F. *Agricultura familiar nos territórios baianos: o programa de desenvolvimento regional sustentável do Banco do Brasil*. Trabalho de conclusão de curso. UFBA. Salvador – BA, 2009.

ECOAGRO, 2018. Disponível em: <http://www.ecoagro.agr.br/agronegocio-brasil/>. Acesso em 20 jul.2022.

FIESP, 2018. Disponível em: <https://apps.fiesp.net>. Acesso em 14 out. 2022.

FERNANDES, E. A. A função social como limitadora ao direito real de propriedade. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XXI, n. 173, 2018.

FERREIRA, R. M et al. A Importância dos Contratos Agrários para o Agronegócio: Disciplina Legal e Principais Características do Contrato de Arrendamento Rural. *Revista Pleiade*, v. 16, n. 37, p. 85-96, 2022.

FERRETTO, V. *Contratos Agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009.

FOGAÇA, J. R. V. *Agricultura e desenvolvimento sustentável*. Brasil Escola, 2020.

FOLLY, F. B. Terra e natureza como ativos financeiros globais? Respostas equivocadas de um direito internacional financeiro emergente. *Revista Estudos do Sul Global*, v. 2, n. 2, 2023.

FREDERICHI, D. *Posse Jurídica e o Estado na doutrina do direito de Kant*. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade de Campinas. 95 f. Campinas: Universidade de Campinas, 2014.

GALLI, F. L. Hipólito. PARRA, R. A. Contrato de Arrendamento Rural: prazos e fixação do preço. In: *Direito aplicado ao agronegócio: uma análise, multidisciplinar*. Londrina, PR, 2018.

GONÇALVES, C. R. *Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais*. 15. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GONÇALVES, C. R.; LENZA, P. *Direito Civil Esquemático* -Vol. 1-13ª ed. 2023. Saraiva Educação SA, 2022.

GUARIDO, B. C. R. *Do Arrendamento e da Parceria Rural*. Monografia de Especialização (Especialização em Formação Docente: Ensino Superior) - Faculdade de Educação da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015.

GRABOWSKI, L. *Erosão do solo pela atividade agrícola*. Brasil Escola, 2017.

GUIDOTTI, V.; FREITAS, F. L. M.; SPAROVEK, G.; PINTO, L. F. G.; HAMAMURA, C.; CARVALHO, T.; CERIGNONI, F. Números detalhados do Novo Código Florestal e suas implicações para os PRAs. *Sustentabilidade em Debate*, n. 5, Piracicaba, 2017.

GUILHERME, L. F. do V. de A. *Função Social do Contrato e Contrato Social: análise da crise econômica*. São Paulo: Saraiva, 2013.

HERMANI, C. DOS SANTOS et al. A proteção conferida pelo direito agrário aos produtores diante da importância do setor agrário na economia brasileira. *Revista Multidisciplinar do UniSantaCruz*, v.1, n. 3, p. 536-563, 2023.

HIRONAKA, G. M. F. N. Função Social do Contrato. *Revista de Direito Civil*, vol. 45, 1988.

JARQUE, J.J. Mas alia de la reforma agraria. Madrid, *Ediciences y Publicaciones Españolas*, 350p, 1970.

JÚNIOR, N; NERY, R. Seção I. Preliminares In: *Código Civil Comentado*. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais, 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/codigo-civil-comentado/1152960821>. Acesso em 20 mai. 2023.

JUNIOR, R. R. *Agricultura Sustentável*. Cadernos de Educação Ambiental, Governo do Estado de São Paulo e Secretaria do Meio Ambiente. São Paulo, 2014.

KONDER, C. N. Princípios contratuais e exigência de fundamentação das decisões: boa-fé e função social do contrato à luz do CPC/2015. *Revista Opinião Jurídica* (Fortaleza), v. 14, n. 19, p. 33-57, 2016.

LENZA, P. *Direito Constitucional Esquemático*. 15 Ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

LIMA, M. R de. Intervenção do Estado na propriedade privada - A Supremacia dos interesses públicos primários como medida de justiça social. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XIX, n. 144, 2016.

LISBOA, R. S. *Manual de Direito Civil 1*. Saraiva Educação SA, 2017.

LUDWIG, M. de C. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo código civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MACHADO, I. L. Registro de contratos agrários no INCRA: relevância, procedimentos e efeitos. In: FLEURY, S; CARRIJO, P. (Org.). *Direito Agrário contemporâneo*. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2016.

MARÉS, C. F. *Função Social da Terra*. Porto Alegre: Fabris, 2003.

MARQUES, B. F. *Direito Agrário Brasileiro*. 11. Ed. rev. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2015.

MARQUES, C. L. Boa-fé nos serviços bancários, financeiros de crédito e securitários e o Código de Defesa do Consumidor: informação, cooperação e renegociação? *Revista da Faculdade de Direito da UFRGS*, n. 22, 2002.

MARTINS, I. G. da S. *Arrendamento Rural*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

MARTINS, J. S. *O cativo da Terra*. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

_____. A reforma agrária no segundo mandato de Fernando Henrique Cardoso. *Tempo social*. v.15, n.2, p. 141-175, 2013.

MATTEI, L. A reforma agrária brasileira: evolução do número de famílias assentadas no período pós-redemocratização do país. *Estudos Sociedade e Agricultura*, Rio de Janeiro, v. 20, n. 1, p. 301-325, 2012.

MAZZONETTO, N. Uma análise comparativa da intervenção de terceiros na arbitragem sob a ótica dos Ordenamentos Jurídicos Italiano e Brasileiro. *Revista Brasileira de Arbitragem*, v. 4, n. 14, 2007.

MEDEIROS, F. O contrato de arrendamento rural. In: FLEURY, S; CARRIJO, P. (Org.). *Direito Agrário Contemporâneo*. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2016.

MEDEIROS, L. Reforma agrária; MIN.ACRIC. *Vade-Mecum; Revista Cahiers Du Br.Contemp*, 1995.

MEDINA, J; ARAÚJO, F. Seção I. Do Comodato. In: *Código Civil Comentado: Com Jurisprudência Seleccionada e Enunciados das Jornadas do STJ Sobre o Código Civil*. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais, 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/codigo-civil-comentado-com-jurisprudencia-seleccionada-e-enunciados-das-jornadas-do-stj-sobre-o-codigo-civil/1196961499>. Acesso em 20 mai. 2023.

MESQUITA, L. P de; VENÂNCIO, S. R; ALMEIDA, L. K. Dos S de. Princípio Da Liberdade Contratual, Função Social E Boa-Fé. *Revista De Trabalhos Acadêmicos – Universo*, Belo Horizonte, v. 1, n. 7, 2022.

NETTO, A. B., RODRIGUES, L. M. M., & SOUSA, V. A. O anacronismo do estatuto da terra e os critérios de flexibilização da jurisprudência quanto à fixação do preço do arrendamento rural. *Contribuciones A Las Ciencias Sociales*, 16(10), 2023.

NERY, R; JUNIOR, N. Capítulo XVIII. Contratos Agrários (Estatuto da Terra e D 59566/66) In: NERY, R; JUNIOR, N. *Instituições de Direito Civil: Das Obrigações, dos Contratos e da Responsabilidade Civil*. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais, 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/instituicoes-de-direito-civil-das-obrigacoes-dos-contratos-e-da-responsabilidade-civil/1620615893>. Acesso em 14 de mai. 2023.

NOBRE, C. A. Di N. *Arrendamento Rural e Direitos Fundamentais: Engenharia Jurisprudencial e Tendências*. Kbr Editora Digital, 2016.

NOGUEIRA, M; DE MELLO FRANCO, A.C; FILHO, A. M. P. A validade da convenção de arbitragem nos contratos de arrendamento rural. *Revista de Formas Consensuais de Solução de Conflitos*, v. 6, n. 2, p. 81-96, 2020.

NOVAES, A. L; MOREIRA, B. C. R; OLIVEIRA, L. de; TALAMINI, E; VIANA, J. J. S. *Análise dos fatores críticos de sucesso do agronegócio brasileiro*. 48º Congresso - Sociedade Brasileira de Economia, Administração e Sociologia Rural. Campo Grande, 2009.

OLIVEIRA, C. A; MEIRA, J. R. de O. M; MEIRA, M. M. Teoria e aplicabilidade da função social da posse e da propriedade nos direitos reais enquanto instrumento de efetivação dos direitos fundamentais. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XIII, n. 82, 2010.

OLIVEIRA, D. de A. *A intervenção do Estado na ordem econômica e a Constituição de 1988*. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF, 2011.

OLIVEIRA, N. de P et al. A responsabilidade civil pelo risco do desenvolvimento no ordenamento jurídico brasileiro: uma análise comparativa à luz da Diretiva Europeia 85/374/CEE, 2022.

OPITZ, S. C. B. *Curso completo de Direito Agrário*. 8. Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PACHECO, A. M; SANTOS, I. R. C; HAMZÉ, A. L; MARIANO, R. S. G; SILVA, T. F; ZAPPA, V. A importância do agronegócio para o Brasil – Revisão de Literatura. *Revista Científica e Eletrônica de Medicina Veterinária*, Garça – São Paulo. Ano X, n. 19, p. 1-6, 2012.

PAMPLONA FILHO, R; GAGLIANO, P. S. *Novo Curso de Direito Civil - Direito de Família*. -13ª ed., v. 6, Saraiva Educação SA, 2023.

PARREIRA NETO, M. M. A regência atual dos contratos de arrendamento rural do agronegócio pelo estatuto da terra. *Journal of Law and Sustainable Development*, v 6. n. 1. p. 1-18, 2018.

PECLY, Marcelo Guedes; IGREJAS, Rafael. *Flexibilidade entre plantio e arrendamento rural no Brasil*. Texto para Discussão (TD) 2766. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), 2022.

PENA, R. F. A. *Atividades que mais consomem água*. Brasil Escola, 2019.

PEREIRA, L. de P. *Crédito rural: questões controvertidas*. Curitiba: Juruá, 1999.

PETTERSEN, Altamir; MARQUES, Nilson. Uso e Posse Temporária da Terra: arrendamento e parceria. São Paulo: Pró-Livro, 1977, p.55-56.

PILONI RODRIGUES, G. *Direito agrário e ambiental: posição jurídica e direitos não personalizados no ordenamento brasileiro*. Monografia (Graduando do Curso de Direito) – UniEvangélica, Anápolis, Goiás. 40f., 2021.

POLI, L. Uma Alternativa de Acesso à Terra: arrendamento rural pelos olhos do poder judiciário. *Revista Direito & Paz*, v. 2, n. 33, p. 194-208, 2015.

PORTUGAL, J. A. B. *Priorização de diretrizes para o modelo de gestão da inovação no sistema agroindústria*. Tese (Doutorado em Ciência e Tecnologia de Alimentos) - Universidade Federal de Viçosa. Viçosa-MG, p. 129, 2020.

PRUDÊNCIO DE MERA, C. M. et al. Variáveis que influenciam o preço da terra no Rio Grande do Sul. *Revista de Política Agrícola*, v. 28, n. 1, p. 30, 2019.

QUERUBINI, A. A fixação do preço do arrendamento em produtos: comentários ao entendimento adotado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça do Brasil no julgamento do Recurso Especial nº 1.266.975/MG. *Revista Iberoamericana de Derecho Agrario*, nº 5, 2017. Disponível em: <http://www.ijeditores.com.ar/pop.php?option=articulo&Hash=895c0c96a3625ce25303f69e48d10a0c>. Acesso em 14 de mai. 2023.

_____. *Os Ciclos do Agrarismo e o Direito Agrário Brasileiro*. Agronegócio, Direito e a Interdisciplinaridade do Setor, Londrina/PR, ed. 2ª, p. 37-41, 2018. Disponível em: <https://direitoagrario.com/os-ciclos-agrarismo-e-o-direito-agrario-brasileiro/>. Acesso em 16 mai. 2023.

REIS, L. C. et al. Código Florestal brasileiro: impactos econômicos e sociais no município de Bandeirantes-PR. *Revista Engenharia Agrícola*, Jaboticabal, v. 35, n. 4, p. 778-788, 2015.

RIBEIRO, J. R. M. L. Contrato de arrendamento rural. In: FLEURY, S; CARRIJO, P. (Org.). *Direito Agrário Contemporâneo*. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2016.

RIBEIRO, M. V. M. C; DE CASTRO, F. M. M. G. A problemática do prazo nos contratos de arrendamento rural. *Revista de Iniciação Científica e Extensão da Faculdade de Direito de Franca*, v. 5, n. 1, 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70000150904*, 9ª C. Cív. /TJRS, rel. Des. Rejane Maria Dias de Castro Bins, j. em 6-10-1999. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70012804449*, 10ª C. Cív., rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana, j. em 22-12-2005. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70008510521*, 10ª C. Cív., rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana, j. em 21-10-2004. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70061595484 RS*, Relator: Jorge Alberto Schreiner Pestana, Data de Julgamento: 25/06/2015, Décima Câmara Cível, Data de Publicação: 21/07/2015. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br> Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70003014776*, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, relator: Maria Isabel Brogгинi, julgado em 19/12/2001. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70000150904*, 9ª Câmara Cível – TJRGS, Rel. Des. Rejane Maria Dias de Castro Bins, j. 6-10-99. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br> Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70009995879*, 10ª C. Cív./TJRS, rel. Des. Luiz Ary Vessini de Lima, j. em 16-12-2004. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70010138519*, 9ª C. Cív./TJRS, rel. Des. Marilene Bonzanini Bernardi, j. em 24-11-2004. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70009812629*, 10ª C. Cív./TJRS, rel. Des. Paulo Roberto Lessa Franz, j. em 19-5-2005. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70015001217*, 10ª C. Cív./TJRS, rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana, j. em 23-11-2006. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70004500401*, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana, j. 2-10-2003. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70008510521*, 10ª C. Cív., rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana, j. em 21-10-2004. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70011130705*, 9ª Câm. Cível do TJRS, rel. Marilene Bonzanini Bernardi, j. em 20-4-2005. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br> Acesso em 28 jan. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70033728031 RS*, Relator: Marilene Bonzanini, Data de Julgamento: 23/06/2010, Nona Câmara Cível, Data de Publicação: 01/07/2010. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Apelação Cível n. 70067145342*, rel. Des. Liége Puricelli Pires, j. 10-3-2016. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Embargos Infringentes n. 193175742*, 1º Gr. Cív., rel. Marco Aurélio dos Santos Caminha. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Embargos Infringentes n. 194197315*, 1º Gr. Cív., rel. Dr. Heitor Assis Remonti, j. em 8-5-1995, Julgados 95/38 Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Embargos Infringentes n. 195165972*, 1º Gr. Cív., rel. Dr. Carlos Alberto Bencke, j. em 12-9-199, Julgados, 104/155-162. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Embargos Infringentes n. 196251573*, 1º Gr. Cív., rel. Francisco José Moesch, j. em 26-6-1998. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS. *Embargos Infringentes n. 197087315*, 5º Gr. C. Cíveis, rel. Des. Maria Isabel Brogini, j. em 18-12-1998. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em 27 fev. 2024.

RIZZARDO, A. *Curso de Direito Agrário*. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/curso-de-direito-agrario/1302633425>. Acesso em 29 de mai. 2023.

_____. *Direito do Agronegócio*. Ed. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

RODRIGUES, J. C. *Expansão do capitalismo na agricultura e arrendamentos de terras: os desafios da reforma agrária na mesorregião oeste paranaense*. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal da Fronteira Sul, 2022.

SÁ, C. T. B de. *A valoração judicial da conduta processual das partes no campo probatório*. 266 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil Constitucional; Direito da Cidade; Direito Internacional e Integração Econômica; Direi) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

SALVATORI, C. E. D. *Incidência dos princípios da boa-fé e da função social conforme os planos do negócio jurídico*. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2014.

SANTOS, F. T dos. *A problemática da propriedade da terra na perspectiva histórico-crítica: elementos para a apreensão da questão agrária brasileira*. 2023. 182 f. Tese (Doutorado em Serviço Social) – Programa de Pós-Graduação em Serviço Social, Faculdade de Serviço Social, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2023.

SANTOS, Gabriel Souza. *Ativismo Judicial: um risco para os setores trabalhista e econômico brasileiro?* 2022. 35 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2023.

SANTOS, G. L; SILVEIRA, G. B da. *Arrendamento Rural: Prazo, Renovação e Prorrogação do Contrato*. 2020. 45 f. Monografia (Graduando em Direito) – Faculdade Evangélica de Rubiataba, Goiás, 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. *Apelação Cível n. 9104024142009826/SP*. 23ª Câmara de Direito Privado, j. 19.09.2012, Relator Desembargador Sérgio Shimura, DJ. 21.09.2012. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/secao/art-579-secao-i-do-comodato-codigo-civil-comentado-com-jurisprudencia-selecionada-e-enunciados-das-jornadas-do-stj-sobre-o-codigo-civil/1196961621>.

Acesso em 25 mai. 2023.

SCHMITZ, A. P; BITTENCOURT, M. V. L. O Estatuto da Terra no confronto do pensamento econômico: Roberto Campos versus Celso Furtado. *Economia e Sociedade*, [S.L.], v. 23, n. 3, p. 577-609, 2014.

SCHNEIDER, S. Agricultura familiar e desenvolvimento rural endógeno: elementos teóricos e um estudo de caso. In: Froehlich, J.M.; DIESEL, V. (Org.). *Desenvolvimento Rural - Tendências e debates contemporâneos*. Ijuí: Uniju, 2016.

SEVERINO, A. J. Dimensão ética da investigação científica. *Práxis Educativa*. Petrópolis/RJ, Vozes, 2014.

SILVA, J. A da. *Aplicabilidade das Normas Constitucionais*. Ed. 3. São Paulo: Malheiros, 1998.

_____. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. São Paulo: Malheiros Editores, 1996.

SILVA, M. N. A garantia da propriedade. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XIV, n. 95, 2011.

SILVA, V. A. de M. *O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo*. Trabalho de Conclusão de Curso da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto. Universidade de São Paulo, 2015.

SILVA, V. F. S; TIBALDI, S. D. O contrato de arrendamento rural e a fixação do preço em produtos: validade da cláusula como resultado da interpretação sistemática e teleológica do microsistema legislativo agrário. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 24, n. 02, p. 59-59, 2020.

SIMIONI, R. L. *A sublimação jurídica da função social da propriedade*. Lua Nova, São Paulo, n. 66, p. 109-137, 2006.

SOARES FILHO, B; PACHECO, R; RAJÃO, R; HOFF, R.V.D. Regularization of legal reserve debts: perceptions of rural producers in the state of Pará and Mato Grosso in Brazil. *Revista Ambiente e Sociedade*, Campinas, v. 20, p. 181-200, 2017.

SOUSA, L. G de. A relativização do direito à propriedade: a função social como condição limitadora de seu exercício. *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 18, n. 3761, 2013.

SOUSA, R. *Agricultura e pecuária*. Brasil Escola, 2019.

SOUZA, E. S. de et al. *A função social da propriedade rural sob a perspectiva do Tribunal Regional Federal da 1ª Região*. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Direito Agrário – UFG, 2022.

STAUT JUNIOR, S. S. *A posse no direito brasileiro da segunda metade do século XIX ao Código Civil de 2016*. Tese de Doutorado apresentada à Universidade Federal do Paraná. 211 fls. Curitiba: Universidade Federal do Paraná, 2016.

SZULC, N. L. *Análise de fatores que influenciam na permanência e sucessão nas unidades de produção familiar de Guarani das Missões*. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Ciências Econômicas, 2022.

TALIARINE, A. B.; RAMOS, D. de J. A importância da gestão no agronegócio brasileiro. *Revista Perspectiva em Gestão, Educação & Tecnologia*, v.4 n.8, 2015.

TARGA, M. L. B; RIEMENSCHNEIDER, P. S. Função hermenêutica do princípio da boa-fé objetiva: interpretação dos contratos nas relações civis e de consumo. *Civilística*, v. 11, n. 3, p. 1-28, 2022.

TORRENT, P. T. *Apontamentos sobre as modalidades de intervenção do estado na propriedade*. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF, 2014.

TRENTINI, F. *Teoria Geral do Direito Agrário Contemporâneo*. São Paulo: Atlas, 2012.

ULRICH, E.R. Contabilidade Rural e Perspectivas da Gestão no Agronegócio. *Revista de Administração e Ciências Contábeis do Ideau*. Instituto de Desenvolvimento Educacional do Alto Uruguai - IDEAU, v.4, n.9, 2009.

VENOSA, S. de S. *Direito Civil: contratos em espécie*. 17. Ed. São Paulo: Atlas, 2019.

VICTORIA, M. A. Seguridad alimentaria como derecho y deber. *Revista de Direito Agrário, Ambiental e da Alimentação*, n. 1, p. 236, 2004.

VIEIRA, Â. D. L. Cláusulas Obrigatórias dos Contratos Agrários: Instrumentos de Efetivação da Função Social da Propriedade Rural. *Revista Direito e Humanidades*, São Caetano do Sul, São Paulo, n. 25, 2013. Disponível em: http://seer.uscs.edu.br/index.php/revista_direito/issue/view/183. Acesso em 02 out. 2023.

VILSON FERRETTO. *Contratos Agrários*. (Portuguese Edition) (p. 216-237). Editora Saraiva. 2ª ed., São Paulo, 2017.

WERNER, D. S. *Dinâmica do Contrato de Arrendamento Rural: uma análise luso-brasileira, sob a ótica dos princípios constitucionais do Direito da Propriedade e da Função Social da Propriedade*. Editora Dialética, 2023.

WILLCOX, V. Integração dos contratos na perspectiva civil constitucional. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 31, n. 04, p. 19-19, 2022.

ZANETTE, A. *Contratos agrários: Novos paradigmas do arrendamento e da parceria rural*, Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019. 172 p. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/129787>. Acesso em 02 out. 2023.

ZELEDÓN, R. Estado Del Derecho Agrario en el Mundo Contemporáneo. San José: Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura, *Cuaderno Técnico de Desarrollo Rural*, n. 29, 2004.

ZIBETTI, D. W; QUERUBINI, A. O Direito Agrário brasileiro e sua relação com o agronegócio. *Revista Direito e Democracia*. Vol. 1. n. 1, 2016.