

**FACULDADE DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ADMINISTRAÇÃO DO VALE DO
JURUENA
BACHARELADO EM DIREITO**

ALEXSANDRO DE SOUZA MIRANDA

**O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL COMO INSTRUMENTO DE
ACESSO À TERRA**

Juína-MT

2017

**FACULDADE DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ADMINISTRAÇÃO DO VALE DO
JURUENA**

ALEXSANDRO DE SOUZA MIRANDA

**O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL COMO INSTRUMENTO DE
ACESSO À TERRA**

Monografia apresentado ao curso de Bacharelado em Direito, da Faculdade de Ciências Contábeis e Administração do Vale do Juruena, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito, sob a orientação do Professor Francisco Leite Cabral.

Juína-MT

2017

**FACULDADE DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ADMINISTRAÇÃO DO
VALE DO JURUENA**

BACHARELADO EM DIREITO

Linha de Pesquisa: Bibliográfica

MIRANDA, Alexsandro de Souza. **O Contrato de Arrendamento Rural Como Instrumento de Acesso à Terra.** Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso) – AJES - Faculdade de Ciências Contábeis e Administração do Vale Do Juruena, Juína-MT, 2017.

Data da defesa: 05/Dezembro/2017.

MEMBROS COMPONENTES DA BANCA EXAMINADORA:

Presidente e Orientador: Prof. Me. Francisco Leite Cabral

ISE/AJES

Membro Titular: Prof. Me. Givago Dias Mendes

ISE/AJES

Membro Titular: Profa. Me. Larissa Copatti Dogenski

ISE/AJES

Local: Associação Juinense de Ensino Superior

AJES – Instituto Superior de Educação do Vale do Juruena

AJES – Unidade Sede, Juína-MT

DECLARAÇÃO DE AUTOR

*Eu, Alessandro de Souza Miranda, portador da Cédula de Identidade – RG nº 2673686 - 1 SSP/MT, e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda – CPF sob nº 058.624.531-64, DECLARO e AUTORIZO, para fins de pesquisa acadêmica, didática ou técnico-científica, que este Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado **O Contrato de Arrendamento Rural Como Instrumento de Acesso à Terra**, pode ser parcialmente utilizado, desde que se faça referência à fonte e ao autor.*

Autorizo, ainda, a sua publicação pela AJES, ou por quem dela receber a delegação, desde que também seja feita referência à fonte e ao autor.

Juína-MT, 05 de Dezembro de 2017.

Alessandro de Souza Miranda.

AGRADECIMENTOS

Á Deus, por ter me dado saúde e força para superar as dificuldades. A minha mãe Ana Lucia de Souza Miranda, meu pai Sebastião Godoy Miranda, minhas irmãs Alessandra de Souza Miranda e Maria Lucia Miranda, a meus amigos Ronilson Jaques Arruda e Camila Barros Santos, que sempre me incentivou muito a minha jornada acadêmica, pessoas que sofreram uns dos poucos efeitos indesejáveis dessa trajetória, minha ausência. Sem vocês não seria possível, não teria conseguido, muito obrigada.

A esta faculdade, seu corpo docente, direção e administração que oportunizaram a janela que hoje vislumbro um horizonte superior, eivado pela acendrada confiança no mérito e éticos aqui presentes.

O meu orientador Francisco Leite Cabral pela paciência, incentivo, conhecimentos transmitidos e dedicação, sem os quais o desenvolvimento deste estudo seria atividade árdua e penosa.

Por fim, agradeço aos amigos e colegas de curso, a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado!

Sempre me sinto feliz, sabes por quê? Porque não espero nada de ninguém, esperar sempre dói, os problemas não são eternos, sempre têm solução, o único que não se resolve é a morte. A vida é curta, por isso, ame-a! Viva intensamente e recorde: Antes de falar, escute; Antes de escrever, pense; Antes de criticar, examine; Antes de ferir, sinta; Antes de orar, perdoe; Antes de gastar, ganhe; Antes de se render, tente de novo; Antes de morrer, viva!

William Shakespeare

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo tratar o problema do acesso à terra que é um direito assegurado constitucionalmente, mas não efetivado em seu total. O foco do trabalho está na afirmação de que o contrato de arrendamento rural é a forma mais benéfica para proporcionar esse acesso, sendo que esse instituto já era utilizado desde os primórdios da sociedade em que a vida da sociedade girava em torno do meio rural a economia era gerida pelas atividades agrárias. Observa-se também que os princípios são normas de relação social costumeiras, ou seja, são normas tipificadas em doutrina e equiparados a Lei. A propriedade da terra não teve muita alteração em relação ao período histórico, pois observamos que a propriedade da terra está nas mãos dos grandes e médios latifundiários e somente tem a titularidade da terra que consegue adquirir esse imóvel com a compra, então o contrato de arrendamento rural adentra nesse negócio jurídico como instrumento para possibilitar o acesso, pois através desse vínculo é adquirido direito e obrigações como se proprietário fosse a manter o imóvel cumprindo a sua função social que é produzir. Esse tipo de contrato possui características próprias como prazos, o valor a ser pago pelo uso da terra, sendo que esses elementos estão evidenciados no Estatuto da Terra, Lei 4.504/64 e Decreto 56.566/66, onde possibilita todo um amparo legal.

Palavras-chave: Contrato; Arrendamento Rural; Direito Fundamental, Acesso à Terra.

ABSTRACT

The purpose of this paper is to address the problem of access to land, which is a constitutionally guaranteed right, but not implemented in its totality. The focus of the paper is on the assertion that the rural lease is the most beneficial way to provide this access, and that institute was already used from the earliest days of society in which the life of society revolved around the rural economy was managed by agrarian activities. It is also observed that the principles are norms of customary social relation, that is, it is not something standardized, but it is proposed in doctrine. Land ownership did not change much from the historical period because we observed that land ownership is in the hands of large and medium landowners and only has land ownership that can acquire this property with the purchase, then the lease rural area enters into this legal business as an instrument to enable access, because through this link is acquired rights and obligations as if owner was to maintain the property fulfilling its social function that is to produce. This type of contract has its own characteristics such as terms, the amount to be paid for land use, and these elements are evidenced in Statuo da Terra, Law 4,504 / 64 and Decree 56,566 / 66, which allows for legal protection.

Keywords: Contract, Rural Rental, Fundamental Rights, Access to Land.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 OS CONTRATOS E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA.....	14
1.1 O CONTRATO SOBRE A ÓTICA DO DIREITO CIVIL.....	20
1.2 A AUTONOMIA DO DIREITO AGRÁRIO	25
1.3 OS PRINCÍPIOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL	26
1.4 O PRINCÍPIO DA SUPREMACIA DA ORDEM PÚBLICA.....	28
1.5 O PRINCÍPIOS DA JUSTIÇA SOCIAL	30
1.6 O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	31
1.7 O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO	35
2 O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E SEU CONCEITO.....	38
2.1 O ACESSO À TERRA.....	40
2.2 O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA COMPRA DO IMÓVEL RURAL	45
2.3 O CONTRATO ARRENDAMENTO RURAL VERSUS PARCERIA RURAL	48
2.4 AS CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL	52
2.5 A FORMALIZAÇÕES DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL COMO GARANTIA DE ACESSO À TERRA	56
2.6 O PRAZOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL.....	57
2.7 O PREÇO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL	59
3 O CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMO INSTRUMENTO DE ACESSO À TERRA	62
3.1 O ARRENDAMENTO RURAL COMO UMA FORMA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.....	65
3.2 O REGIME LEGAL DE ARRENDAMENTO À LUZ DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E DO ESTATUTO DA TERRADE 1964	68
3.3 O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL NO (DECRETO 59.566 DE 14.11.1966).....	70
3.4 A EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL.....	72
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	80
REFERÊNCIAS	83

INTRODUÇÃO

As sociedades humanas, historicamente eram organizadas para realizar suas necessidades elementares. A forma como cada sociedade, em cada período histórico se organiza, as condições materiais da sua existência, juntamente com a produção, consumo e circulação para satisfazer as necessidades, delineiam a forma de apropriação e transformação coletiva da natureza.

O presente estudo, objetiva propor que o contrato de arrendamento rural é um importante instrumento de acesso à terra, sendo direito inerente à pessoa. A importância do assunto tratado evidencia-se ao entendermos que o acesso à terra é um direito de todos, como pode ser observado na Constituição Federal de 1988, porém não está sendo garantido totalmente como deveria, até porque não há incentivos ou projetos que ofereçam essa garantia.

Historicamente, já havia tipos de contratos para possibilitar o acesso à terra, talvez pelo fato dos primeiros códigos que disciplinavam as relações da sociedade serem extremamente agraristas, pois o ser humano era completamente vinculado à terra, a tendo-a essência.

Um importante avanço histórico foi o Código de Hamurabi Babilônico, aproximadamente 1690 a.C., é o primeiro Código Agrarista, sendo que o mesmo destina grande parte a essa matéria, que estabelece sobre o cultivo, a proteção dos agricultores e também a distribuição da terra.

Nesse contexto histórico, a Lei das XII Tábuas no ano 450 a.C., também retratava conteúdo agrário, como a usucapião e a proteção ao possuidor. O código hebreu foi de grande importância nessa fase histórica, onde o texto bíblico proporcionou grande interferência nas relações humanas.

Os povos antigos já mantinham regras que disciplinavam a relação do ser humano com a terra, no Império Romano originou as garantias o acesso à terra para as pessoas que haviam participado de guerra, e em todas as terras que eram conquistadas e anexadas como território do Império se fazia necessário fixar pessoas para manter esse domínio territorial. Nesta situação, o instrumento encontrado era o arrendamento rural em que fixavam grupos familiares com o objetivo de produzir alimentos e pagando um tipo de tributo rural para o Estado.

O Direito Civil traz em seu bojo o contrato que é um acordo de vontades entre duas partes ou mais, ou seja, o contrato pode ser bilateral ou plurilateral, distinguido se assim da teoria do unilateral que é aperfeiçoado somente pela manifestação de uma das partes.

Reflete-se também a questão da validade do negócio jurídico, o qual tem a necessidade de obedecer alguns requisitos, com ser o agente capaz, objeto lícito, assim como dispõe o rol do Artigo 104 do Código Civil.

Então esses requisitos de validade têm que ser seguidos à risca pelas partes que estão celebrando o contrato, se isso não ocorrer o contrato não será válido e nem adquire o seu fim legal, que outorgar direitos e obrigações a outra parte.

A autonomia do Direito Agrário que é tratada na doutrina, não é uma autonomia completa, até porque o Direito é interligado com todos os outros ramos dessa ciência jurídica. Ele só adquire esse caráter de autônomo com a vigência do Estatuto da Terra, Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964, quando essa matéria teve o seu devido tratamento legal.

Os princípios são normas entre as partes e equivalem, essas normas tipificadas em doutrinas são extremamente seguidas nos contratos de arrendamento, sendo o principal, a supremacia da ordem pública, em que sempre o interesse público vai prevalecer sobre o privado, então pode haver interferências do poder público nessa relação contratual ou na relação do proprietário com a terra e essa interferência pode ser através da desapropriação.

O princípio da justiça social é a elaboração e aplicação de leis, têm como função beneficiar e inovar a relação contratual, relação está que possibilita o acesso à terra, e permite que todos tenham o acesso a esse bem imóvel, modificando o sistema em que somente quem tem a terra consegue produzir, portanto esse princípio é de extrema importância em toda relação contratual. A função social da propriedade é de grande relevância, pois é ela que obriga o proprietário a produzir, não deixando assim o imóvel inutilizado. A função social do contrato coloca obstáculos para que na relação contratual uma das partes não venha a sobrepor a outra, porque nessa relação às partes são iguais.

A Constituição Federal garante no seu art.5º inciso XXII o direito de propriedade, mas não efetiva o direito como deveria, então não proporciona o acesso à terra a todos os brasileiros que necessitam dela, cabendo assim a quem deseja produzir, buscar outros meios eficazes para possibilitar esse acesso. Desta forma, um instrumento que pode garantir esse direito é o contrato de arrendamento rural, pois este tenta suprir essa lacuna do Estado em face da sociedade.

O contrato de arrendamento é o vínculo jurídico entre as partes, em que estabelece todos os direitos e obrigações sobre o imóvel rural, pois é através desse contrato que a pessoa consegue o acesso direto ao imóvel rural. Celebrado esse contrato terá efetivando o acesso à terra e também irá possibilitar e exercer atividades diretas com a terra.

Com a efetivação desse contrato, adquire alguns direitos como a preferência na aquisição desse imóvel, pois o arrendatário já está fazendo uso da terra, então nada mais justo que ele tenha preferência na aquisição. A doutrina também apresenta duas vertentes, a primeira que é o contrato de arrendamento e a segunda que é a parceria rural, ambas são instrumento de acesso à terra, mas o contrato de arrendamento tem suas especificidades, sendo uma delas o valor a ser pago ao arrendador que é fixo, não depende da produção, já na parceria rural os lucros e despesas são compartilhados, então depende da efetivação da produção para estabelecer o valor a ser pago.

Todos os contratos obedecem a regras e isso deve ser estabelecido como cláusulas e a violação de alguma dessas cláusulas, pode acarretar no término do contrato, devido a violação de requisitos essenciais no uso do imóvel rural.

Como em todo negócio, á necessidade de formalização, a partir desse momento estará dando validade jurídica ao negócio, ou seja, passa a ser meio de prova dessa relação. Todos os contratos estabelecem tempo de duração ou não para o exercício da atividade rural, mas esse negócio jurídico pode ser adequado em conformidade com o tipo de produção. A fixação dos preços tem que seguir regras como a estipulação da moeda, que deve ser sempre em moeda nacional.

O contrato de arrendamento rural como instrumento de acesso à terra, segue a ideia de que, não é proporcionado pelo Estado condições para que todos tenham sua propriedade rural que é um direito fundamental tipificado no artigo 5º da Constituição Federal. Então a Carta Magna tipifica, mas não efetiva em seu total, porque até existem projetos de reforma agrária para tentar assentar as pessoas que querem um imóvel rural para produzir alimentos e renda, mas não é todos os que conseguem ser beneficiados.

Com a celebração do contrato o arrendatário pode começar a produzir em conformidade com o estabelecido no contrato e gerar lucros, ocasionando assim o desenvolvimento econômico. Essa ideia de desenvolvimento decorrente do contrato é iniciada pelo tipo de produção, pois os arrendamentos têm que ocupar a área total, produzindo para manter as suas necessidades primárias, que é gerar renda para pagar o uso da terra para o

arrendador e obter o lucro final, que é a sobra depois de cumprida todas às despesas de arrendamento e de produção.

O acesso à terra pelo arrendamento rural tem se mostrado bastante eficaz, pois garante que todos possam produzir e se desenvolver economicamente. Mas essa ideia não só beneficia quem celebra o contrato e sim a todos, porque com o aumento da produção, aumenta também a oferta, conseqüentemente o valor do produto será menor e mais pessoas poderão conseguir comprar esse produto, observamos a lei da oferta e da procura evidenciada no direito do consumidor, então o acesso à terra não privilegia somente quem vai estar em contato direto com a terra, mas sim a todos na sociedade.

O arrendamento rural na Constituição Federal é visto na autonomia do Direito Agrário, mas uma autonomia relativa, e também quando estabelece o direito de propriedade e normas de preservação ambiental. O Estatuto da Terra vai tipificar toda a relação contratual, os deveres e obrigações das partes, a natureza contratual, estabelece prazos, enfim, todas as regulamentações do contrato de arrendamento rural, mas ele pode ter interferência do Código Civil, e apesar de ser considerado um ramo autônomo, o direito é interligado, dependendo de uma área para complementar a outra, o decreto 59.566 é extremamente importante para o estabelecimento do contrato.

O Decreto 59.566 estabelece a forma do contrato, quais os requisitos que devem ser seguidos e a documentação das partes a ser utilizado no contrato então esse decreto mostram como esse contrato deve ser feito e os procedimentos necessários para ele ser válido.

A extinção do contrato de arrendamento rural é pelo término da produção ou fim do prazo estipulado. O acesso à terra, desta forma é encerrado, cabendo um novo contrato, mas se o prazo tiver terminado e a produção não tiver encerrado podem as partes se acordarem e pagar esse excedente.

Portanto o estudo iniciou-se com dados colhidos através de documentos bibliográficos, livros e artigos científicos da internet e da biblioteca da faculdade Ajes, sempre com o intuito de apontar a problemática do acesso à terra e a importância do contrato de arrendamento rural como um instrumento alternativo para suprimir essa deficiência do Estado.

1 OS CONTRATOS E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Historicamente o ser humano era integrado à natureza, pois a principal atividade exercida nesses grupos familiares era a coleta de frutos para a sobrevivência da sua respectiva família. Também essas pessoas se organizavam em tribos para se proteger e garantir a sobrevivência, desta forma, esses grupos notaram a necessidade de ter normas que regulassem as relações entre elas e decorrente disso a relação de uso da terra que era o principal bem utilizado.

O Código de Hamurabi babilônico, aproximadamente 1690 anos a.C., é considerado como o primeiro código agrário. Entre seus artigos, 65 eram destinados somente às questões agrárias, sendo que as principais regras tratavam sobre o cultivo, a conservação, distribuição da terra e protegia os agricultores¹. Essa proteção aos agricultores podia ser observada quando havia intempéries, que consistia na perda da lavoura. Ao acontecer isso era isento o agricultor de pagar juros nesse período. Pode-se observar também que o código previa institutos que prevalecem até hoje, os quais são normas referentes à posse a usucapião, indenização, penhora seguro e locação².

A Lei das XII Tábuas no ano 450 a.C. aproximadamente, era o resultado do conflito dos Patrícios e Plebeus. Nela também se observa conteúdo agrário, que era a usucapião e a proteção ao possuidor³.

Outra importante fase histórica é o Direito Hebreu, sendo a sua principal fonte o Antigo Testamento, (ALBERGARIA) assim é afirma:

Pelo texto do livro bíblico Êxodo, Moisés, líder dos judeus no Egito, após libertar o povo hebreu do Faraó, no Egito, percorreu 40 anos no deserto até avistar a “terra prometida.” Porém, no caminho, no monte Sinai, Moisés teria recebido de Deus os 10 Mandamentos que o seu povo deveria seguir (Êxodo, 24:14). Desses 10 mandamentos originários, Moisés teria escrito todo o Antigo Testamento. Porém, ainda não se pode afirmar, com plena certeza, a data exata da confecção do Antigo Testamento. Do texto original, apenas os pergaminhos do Mar Morto foram encontrados. O acervo foi localizado nas cavernas de Qumram, próximas ao mar morto, sendo encontrado acidentalmente por pastores beduínos, em Israel, em 1947. São até hoje, os relatos bíblicos mais antigos já encontrados⁴.

¹ CARVALHO Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª. Ed., Curitiba, Juruá, 2011.

² ROMÃO Jacqueline Moura, CAVALCANTI Valquíria Soares, KOGAN Flavia Averbach. **História do Direito**. Rio de Janeiro. Ed. Rio, 2003.

³ROMÃO Jacqueline Moura, CAVALCANTI Valquíria Soares, KOGAN Flavia Averbach. **História do Direito**. Rio de Janeiro. Ed. Rio, 2003.

⁴ALBERGARIA Bruno. **Evolução das Leis, Fatos e Pensamentos**. 2º Ed. São Paulo, atlas, 2012, p. 51.

A construção do texto bíblico do Antigo Testamento foi realizada ao longo de vários séculos, por meio da tradução oral, mesmo sabendo que antes já existiam outros documentos como afirma na ALBERGARIA “Apesar de existirem, antes de David, alguns documentos escritos, tais como o Código da Aliança, o Decálogo ou o poema de Débora, presume-se que a sua transcrição à forma escrita iniciou-se a partir do rei David, no século X a.C.”⁵

No Código Hebreu é bem expressiva a preocupação com as viúvas e os órfãos, sendo estes de responsabilidade do rei amparar as diferenças sociais.

Assim, os povos antigos já mantinham regras sobre a concentração de terras. No Império Romano, observa-se uma lei que garantia terras aos cidadãos, a chamada Lei Licínia, que garantia a todas as pessoas pobres e que já haviam participado de guerras o direito a terras⁶.

Nota-se também, que a expansão do Império Romano teve importante papel, pois as terras por eles conquistadas agregaram-se ao Estado. E com essa expansão do Estado, surge a necessidade de fixar as pessoas nas terras, com objetivo de manter o domínio sobre o conquistado. Nesse sentido, o Estado Romano passou a arrendar essas terras para a população, sendo que esse contrato se perpetuou pelo tempo, e as pessoas que possuíam um pedaço de terra dos conquistados pagavam para o Estado uma espécie de tributo rural⁷.

Nesse período de surgimento de direitos, os contratos já tinham algumas regras de estabelecimento assim (BORGES) nos mostra:

Nesta fase era praticado o arrendamento de coisa que era dominado *locatio rei*, ou seja, uma espécie de *iura in re aliena*, conforme estava estabelecido no digesto, 19,2, fragmento 25 §6º, o que era composto dos três elementos ou requisitos jurídicos, os quais são: *res pretium (merces) et consensus*. *Ares* (coisa) que era objeto do contrato poderia ser qualquer coisa corpórea (móvel ou imóvel), desde que infungível (inconsumível). A *merces* (aluguel), que deveria ser pago em dinheiro, que deveria ser fixado pelas partes, como também admitiam o arbitro (fixação por terceiro), que então era dominados o contrato de *locatio conductio rei*. *O consensus* (consentimento), indispensável para a formação dos contratos no Direito Romano, tanto agrário como qualquer outro, porque é dele que nasce o acordo de vontade⁸.

⁵ ALBERGARIA Bruno. **Evolução das Leis, Fatos e Pensamentos**. 2º Ed. São Paulo, atlas, 2012, p. 51.

⁶ SOUSA, Rainer Gonçalves. "Lei de Terras de 1850"; Brasil Escola. Disponível em <<http://brasilecola.uol.com.br/historiab/lei-terras-1850.htm>>. Acesso em 24 ago. de 2017.

⁷ FERRANTE Vera Lúcia Silveira Botta, WHITAKER Dulce Consuelo Andreatta, **Reforma Agrária e Desenvolvimento Desafios e Rumos da Política de Assentamentos Rurais, Brasília, MDA**, São Paulo, Uniaraco, 2008.

⁸ BORGES Antonio Moura, **Curso Completo de Direito Agrário**, 4ª Ed., Campo Grande, contemplan, 2012, p. 465.

O contrato nessa época possuía os três elementos, sendo o primeiro objeto que é qualquer coisa imóvel ou móvel, o aluguel que era pago em dinheiro e estipulado antes pelas partes. O consentimento que é um dos elementos fundamentais no Direito Romano, mas tanto o agrário como outros contratos necessitam desse consentimento.

Neste período histórico também chegou uma fase que os produtores não conseguiram cumprir com o pagamento do aluguel, que era em dinheiro, então os proprietários das terras começaram a aceitar como forma de pagamento, parte dos frutos da produção, para conseguir manter o trabalhador na terra e continuar a produção.⁹

Na celebração do contrato era sinalagmáticos, ou seja, os ajustes eram na forma da boa-fé e o prisma do direito, mas as decisões jurídicas já se balizavam pela equidade e boa-fé¹⁰.

Outra importante fase histórica foi o Tratado de Tordesilhas, nesse período dividia-se o direito sobre as terras descobertas entre Portugal e Espanha, desta forma garantiu a Portugal através de uma linha imaginária 370 léguas das ilhas de Cabo Verde¹¹.

No Brasil o sistema Sesmaria foi implantado com o objetivo de ocupar as áreas dominadas e também de fazer o povo permanecer na terra para manter o abastecimento de alimentos para os portugueses. Essa Lei Sesmaria tinha como principal objetivo, acabar com qualquer distorção que tivesse sobre o uso da terra, juntamente com o pressionamento do proprietário junto a sua terra, para que não houvesse o êxodo rural e não acabasse o alimento para a Coroa¹².

A legislação das Sesmarias tinha ideais diferentes, pois sua visão era de ocupar toda a extensão de terra vazia, e assim dar uma base à colonização. Então ela determinava a colonização como meia para as pessoas terem uma moradia digna e que mantivesse suas culturas e houvesse a limitação dos impostos cobrados.

⁹ BORGES Antonio Moura, **Curso Completo de Direito Agrário**, 4ª Ed., Campo Grande, contemplar, 2012.

¹⁰ BORGES Antonio Moura, **Curso Completo de Direito Agrário**, 4ª Ed., Campo Grande, contemplar, 2012.

¹¹ FERREIRA, Alberto Dumont Pinto, **Transporte Aquaviário: A intervenção do Estado Trabalho de Conclusão de Curso – Monografia apresentada ao Departamento de Estudos da Escola Superior de Guerra como requisito à obtenção do diploma do Curso de Altos Estudos de Política e Estratégia (CAEPE)**, Rio de Janeiro 2015, disponível em: <http://www.esg.br/images/Monografias/2015/Ferreira_alberto_dumont.pdf> acesso em: 30 ago. 2017.

¹² CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed., Curitiba, Juruá, 2011.

A legislação também afirmava que, o proprietário que não utilizasse a terra com a devida finalidade que era a de produzir, deveria doá-la para outras pessoas cultivá-la. E o proprietário que não plantasse na estação correta, perderia em benefício comum¹³.

Esse sistema vigorou até o período da Independência do Brasil (1822), sendo que não possibilitava a transmissão da propriedade, ela sempre permanecia para a Coroa Portuguesa.

Com a Independência do Brasil, essas terras que pertenciam ao patrimônio real se incorporaram ao Império do Brasil, ou seja, as terras brasileiras continuaram com o caráter de ser públicas. Então como já mencionado não houve uma legislação específica sobre esse tipo de contrato de arrendamento, era celebrado o vínculo nesse período de forma livre, não possuía nenhuma regulamentação, havendo assim a predominância do acordo com a vontade entre as partes.

Neste período, aproximadamente de 1830, o país expandia a produção de café, pois havia muita mão de obra escrava. No entanto em 1850 foi promulgada a lei Euzébio de Queirós que vetava o tráfico negreiro para o país, em decorrência disso teve o incentivo do governo para que o imigrante europeu adentrasse no território de modo a substituir a mão de obra escrava¹⁴.

A Lei de Terras nº 601 de 18 de setembro de 1850 proibia domínio de terras devolutas, e assim estipulava “Art. 1º Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.”¹⁵ Neste caso havia a imposição desta condição, induzindo assim o aumento da mão de obra para os fazendeiros, pois ela eliminou a possibilidade do imigrante em comprar sua própria terra.

Importante frisar o conceito de terras devolutas dado por (MARQUES) em sua doutrina:

Na verdade, a expressão terras devolutas, em princípio, significa terras vagas, não ocupadas. Tanto que as Sesmarias, então concedidas, consignavam a circunstância de que eram elas desaproveitadas, conforme notícia de Messias Junqueira, ao referir-se à carta de Sesmarias concedida em 1536 a Estavam da Costa, feita pelo vigário Gonçalo Monteiro, procurador e substituto de Martim Afonso de Souza; também a carta de Sesmarias de 16 de janeiro de 1682, escrita por Bernardo Vieira Ravasco,

¹³ CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed., Curitiba, Juruá, 2011.

¹⁴ SOUZA Robério Santos “**SE Eles São Livres ou Escravos**”: Escravidão e Trabalho Livre Nos Canteiros da Estrada de Ferro de São Francisco. Bahia, 1858-1863. Tese de Doutorado Campinas 2013. Disponível em: http://repositorio.unicamp.br/jspui/bitstream/REPOSIP/280990/1/Souza_RoberioSantos_D.pdf. Acesso em> 20 set. 2017.

¹⁵ BRASIL. Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm> acesso em: 30 out. 2017.

irmão do Pe. Antonio Vieira; ainda a ordem de 4 de março de 1833, que pôs à disposição da câmara, para logradores públicos, os terrenos que reclamar dentre os que acharem inteiramente devolutos.

O vocábulo devoluto, a partir dos exemplos apontados, trazia ínsita a ideia de abandono¹⁶.

Como mostra a doutrina, terras devolutas são aquela que não é ocupada, que são abandonadas e não estão produzindo, então esse imóvel vago é considerado devoluto.

E essas terras devolutas ficaram em propriedade do Estado e somente era negociada por leilão e quem tinha a disponibilidade de adquirir eram os grandes latifundiários, já que o pagamento deveria ser feito à vista, privilegiando assim os proprietários que possuíam dinheiro, desta forma já começou a desigualdade no acesso à terra.

O valor arrecadado nesses leilões era utilizado para custear a vinda de novos imigrantes para trabalhar no Brasil. E muitos desses tinham a ideia de adquirir terras, mas isso não acontecia, quando chegavam já eram levados para as fazendas para trabalhar, pois era a única fonte de trabalho existente.

Neste período histórico a terra deixou de ser utilizada somente para o cultivo e se tornou um tipo de moeda de troca, tornando patrimônio de uso particular. Desta forma, a terra adquiriu símbolo de poder, acentuando, ainda mais a desigualdade fundiária no território brasileiro. Esse fortalecimento do uso da terra como instrumento de poder, principalmente pelo autovalor econômico decorrente da produção de café, como já evidenciado que no ano de 1830 o fortalecimento na produção, influenciado o período da política do Café com Leite entre os anos de 1894 e 1930¹⁷.

Com o término desse sistema de governo com a Revolução de 1930, o Brasil deu os primeiros passos para a urbanização e industrialização e a oligarquia rural se enfraqueceu. Neste momento o governo de Vargas incentivou a migração da população para as outras áreas do país que ainda não eram exploradas.¹⁸

¹⁶ MARQUES Benedito Ferreira. **Direito Agrário Brasileiro**. 10ª Ed. Atlas. São Paulo. 2012. p. 71.

¹⁷ DELGADO Guilherme Costa. BERGAMASCO Sonia Maria Pessoa Pereira (orgs.) **Agricultura Familiar Brasileira: Desafios e Perspectivas de Futuro**. Ministério do Desenvolvimento Agrário, Brasília. 2017. Disponível em:

<http://www.mda.gov.br/sitemda/sites/sitemda/files/user_img_1756/Agricultura%20Familiar_WEB_LEVE.pdf> acesso em: 21 out. 2017.

¹⁸ JUSTO Mário Augusto Cardoso. **Os legados e as heranças do regime militar de 1964 ao espaço geográfico-territorial brasileiro**. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana. São Paulo. 2015.

Somente era garantido esse domínio se efetivasse a compra, pois assim os detentores possuíam algum título que comprovasse essa concessão do imóvel rural. E a propositura deste título era feita pela igreja que cobrava um valor por esse registro.

Após esses acontecimentos, começaram haver domínios pelo título da terra, neste sentido as relações de comércio começaram a ser pela compra e registro. Ainda nesse período teve a separação das terras públicas e particulares.¹⁹

Com a vigência do Código Civil de 1916, foi estabelecido nos artigos 1.211 a 1215, sobre o contrato de arrendamento rural, mas nada de muito específico, pois neste caso era tratada como a locação de prédio rústico, essa era a diferenciação da locação urbana.²⁰ Mas, somente com a vigência do Estatuto da Terra que a matéria foi devidamente tratada, tendo os contratos de arrendamento sua adequada normatização, obtendo regras claras e também possuindo algumas disposições do Código Civil de 1916, tendo duas formas de aplicação tanto no Código Civil quanto no Estatuto²¹.

Nos contratos agrários, em específico o de arrendamento rural, mesmo por não haver uma legislação própria que disciplinasse todas as formas de relação do homem com a terra foi promulgado o Estatuto da Terra Lei 4.504, ao qual tem a sua vigência até hoje.²²

O contrato de arrendamento rural é um instituto próprio do Direito Agrário, possuindo autonomia própria a partir da promulgação do Estatuto da Terra de 1964. E com a emenda constitucional 10 que disciplinou:

Art. 1º. A letra “a” do n. XV do art. 5º da Constituição Federal passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º. Compete à União: (...)

XV – Legislar sobre:

a) Direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, aeronáutico, do trabalho e agrário²³.

A mesma proposição aparece na Constituição Federal de 1988 no “Artigo 22. Compete privativamente à União legislar sobre: I – direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho,²⁴”

¹⁹ CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed., Curitiba: Juruá, 2011.

²⁰ RAMOS Helena Maria Bezerra, **Contrato de Arrendamento Rural - Teoria e Prática**, 2ª Ed. Curitiba, Juruá. 2013.

²¹ CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed., Curitiba: Juruá. 2011.

²² CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed., Curitiba: Juruá. 2011.

²³ BRASIL. Emenda constitucional nº 10, de 04 de março de 1996, disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc10.htm > acesso em: 23 jun. 2017.

Posteriormente a vigência do Estatuto da Terra, é promulgada a Lei 4.947 de 1966 que fortaleceu os princípios do Direito Agrário, possibilitando novas formas de contratos como o arrendamento temporário das terras públicas que até então o Estatuto não permitia²⁵.

O Código Civil de 2002 retirou de seu texto toda a matéria sobre contrato de arrendamento que era estabelecida no Código de 1916. Não menciona nada em específico sobre o contrato de arrendamento rural, possibilitando uma autonomia do Direito Agrário, pois o mesmo pode seguir as regras estabelecidas no Estatuto da Terra.²⁶

1.1 O CONTRATO SOB A ÓTICA DO DIREITO CIVIL

Entende-se que o contrato é o acordo de vontades que está em conformidades com a ordem jurídica, o qual regulamenta os interesses das partes, na intenção de manter ou mesmo adquirir uma relação patrimonial. Observamos o que (DINIZ) propõe:

O contrato constitui uma espécie de negócio jurídico, de natureza bilateral ou plurilateral, dependendo, para a sua formação, do encontro da vontade das partes, por ser ato regulamentador de interesse privados. Deveras, a essência do negócio jurídico é a auto-regulamentação dos interesses particulares, reconhecida pela ordem jurídica, que lhes dá força criativa. Num contrato, as partes contratantes acordam que se devem conduzir de determinado modo, uma em face da outra, combinando seus interesses, constituindo ou extinguindo obrigações. O contrato repousa na ideia de um pressuposto de fato querido pelos contratantes e reconhecido pela norma jurídica como base do efetivo jurídico perseguido. Seu fundamento é a vontade humana, desde que atue conforme a ordem jurídica.²⁷

O contrato é um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, para a sua efetivação é necessário a vontade de realizar o ato obrigacional, ou seja, depende da vontade, da validade da concordância das partes para que efetive esse negócio jurídico. O contrato é quem vai regulamentar os interesses privados, pois é da essência do contrato disciplinar as relações particulares.

Dessa forma, a partir do momento que os contratantes se convencionarem e aceitarem as condições de cada um pode-se dizer que o negócio é válido expresso no art. 104 do Código Civil de 2002 estabelecem sobre as condições de validade:

²⁴ BRASIL. Constituição Federal de 1988, disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> acesso em: 12 jul. 2017.

²⁵ BRASIL. Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4947.htm> acesso em: 18 jun. 2017.

²⁶ MORAIS Fernando De Gravato, As Novas Regras Transitórias na Reforma do NRAU (LEI 31/2012), Coimbra, JULGAR - N.º 19 – 2013.

²⁷ DINIZ Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. 24ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2008. p. 13 e 14.

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:
I. Agente capaz;
II. Objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
III. Forma prescrita ou não manifesta em lei²⁸.
IV. Vontade livre e não viciada²⁹

Ocorrendo esses requisitos, presume que o negócio seja válido, pois o agente é capaz de realizar atos da vida civil, tem que ter capacidade objetiva e também o objeto do ato negociado ser especificado e lícito, pois um bem que é adquirido de forma ardilosa, não pode ser objeto de arrendamento, pois a aquisição do mesmo foi de maneira adversa às formas previstas em Lei.

Para que o contrato atinja a sua validade é necessário que cumpra esses requisitos, caso não forem atingidos, não pode o contrato produzir efeitos juridicamente. Essas condições de validade são propostas por (GAGLIANO): “Validade – o fato de um negócio jurídico ser considerado existente não quer dizer que ela seja considerada perfeita, ou seja, com aptidão legal para produzir efeitos, o que exige o atendimento de determinados pressupostos legais.”³⁰

Esses pressupostos são de fundamental importância para os atos desempenhados nesses contratos, e pode ser classificado em duas formas segundo a doutrina civilista que são “boa-fé subjetiva e objetiva.”³¹

A boa-fé subjetiva pode ser evidenciada por (GAGLIANO) em sua doutrina:

Em regra, esse estado subjetivo deriva do reconhecimento da ignorância do agente a respeito de determinada circunstância, como ocorre na hipótese do possuidor de boa-fé que desconhece o vício que macula a sua posse. Nesse caso, o próprio legislador, em vários dispositivos, cuida de ampará-lo, não fazendo o mesmo, outrossim, quanto ao possuidor de má-fé (art. 1.214, 1.216, 1.217, 1.218, 1.219, 1.220, 1.242, do CC)

Distingue-se, portanto, da boa-fé objetiva, a qual, tendo a natureza de princípio jurídico – delineado em um conceito jurídico indeterminado -, consiste em uma verdadeira regra de comportamento, de fundo ético e exigibilidade jurídica.³²

²⁸ BRASIL. Código Civil 2002, disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> acesso em: 12 jun. 2017.

²⁹ TARTUCE Flávio. **Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. 9ª Ed. Método. São Paulo. 2014. p. 28.

³⁰ GAGLIANO Pablo Stolze, FILHO Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil, Contratos**. 4ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2008. p. 18.

³¹ GONÇALVES; Carlos Roberto, **Direito Civil Brasileiro**, 10ª Ed. 2ª tiragem 2013, São Paulo, Saraiva.

³² GAGLIANO Pablo Stolze, FILHO Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil, Contratos**. 4ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2008. p. 65.

A boa fé subjetiva consiste no desconhecimento de certas formalidades, em respeitar algumas circunstâncias ou vícios existente na sua posse. A boa fé objetiva, é entendida nos contratos quando segue normas tipificadas em Lei, ou seja, já tem um embasamento jurídico seguido regras e princípios.³³

A manifestação de vontades dos contratantes é observada na vontade de contratar e no consentimento, obedecendo estes poderá realizar-se o negócio jurídico assim afirma (DINIZ) em sua doutrina:

Todo contrato requer o acordo de vontades das partes contratantes ou o consentimento, que não constitui somente um requisito de validade, mas também um pressuposto de sua existência, de tal sorte que sem o mutuo consenso, expresso ou tácito, não haverá qualquer vínculo contratual. Se houver manifestação volitiva de apenas um dos contratantes, ter-se-á mera emissão, sem força vinculante, visto que o acordo de vontades, emitidas por uma das duas ou mais partes, é requisito básico ou essencial à formação do contrato; só ele tem a virtude de produzir os correspondentes direitos e deveres. Logo, não é com o mero consentimento unilateral de uma das partes que surge o contrato perfeito e acabado. É indispensável o encontro de vontades que tenha o mesmo fim. É necessário que as vontades de duas ou mais pessoas, isoladas, sejam convergentes e se encontrem para, com uma conciliação de interesse, poder atingir o objetivo a que se propõem. É preciso ressaltar que não é a vontade como expressão do querer interno, porém a já manifestação do contrato válido, idôneo a produzir efeitos jurídicos. Enquanto não se exterioriza a vontade, não terá relevância no mundo do direito.³⁴

A capacidade genérica pode ser entendida, como o primeiro elemento de validade dos contratos, pois há a necessidade do agente ser capaz de exercer atos da vida civil para que possa realizar o contrato e também ter a necessidade do consentimento das partes. Essa capacidade de agir pode ser vista como a capacidade geral, que é a menoridade ou falta de discernimento.

O contrato possui a finalidade de zelar pelo direito de quem é proprietário do imóvel. Sendo assim é um acordo de vontades ao qual apresenta regulamentações que visa à observação dos direitos dos contratantes, “com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.”³⁵

A aptidão específica para contratar é encontrada em casos que para a efetivação desse ato haja a necessidade de uma capacidade especial, (GONÇALVES) assim afirma:

³³ GAGLIANO Pablo Stolze, FILHO Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil, Contratos**. 4ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2008.

³⁴ DINIZ Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 24ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2008. p. 37 e 38.

³⁵ DINIZ. Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das coisas**. São Paulo: Saraiva. 2006. p. 25.

Aptidão específica para contratar – além da capacidade geral, exige a lei especial para contratar. Algumas vezes, para celebrar certos contratos, requer-se uma capacidade especial, mais intensa que a normal, como ocorre na doação, na transação, na alienação onerosa, que exigem a capacidade ou poder de disposição das coisas ou dos direitos que são objeto do contrato. Outras vezes, embora o agente não seja um incapaz, genericamente, deve exibir a outorga uxória ou o consentimento dos descendentes e do cônjuge do alienante.³⁶

Então essa aptidão específica nada mais é quando necessita de uma lei diferente da regra geral que a tipifique, como nos casos citados acima que são na doação, transação, alienação onerosa, esses precisam de um regime próprio que as regule.

Outro importante requisito que merece atenção é o consentimento assim (TARTUCE) evidencia:

Consentimento emitido pelas partes, que deve ser livre e espontâneo, deve ainda recair sobre os demais elementos do contrato de compra e venda, quais sejam a *coisa* e o *preço*. Em havendo um dos vícios do consentimento (erro, dolo, coação moral, estado de perigo e lesão), o contrato de compra e venda é anulável, conforme as regras que constam da Parte Geral do Código Civil (art. 171, II, do CC).³⁷

O consentimento nada mais é do que o acordo de vontades entre as partes contratantes, pois não pode ter a sua validade afetada por detrimento de algum vício ou defeito. As maneiras encontradas de manifestação de vontade pode ser a de forma tácita ou a expressa, sendo que a primeira não possui a necessidade de ser tipificada em lei, já a expressa é a escrita, ou seja, tem forma inequívoca, havendo a necessidade de ser escrita para que possa atingir a validade.

Nos casos que não houver manifestação em lei, pode ser admitida a forma tácita que incide na conduta de quem exerce a atividade contratual. Assim, percebe-se na doação nos casos que o donatário não declara que aceitou o bem, mas através do uso deste que se caracterizará a aceitação, o silêncio também pode ser entendido como uma manifestação tácita de vontade.

Os requisitos objetivos podem ser entendidos, que é o objeto do contrato, e esse tem que ser “lícito, possível, determinado ou determinável.”³⁸ O objeto lícito (GONÇALVES) define:

³⁶ GONÇALVES; Carlos Roberto, **Direito Civil Brasileiro**, 10ª Ed. 2ª tiragem 2013, São Paulo, Saraiva p. 35.

³⁷ TARTUCE Flávio. **Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. 9ª Ed. Método. São Paulo. 2014. p. 210.

³⁸ GONÇALVES; Carlos Roberto, **Direito Civil Brasileiro**, 11ª Ed, 2ª tiragem 2013, São Paulo, Saraiva p. 37.

a) Licitude do objeto – objeto lícito é o que atenta contra a lei a moral ou os bons costumes. Objeto imediato do negócio é sempre uma conduta humana e se denomina prestação: dar, fazer ou não fazer. Objeto mediato são os bens ou prestações sobre os quais incide a relação jurídica obrigacional.³⁹

Entende-se que a licitude do contrato é estar em conformidade com a lei, obedecendo aos requisitos de validade, pois o objeto vai estar vinculado à condição de validade, o Código Civil prevê caso houver a torpeza ou dolo, e também evidencia que não tem direito de repetição que utiliza de meios que estão em desconformidades com a lei, como dar alguma coisa e ter um fim ilícito.

No que se referem ao objeto possível (GONÇALVES) afirma:

Possibilidade física ou jurídica do objeto – o objeto deve ser também, possível. Quando impossível, o negócio é nulo (CC art. 166, II). A impossibilidade do objeto pode ser física ou jurídica. Impossibilidade física é a que emana de leis físicas ou naturais. Deve ser absoluta, isto é, alcançar a todos, indistintamente, como, por exemplo, a que impede o cumprimento da obrigação de tocar a Lua com a ponta dos dedos, sem tirar os pés da terra. A relativa, que atinge o devedor, mas não outra pessoa, não constitui obstáculo ao negócio jurídico, como proclama o art. 106 do Código Civil.⁴⁰

A possibilidade física consiste em como objeto pode ser alvo do contrato, pois não possui nenhum empecilho que venha a colocar barreiras no contrato. A impossibilidade física é observada nos casos que o objeto é impossível de ser alcançado, encontra-se na obrigação de pegar o maior, a impossibilidade jurídica acontece quando a lei veda a negociação com o objeto.

No que confere ao objeto do contrato, entende-se que há a necessidade de determinar o objeto, pois não pode ser realizado o contrato que não estipula o bem acordado, somente será admitida coisa incerta se houver a indicação de pelo menos o gênero, a qualidade e a quantidade, são os casos dos semoventes.⁴¹

A constitucionalização do direito privado contratual, no âmbito jurídico clássico a distinção entre o direito público e o privado, mas para evoluir á uma confluência entre essas áreas, ate por que o Estado utiliza o direito privado nas negociações com particulares.

³⁹ GONÇALVES Carlos Roberto, **Direito Civil Brasileiro**, 11ª Ed. 2ª tiragem. Saraiva. São Paulo, 2013. p. 37.

⁴⁰ GONÇALVES Carlos Roberto, **Direito Civil Brasileiro**, 11ª Ed. 2ª tiragem. Saraiva. São Paulo. 2013. p. 38.

⁴¹ TARTUCE Flávio. **Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. 9ª Ed. Método. São Paulo. 2014

O direito privado também se relaciona com o público, nos casos de interesses difusos e na funcionalização de institutos do direito privado, que é observado na função social do contrato, da propriedade, empresa. O Estado cada vez mais interfere nas relações privadas.

Essa interferência no direito privado que o fenômeno da públicização é para promover a justiça social, pois em uma relação contratual têm que se obedecer alguns princípios fundamentais para conservação da justiça social, e proteger o interesse do mais vulnerável nessa relação. O Código Civil enfatizava vários ramos do direito inclusive o Direito Agrário, desta forma esses ramos passaram a ser autônomos, mas pode ter interferência nessa relação principalmente em matérias que trata sobre contratos⁴².

Então essa públicização do direito privado é quando o legislativo intervém nas relações privadas. A constitucionalização do direito privado é submeter o direito positivo aos fundamentos Constitucionais estabelecidos, ou seja, sofre efeitos de alguns princípios que estão explícitos na Constituição.

1.2 A AUTONOMIA DO DIREITO AGRÁRIO

Mesmo não havendo uma absoluta autonomia sobre os diversos ramos do Direito, o Direito Agrário não depende exclusivamente de normas genuinamente agrárias, pois o sistema de normas é aberto que desencadeia ramos interdependentes. A doutrina exemplifica que o sistema jurídico autônomo do Direito Agrário pode ser entendido em três esferas, que são; a autonomia legislativa, a didática e a científica.⁴³

A respeito da autonomia legislativa foi primeiramente expressa com a promulgação da Emenda Constitucional 10, de 1964, ao qual passa a ter uma tipificação mais expressiva no meio jurídico, pois até então não havia algo específico que tratasse essa matéria.⁴⁴

Somente com essa Emenda Constitucional que o Direito Agrário passa a ser conhecido como ramo específico, pois foi incluído na Constituição juntamente com os demais ramos. Consagrando assim a autonomia legislativa e tipificada na Constituição no art. 22, I: “Art. 22.

⁴² TARTUCE Flávio. **Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. 9ª Ed. Método. São Paulo. 2014.

⁴³ CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed., Curitiba: Juruá, 2011.

⁴⁴ CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed., Curitiba: Juruá, 2011.

Compete privativamente à união legislar sobre: I – direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho.”⁴⁵

O Estatuto da Terra então foi um marco no Direito Agrário brasileiro, sendo uma das principais fontes deste ramo jurídico, que se preocupa com a promoção da justiça no campo e a função social da terra, garantindo o acesso à terra por todos e ainda despertou alguns dispositivos constitucionais.

A autonomia didática é a aplicação da disciplina na rede de ensino superior. Com a promulgação da resolução de 03 de fevereiro de 1972, editada pelo Conselho de Educação, realizou a inclusão do Direito Agrário, como disciplina no curso de Bacharelado em Direito, mas a matéria não é incluída em todo o rol do curso jurídico, cabendo a instituição de ensino de acordo com as suas ramificações ou interdisciplinaridades, ter a discricionariedade para propor essa matéria como obrigatória, então o Direito Agrário possui a autonomia didática.⁴⁶

A autonomia científica é um conjunto de princípios específicos que é pouco explorado no Direito Agrário, pois tem peculiaridades para disciplinar a atividade agrária, ou seja, tudo que envolve a política agrária.⁴⁷

O Direito Agrário tem autonomia relativa no que se concerne as suas bases jurídicas, porque em diversos casos é necessário recorrer a outros ramos jurídicos para a resolução de um conflito, como em uma invasão de terras, neste caso tem a necessidade de recorrer ao Código Civil, Código Processo Civil, Constituição Federal e Código Penal para que se possam encontrar uma possível solução.⁴⁸

1.3 OS PRINCÍPIOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

Os princípios são normas de natureza Constitucional destinada ao Direito Agrário, não são promulgadas como leis, e sim utilizadas costumeiramente e passa a ter a mesma equivalência a Lei.

⁴⁵ BRASIL. Constituição Federal de 1988, disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> acesso em: 12 jul. 2017.

⁴⁶ CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed. Curitiba: Juruá, 2011.

⁴⁷ TALASKA Alcione. **O Espaço Agrário Brasileiro na Perspectiva Conceitual: Dos Aspectos Legais às Implicações Territoriais**. Programa de Pós-Graduação em desenvolvimento regional. Santa Cruz do Sul. 2015.

⁴⁸ CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed. Curitiba: Juruá, 2011.

O princípio é entendido como primeiro, ou seja, é aquilo que toma em primeiro lugar, o início, esse conceito também é utilizado para dar referência a um valor, a um preceito para o desenvolvimento de uma ação. E os princípios podem ser considerados como uma norma.

A noção de metafísica proposta por Aristóteles foi a primeira que teve o importante papel de implantar os primeiros princípios. Sendo que este somente alçado na razão intuitiva apresentada na indução.⁴⁹

Na lógica jurídica, é necessário possuir embasamentos, experiências científicas para resultar regras de aceitação comum e possa estabelecer uma verdade jurídica, e esses princípios podem transpassar a história do Direito. Assim (BORGES) afirma:

Os princípios gerais de direito são preceitos ou regras aprovadas pela experiência científica com aceitação e aplicação geral como fundamento da verdade jurídica. Às vezes, certos princípios transcendem na própria história do direito e pro mana das legislações antigas, neste caso, comuns aparecerem nas citações jurídicas como axiomas, brocardos e outros. Quem os utiliza como domínio é conhecimento é porque tem conhecimento da história do direito, sendo titular de certa cultura jurídica, muitas vezes simbolizada erudismo.⁵⁰

Compreende se essa terminologia dada sobre princípios são preceitos aceitos por todos da sociedade e se torna uma norma jurídica, em alguns casos o princípio pode transcender às normas jurídicas.

Os princípios são considerados como normas de direito, e forma de adequar com a sociedade, pois ele surge em decorrência de um uso reiterado e costumeiro, tornando assim uma norma, sendo através desses princípios que o direito moderniza-se, saindo da natureza de estático, como (BORGES) propõe:

Podemos dizer que os princípios são a verdadeira essência em qualquer área científica e especialmente na área do direito como ciência do dever ser além de eminentemente valorativa. No Direito Agrário, como não poderia deixar de ser e nem acontecer diferente de como acontece, existem princípios fundamentais e até próprios, os quais são verdades científicas deste ramo da ciência jurídica, dentre os quais, podemos citar em especial, conforme a seguir.

⁴⁹ BATISTA Gustavo Araújo. **O Pensamento Educacional de Santo Tomás de Aquino como Consequência de Sua Teologia e de sua Filosofia.** Programa de Mestrado em Educação Campus Aeroporto. Uberaba, MG, Brasil. 2010. Disponível em: <<http://revistas.unisinos.br/index.php/educacao/article/viewFile/490/84>> Acesso em: 23 out. 2017.

⁵⁰ BORGES, Antonio Moura, **Curso Completo de Direito Agrário**, 4ª Ed. Campo Grande, Contemplar, 2012, p.57.

É por meio dos princípios que o direito se atesta com ciência, como também, é por meio deles que se moderniza, já que direito não é estático, mas em constante evolução segundo as necessidades sociais.⁵¹

Os princípios podem ser afirmados como normas essenciais para uma melhor aplicação do Direito, pois é através dele que o direito é considerado como uma ciência. Na seara do Direito Agrário, possui princípios fundamentais que são considerados como ciência jurídica e as atualizações que ocorrem no Direito são decorrentes dos princípios, pois observamos que o Direito está em constantes mudanças.

1.4 O PRINCÍPIO DA SUPREMACIA DA ORDEM PÚBLICA.

O princípio em tela é entendido através da hierarquia de normas, em que o público sempre prevalecerá sobre o particular, então o poder estatal sempre prevalece sobre o interesse privado, observando-se assim um direito da sociedade, não somente de particulares.

A supremacia da ordem pública é sempre o interesse coletivo que sobrepõem ao interesse particular. Em se tratando da matéria agrária, o princípio se destaca em diversas situações como “a desapropriação por interesse social, as restrições na liberdade de contratar referentes aos contratos previstos na legislação agrária e as restrições ao fracionamento rural.”

52

Este princípio mostra uma garantia de acesso à terra, pois retira um bem imóvel que não está sendo utilizado pelo particular e redistribui a quem não tem condição de adquirir esse imóvel, e assim esse imóvel começará a produzir e mais pessoas terão esse acesso porque somente uma pessoa tinha direito sobre esse imóvel, e com essa desapropriação mais se utilizará esse imóvel⁵³.

Essa supremacia da ordem pública observada na hierarquia de leis, em que as normas jurídicas são de força cogente e são normas que não enfatizam o afastamento das vontades das partes na observância de um interesse do Estado em face das normas de natureza privada, pois

⁵¹ BORGES, Antonio Moura, **Curso Completo de Direito Agrário**, 4ª Ed. Campo Grande, Contemplar, 2012, p.58.

⁵² FARAH, Valdinéia Pereira Casteluge, **Do Arrendamento Rural: Contrato e Particularidades**, Universidade Candido Mendes Pós-Graduação “Lato Sensu” AVM Faculdade Integrada, Rio de Janeiro, 2010, p.12.

⁵³ CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed., Curitiba: Juruá, 2011.

o objeto é preservar o interesse social, e esse princípio é inerente aos princípios fundamentais da ordem econômica, assim dispõe a Constituição Federal de 1988:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
III - função social da propriedade;
V - defesa do consumidor;
VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação⁵⁴.

Esse princípio da supremacia da ordem pública está contido na ordem econômica, pois ele trata da função social da propriedade da defesa do meio ambiente, sendo estes objetos importantes para o acesso à terra no contrato de arrendamento rural.

A liberdade contratual encontrou diversas barreiras criando ao longo da história, pois a ideia de que o interesse social fosse sempre à frente do individual, fez com que criassem inúmeras cláusulas para compor o contrato.

Esse desequilíbrio observado entre o público e o particular, surgiu em decorrência da grande exploração do homem, originando uma concepção de malefício ocasionado pelo contrato, pois sempre foi assegurada a igualdade política, mas a econômica não. Desta forma foi anexado o contrato com a ideia de sempre prevalecer à ordem pública.⁵⁵

A ordem pública somente pode ser alterada se as partes contratantes se convencionarem de forma a adequar ainda mais direitos. Então a supremacia é um tipo de cláusula geral, que é anexada no contrato de forma automática e deve ser respeitada pelas partes, se isso não for observado pode ocorrer a nulidade do contrato.

Desta forma, apareceria a ideia de que o Código Civil não daria a alçada necessária para o contrato agrário, mas identifica-se que não, pois tais contratos têm a finalidade extremamente social, porque geralmente são celebrados para a produção de bens de consumo tendo assim um amplo respaldo pelo Código Civil.⁵⁶

⁵⁴ BRASIL. Constituição Federativa de 1988. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> acesso em: 22 jul. 2017.

⁵⁵ PERALTA Carlos E.. ALVARENGA Luciano J. AUGUSTIN Sérgio. **Direito e justiça ambiental: Diálogos Interdisciplinares sobre a Crise Ecológica**. Educ. Caxias do Sul, RS. 2014. Disponível em:

<https://www.ucs.br/site/midia/arquivos/direito_justica_ambiental.pdf> acesso em: 12 out. 2017.

⁵⁶ MONTEIRO Vera Cristina caspari. **A Caracterização do Contrato de Concessão Após a Edição da Lei 11.079/2004**. Tese de doutorado. Faculdade de Direito da USP. São Paulo. 2009.

Conforme exposto, tem a necessidade de observar a supremacia da ordem pública, mas se houvesse uma flexibilização no uso deste princípio, possibilitaria o não exagero do Estado para não prejudicar a realização dos contratos, possibilitando assim a livre iniciativa.

Pois a inúmera observância que devem ser seguidas na realização do contrato possibilitando uma desmotivação das partes, causando desconforto e também aumento do custo da produção que decorreria da celebração do contrato.

1.5 O PRINCÍPIOS DA JUSTIÇA SOCIAL

O princípio da justiça social é a elaboração e aplicação de leis que beneficiem e inovem a relação contratual que está possibilitando o acesso à terra, permitindo assim uma mudança na injusta estrutura existente e enquadre o homem como uma parte necessária do sistema e não como algo a ser encarado com preocupação, pois tem que haver a liberdade de cada indivíduo porque somente assim conseguirá o desenvolvimento e justiça social, (CARVALHO) afirma:

Partiu se do pressuposto de que a realização do homem, em sua plenitude de ser racional social e livre, só pode ser efetivada num contexto de paz, desenvolvimento e justiça social. Condição essas só a sociedade organizada pode fazê-lo. É o que prescreve o art. 28 da declaração universal dos direito humanos, que preceitua que “toda pessoa tem direito a uma ordem social e internacional em que os direitos e liberdades estabelecidos na presente declaração possam ser plenamente realizados.” Nessa ordem busca-se preservar a faculdade de cada indivíduo em particular, no exercício pleno de sua liberdade, optar pela forma que entenda mais conveniente para a realização de sua felicidade. Portanto, a Constituição o deixa bem claro que ao Estado e a coletividade cabe a tarefa de criar o ambiente apropriado para que cada indivíduo conquiste a seu bem-estar.⁵⁷

A justiça social deve ser sempre buscada por todos da sociedade, pois é somente através dela que os indivíduos têm alguma igualdade de direito, obrigações e deveres. No âmbito rural isso é encontrado através de projetos de reforma agrária, ou seja, uma distribuição de terra igualitária, porque mais que tenha uma tradição de convívio com a atividade agrícola à pessoa que está sendo assentada não possui a sua própria terra para que possa plantar, desta forma não consegue promover sua ascensão social e econômica.⁵⁸

⁵⁷ CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed., Curitiba: Juruá, 2011. p. 107.

⁵⁸ MENEZES Marilda Aparecida de, STROPASOLAS Valmir Luiz, BARCELLOS Sergio Botton. **Juventude Rural e Políticas Públicas no Brasil**. Brasília: Presidência da República. 2014. Disponível em: < http://juventude.gov.br/articles/0009/2708/Miolo_Juventude_rural_web.pdf> acesso em: 23 out. 2017.

O princípio tem a intenção de mostrar que o Direito Agrário deve atender às necessidades da justiça social em relação ao campo, tendo assim a intenção de romper com a injusta estrutura de posse da terra, reformulando constantemente, para que consiga garantir o acesso à terra e a dignidade do trabalhador rural, então o princípio está na aplicação do Direito Agrário, na tentativa de programar leis que sejam inovadoras e seja garantido um equilíbrio na economia dos membros do Estado.⁵⁹

Então o princípio da justiça social possui a intenção de administrar a desigualdade, não só as existentes, mas também as históricas, o Estado tem a obrigação de promover alterações na política agrária, para que o homem do campo tenha mais dignidade, mais mercado de trabalho, melhor condições de vida e uma distribuição de renda mais homogênea, então observamos que a justiça social tenta proporcionar melhores condições para as pessoas, no uso e gozo de seus direitos fundamentais, (CARVALHO) afirma:

O fato é que a Constituição atribui precipuamente ao Estado o dever de realizara justiça social, conferindo-lhe uma abordagem finalística. Nesse amplo contexto, coube ao Direito Agrário a tarefa de fazer cumprir a função social da propriedade rural, verdadeiro instrumento da justiça social. Tal postura deve ser adotada por seus aplicadores, comprometendo-se tanto com a justiça social no seu mais amplo sentido, quanto com a justiça social no meio rural, em sentido estrito. Essa colossal tarefa encontra-se expressa no preâmbulo da constituição, representada pelo anseio de instituir o estado democrático de direito destinado a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e justiça, considerados valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social.⁶⁰

O Estado tem que proporcionar a efetividade desse princípio, o cumprimento deste somente ocorre quando aplica a função social da propriedade rural, pois com a efetivação do contrato todos os atos têm que beneficiar ambas as partes não somente o arrendador.

1.6 O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O princípio da função social da propriedade é entendido como o desempenho das atividades agrárias, pois ela está sendo desempenhada de forma correta, a propriedade atende ao seu fim social destinado. Esse princípio consiste em dar a finalidade ao qual é destinado o bem imóvel.

⁵⁹ LIMA Rosângelis Rodrigues Fernandes. **A Política Pública da Educação do Campo em Feira de Santana: Entre o Dizer e o Fazer.** Dissertação de Pós-Graduação. Feira de Santana – BA. 2014. Disponível em: <<http://www2.uefs.br/ppge/dissertacao/dissertacao-lima-2014.pdf>> acesso em: 12 set. 2017.

⁶⁰ CARVALHO, Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed., Curitiba: Juruá, 2011, p. 107.

No primeiro plano, a ideia de função social foi mencionada primeiramente por São Tomás de Aquino, ou seja, tem relação com o período da Idade Média, mas tempos depois o jus naturalismo entendeu o princípio como um mecanismo de realização da justiça social.⁶¹

No contrato de arrendamento rural, observa-se que é estipulado o objeto e o que pode ser desempenhado, as obrigações e deveres que as partes contratantes têm que ter em face do objeto arrolado no contrato.

A função social da propriedade é quando a propriedade obedece todos esses deveres que vão desde ambiental a desempenhar a atividade em conformidade com o contrato. Primeiramente tem que ter a obrigação social, atendendo as necessidades coletivas e depois as individuais, (BORGES) assim afirma:

É aquele princípio que obriga os proprietários rurais a exercero *iuspropriatis* segundo as regras da lei, ou seja, explorar a propriedade imóvel rural de modo racional adequado, com a finalidade de torná-la produtiva, tanto para o próprio bem estar de sua família como seus empregados, e conseqüentemente da sociedade, respeitando ainda o meio ambiente e os recursos naturais⁶².

Como afirmado à propriedade não é permitida que exerça qualquer atividade sobre ela, tem que obedecer aos requisitos formais previstos em lei, como obedecer às regras ambientais preservando os recursos naturais, não utilizando de forma abusiva, mas produzindo para assim manter o bem estar da sua família.

Mesmo essa matéria sendo disciplinada no Estatuto da Terra de 1964, a Constituição Federal 1988 deu a devida finalidade e atenção necessária a este princípio constitucional. Princípio este que tem uma ênfase legislativa, mas tem somente um amplo respaldo na ordem constitucional.

Historicamente a Constituição de 1934 adotou esse princípio e ele perpetuou por todas as demais Constituições, na de 1969 ele somente foi estipulado como princípio maior, mas não teve grande abrangência.⁶³

Com a redação da emenda constitucional nº 1 de 1969, incluindo assim a função social como princípio basilar da ordem econômica e social. O entendimento sobre esse princípio é

⁶¹ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário**. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios, 6ª Ed. Livraria do Advogado, Porto Alegre 2009.

⁶² BORGES, Antonio Moura, **Curso Completo de Direito Agrário**, 4ª Ed. Campo Grande, complementar, 2012, p. 32.

⁶³ FILHO Osório de Araújo Ramos. **Temas de Direito Constitucional**. Edição do Autor. Aracaju. 2012.

como uma hipoteca social em face da propriedade porque se a mesma não esteja produzindo ele será desapropriada para fins de reforma agrária.⁶⁴

Tendo se assim a necessidade de abandonar o modelo romano de propriedade e se adequar a uma nova concepção que é a finalista, adequando-se assim as novas necessidades da sociedade.

Na atual sociedade, é encarado que a propriedade passa a ser instrumento da liberdade humana, pois o homem passa a ser livre para comprar e contratar seus bens imóveis. Prevalecendo assim o individualismo, pois o acúmulo de riqueza significa que a pessoa atingiu o sucesso na vida.⁶⁵

A Constituição Federal de 1988 declara que a propriedade tenha como princípio a função social, (BARROS) assim nos mostra:

Já a Constituição de 1988, em vigor, expressamente declarada como princípio que a propriedade tem função social, no art. 5º, inciso XXIII, quando trata dos direitos e deveres individuais e coletivos, mas inova em termos constitucionais, quando também o estende para os imóveis urbanos, art. 182, §2º, ao estabelecer que a propriedade urbana cumprirá sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no plano diretor além de diretamente conceituar sua amplitude para os imóveis rurais, art. 186, caput, ao prescrever que a propriedade rural atende a sua função social, quando, simultaneamente, segundo graus e critérios de exigências estabelecidos em lei, os requisitos de aproveitamento racional adequado, utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. Coube a lei nº 8.629, de 25.02.93, detalhar, agora, os preceitos constitucionais. Esta matéria será estudada no capítulo que trata da reforma agrária⁶⁶.

Como bem mostra acima, para que o imóvel rural atenda a sua finalidade social quando cumpre as exigências estabelecidas em lei como a utilização adequada dos recursos naturais ao qual é disponibilizado dentro desse imóvel.

No sistema brasileiro a função social está como um mandamento constitucional, mas isso está completamente diferente da realidade social, pois não a uma verdadeira efetivação

⁶⁴ SILVA Jose Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 37ª edição revista atualizada (até a emenda constitucional nº 76, de 28.11.2013.

⁶⁵ MOESCH, Frederico Fernandes, **O Princípio da Função Social da Propriedade e sua Eficácia**, revista jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 10, n. 880, 30 nov. 2005. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/7645>>. Acesso em: 6 jun. 2017.

⁶⁶ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário**. Volume, Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios, 6ª Ed. Livraria do Advogado, Porto Alegre 2009, p. 41.

nessa pretensão, até mesmo quem opera a ciência jurídica não aplica esse princípio como deveria.⁶⁷

No que diz respeito às penalidades caso não seja cumprido o princípio, tanto nos imóveis rurais como também os urbanos e para que as pessoas que estão na posse desses bens, têm a necessidade de enquadrarem como titulares desse direito, observando os dispositivos constitucionais, pois a satisfação social é traduzida em obrigação superior para titulá-lo.

Em específico no imóvel rural, o proprietário tem que utilizar a terra de forma adequada, preservando meio ambiente e os recursos naturais, atentarem as leis que regulamentam as relações de trabalho e explore o bem estar de quem trabalha na terra. Ao estabelecer essas condições em que o imóvel deva atender, o legislador também previu formas de sanções caso ocorra o seu descumprimento.⁶⁸

Uma das penalidades é a desapropriação para interesse social, esse tipo é exclusivo para a reforma agrária, assim como mostra o art. 184 da Constituição Federal de 1988:

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

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.⁶⁹

Neste caso observamos que, quando não está atendendo a sua finalidade, há a interferência do poder público nas relações privadas, onde a União realiza este ato, utilizando também o princípio do devido processo legal pagando uma indenização justa decorrente da propriedade, assim (BARROS) observa na sua doutrina:

⁶⁷ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário**. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios, 6ª Ed. Livraria do Advogado, Porto Alegre 2009.

⁶⁸ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário**. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios, 6ª Ed. Livraria do Advogado, Porto Alegre 2009, p. 41.

⁶⁹ BRASIL. Constituição da república federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> acesso em 22 jul. 2017.

Não obstante a possibilidade da união poder desapropriar o imóvel rural que não cumprir a função social, o legislador ainda previu o endurecimento na forma de indenização ao proprietário. Ao invés de indenização em dinheiro, como expressamente prevê para as desapropriações por necessidade ou utilidade pública, para esse tipo especial de desapropriação, estabelece a indenização terra nua em títulos da dívida agrária, os TDAs, com prazo de carência de dois anos e, dependendo do tamanho do imóvel, parcelada em até 20 anos. Apenas prevendo para as benfeitorias úteis e necessárias o pagamento da indenização em dinheiro.⁷⁰

Essa desapropriação é específica na reforma agrária, ocorrendo esta, a propriedade é retirada por meio da desapropriação e redistribuída em menores parcelas de terra para os novos beneficiários, os chamados Sem Terras.

Então a União pode desapropriar o imóvel rural e também estabelece forma de indenização ao proprietário, mas essa indenização não é em dinheiro como nos casos da desapropriação para a utilidade pública, nesse caso a indenização é paga em títulos da dívida agrária.

Observamos assim que na propriedade rural somente é respeitada o seu direito individual quando completa os requisitos da função social, pois se não atender sofrerá penalidades como a desapropriação e a indenização somente com títulos da dívida agrária.⁷¹

1.7 O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

O Código Civil afasta a condição de individualidade absoluta que norteava o sistema contratual. Mas observado dados históricos havia uma grande influência francesa da Pós-revolução de 1789, nessa época havia a liberdade de contratar absoluta.⁷² Neste sentido, a dignidade da pessoa humana passa a ter um espaço como centro dos diplomas legais. O homem passa a ter destaque não sendo submetido a fraudes ou atitudes perversas no negócio jurídico. A função social passa a ter uma ideia mais agradável nas relações com a sociedade e essas mudanças podem ser vistas inicialmente quando são elaborados os contratos, as ideias de que sempre tem que adquirir vantagem sobre tudo passa a ter certo controle.⁷³

⁷⁰ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário**. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios, 6ª Ed. Livraria do Advogado, Porto Alegre 2009, p. 43.

⁷¹ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário**. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios, 6ª Ed. Livraria do Advogado, Porto Alegre 2009.

⁷² FREITAS, Aurélio Marcos Silveira de, **Princípios e o Direito Contratual Agrário**, Publicado em 02/2015.

⁷³ GAGLIANO Pablo Stolze, FILHO Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**, Contratos, 4ª Ed. 2008, São Paulo, Saraiva, p. 46.

Neste mesmo sentido o artigo 421 do Código Civil de 2002 refere sobre a liberdade de contratar, “art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.”⁷⁴

Essa liberdade é exercida dentro dos limites da função social, e assim estabelece duas críticas são elas a finalista e a teleológica e (GAGLIANO) dispõe:

Sob o primeiro enfoque, toda a atividade negocial, fruto da autonomia da vontade, encontra a sua razão de ser, o seu escopo existencial, na sua função social. Trata-se, nesse particular, de referência desnecessária, uma vez que na deveria o legislador assumir o papel da doutrina, para tentar apontar “razão ou justificativa” desse ou daquele princípio ou instituto, tarefa desnecessária e perigosa, pois poderá restringir indevidamente as construções pretorianas.

Já sob o segundo aspecto, temos que essa liberdade negocial devera encontrar justo limite no interesse social e nos valores superiores de dignificação da pessoa humana. Qualquer avanço para além dessa fronteira poderá caracterizar abuso, judicialmente atacável. Nesse ponto sim, andou bem o legislado, ao impor limites à liberdade de contratar, em prol do interesse social⁷⁵.

Para que haja a função social do contrato é necessário que tenha a autonomia de vontade, e a liberdade de negociar o limite é o interesse social. A forma de se observar a função social do contrato, se tornou um pilar teórico, guardando a função social exemplificada na Constituição Federal de 1988. Com a principal ideia de formar uma sociedade justa, acabando com todas as formas de desigualdades existentes tanto nas zonas urbanas como na rural.

A liberdade contratual se subordina ao exercício da função social, prevalecendo assim o princípio da ordem pública. Então o direito de propriedade deve ser realizado em conformidades com a função social, proposta na Constituição Federal, e isso são viabilizadas através dos contratos, onde o Código Civil diz sobre a liberdade de contratar que não pode afastar da função social.

Desta forma o princípio da função social se torna um elemento de fundamental importância para a aplicação dos contratos, pois ele se junta com outros princípios e formam uma estrutura de defesa da dignidade da pessoa humana diante do negócio jurídico. A doutrina de (TARTUCE) remete:

⁷⁴ BRASIL. Código Civil 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> acesso em: 12 jun. 2017.

⁷⁵ GAGLIANO Pablo Stolze, FILHO Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**, Contratos. 4ª Ed. 2008, São Paulo, Saraiva, p. 54.

Vale lembrar que os princípios da função social dos contratos e da boa-fé objetiva constituem também *cláusulas gerais*, ou seja, conceitos legais indeterminados, *janelas abertas* deixadas pelo legislador para serem preenchidas pelo aplicador do Direito caso a caso. Isso, à luz da *ontognoseologia jurídica* de Miguel Reale, da *concretude* ou *concretitude* do Direito Privado. Essa conclusão poderá ser percebida pelo teor de alguns enunciados doutrinários do Conselho da Justiça Federal e do Superior Tribunal de Justiça que trazem reconhecimento de que esses regramentos também são cláusulas gerais.⁷⁶

Esse princípio é considerado como uma cláusula, então, a real intenção da função social é a limitação da autonomia, da vontade caso esteja em desacordo com o interesse social, então ela deve sempre prevalecer mesmo que ela atinja a liberdade de não contratar.

O princípio coloca obstáculos à ideia clássica de que as partes contratantes podem fazer tudo por estarem no gozo de sua autonomia de vontade. As consequências dessa constatação é possibilitar que um terceiro, que não é parte do contrato, possa influenciar em decorrência de ser atingido direta ou indiretamente no contrato.

A função social do contrato é um elemento que integra a concretização a validade do contrato. Não é só visto como elemento de interpretação, mas como uma base uma forma de aperfeiçoamento do vínculo jurídico.

Cabe assim mostrar as condições importantes exemplificada no Código Civil:

Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada fora de execução.

Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecera se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este código pra assegurar a função social da propriedade e dos contratos.⁷⁷

Como observamos acima, para que atinja a real validade dos contratos tem que obedecer às normas previstas em lei antes da vigência do Código Civil de 2002, somente sendo subordinados os negócios jurídicos depois da promulgação deste código. Nenhuma convenção anterior pode prevalecer sobre este código.

⁷⁶ TARTUCE Flávio. **Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. 9ª Ed. Método. São Paulo. 2014.p. 57.

⁷⁷ BRASIL. Código Civil 2002, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> acesso em: 12 jun. 2017.

2 O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E SEU CONCEITO

O conceito de contratos de arrendamento rural é um vínculo jurídico entre partes que se obrigam uma ceder e a outra utilização do imóvel rural de maneira adequada àquela estabelecida em contrato, esse tipo somente é permitido, quando a atividade for de caráter essencialmente rural. O conceito doutrinário de contrato agrário de (CARVALHO) mostra que:

[...] o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso ou o gozo do imóvel agrário, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais em lei⁷⁸.

O contrato é um ato que gerar direitos e obrigações, onde uma pessoa cede à outra o uso e gozo do imóvel rural, e pode estabelecer o tempo se é determinado ou indeterminado e o tipo de produção que será desempenhado. Com o desempenho dessas atividades é pago uma retribuição a título de aluguel.

O contrato de arrendamento como todos os demais, é objeto do direito privado, pois é uma relação particular entre duas partes que estão estabelecendo condições, e assegurando direitos a outra. Mas esse negócio particular sempre tem interferência do direito público, pois as normas que disciplina esse ato é de direito público, e também como já afirmado nos princípios toda relação contratual tem interferência do direito público, pois ele sempre prevalece sobre o privado.

Como se compreende no texto, o homem sempre dependeu da terra para produzir seus alimentos, tanto para o consumo da sua família ou grupo familiar, ou para trocar por outros produtos ou por dinheiro. Desta forma, não é raro encontrar aqueles que pelo fato de não terem terras para trabalhar, tentam ter o acesso por meio de outros mecanismos como o contrato de arrendamento rural, pois é decorrente da natureza do homem ter a posse de bens materiais e isso torna algo fundamental para sua sobrevivência.⁷⁹

Por esse entendimento da dependência do homem sobre o domínio da terra, sempre foi tentado pelos governantes proporcionar uma distribuição de terras justa, para saciar essas necessidades primárias. Praticamente todos os países tiveram algum sistema para garantir o

⁷⁸ CARVALHO Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed. Curitiba, Juruá, 2011, p. 407.

⁷⁹ BORGES Antonio Moura, **Curso Completo de Direito Agrário**, 4ª Ed., Campo Grande, contemplan, 2012.

acesso á explorar da terra, alguns acertaram, mas muitos não deram certo por falta de planejamento.⁸⁰ A partir desse momento a sociedade buscou outros mecanismos para saciar suas necessidades como o contrato.

Os contratos de arrendamento existiram desde o Império Romano, e com o passar do tempo foi evoluindo e aprimorando de acordo com os objetivos e necessidades da sociedade. Através dessa ideia se explica o porquê das pessoas mais desprovidas de recursos financeiros sempre conseguirem o acesso à terra, é porque os proprietários não efetivavam a exploração das terras em sua totalidade, deste modo, para não perderem suas posses arrendavam parte desses imóveis para quem não conseguia comprar. Esse arrendatário, por sua vez, sujeitava ao uso da propriedade privada, efetivando contratos de arrendamento e assim conseguiam ter o acesso à terra.

Evidenciando assim a importância do surgimento do Direito Agrário que é a forma representativa que as partes têm de ingressar em juízo para estabelecer a relação dos contratantes e do imóvel rural. Um conceito expresso na doutrina de (CARVALHO) esclarece que:

O conceito supra refere-se a um conjunto sistemático de normas jurídicas, no que andou bem, pois normas englobam regras e princípios, no entanto, ressalva-se que as relações jurídicas não se dão entre pessoas e coisas. A teoria personalista, que busca a natureza dos direitos reais, tem as coisas apropriadas como objeto. Assim, à luz dessa teoria, é impossível a existência de relação jurídica entre pessoas e coisas. Logo, a relação coisa dono é puramente fática, não jurídica⁸¹.

Como afirma no texto citado, é um conjunto de normas sistematizadas, obtendo regras e princípios, onde estará estabelecendo a relação entre a pessoa e o bem imóvel. É a área da ciência jurídica que vai disciplinar a relação do homem com a terra nos aspectos econômico, político social e ambiental. Nesse sentido tem a intenção de estabelecer regras na exploração dos recursos naturais, para a produção e possa utilizar esses recursos nas atividades agrárias.⁸² Regras essas que devem ser seguidas nos contratos como cláusulas, e o descumprimento acarretam na perda da validade do contrato.

⁸⁰CARDOSO José Celso Jr. CUNHA Alexandre dos Santos. **Planejamento e Avaliação de Políticas Públicas**. Brasília.Ipea, 2015. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3165763/mod_resource/content/1/livro_ppa_vol_1_web.pdf> acesso em: 12 out. 2017.

⁸¹ CARVALHO Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed. Curitiba, Juruá, 2011, p. 51

⁸² FILHO Milton Pardo, **Direito Agrário – Aspectos Reais e Obrigacionais**, São Paulo-SP 2006

Esse conceito se converge quando coloca a atividade agrária como ponto central, pois é somente com a atividade exercida sobre a terra que oportuniza a relação homem-terra. Essa relação do homem com a propriedade não significa que todo o tipo de atividade do campo está dentro da abrangência do Direito Agrário.⁸³

A relação homem e terra exemplificam o exercício da posse, a propriedade o arrendamento, são fontes ligadas estáticas e o Direito Agrário exige, além disso, ou seja, a relação tem que ser mais forte.⁸⁴

A relação com a produção fica a caráter da natureza do homem, ou seja, um possui a função de implantar a cultura no seu devido tempo e a outra depende de fatores naturais, enquanto a junção destes origina a atividade agrária.

A atividade agrária é definida por (FARAH) como:

[...] a atividade agrária é o resultado da atuação das fontes produtivas naturais, pois a atividade agrária é o resultado da atuação humana sobre a natureza com a participação funcional do processo produtivo. O direito agrário respalda-se em princípios e normas de alcance social, e tem como objetivo regular os litígios do campo, decorrentes do uso ou posse temporária da terra.⁸⁵

Como se depreende do entendimento anterior, o Direito Agrário é o resultado da atividade que o homem exerceu sobre a terra, ou seja, é o processo produtivo intercalado entre essas duas atuações humana e natural.

2.1 O ACESSO À TERRA

Como dispõe a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º que estabelece todo o rol de direitos fundamentais, (SILVA) assim conceitua:

Integra o direito constitucional positivo, traduzido-se em normas fundamentais, normas-síntese ou normas-matriz, que explicam as valorações políticas fundamentais do legislador constituinte, normas que contêm as decisões políticas fundamentais que o constituinte acolheu no documento constitucional.⁸⁶

⁸³ OPTIZ Silvia C. B., OPTIZ Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 8ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2014.

⁸⁴ SCHVARCZ Priscila Dibi. **O Penhor Rural Como Garantia Nos Contratos de Arrendamento Rural**. Advogada no Rio Grande do Sul. Pós-graduanda em direito constitucional pela UNISUL/IELF. Professora substituta da Universidade Federal de Santa Maria – UFSM. ISSN 1981-3694. Revista Eletrônica do Curso de Direito Da UFSM Junho de 2008 – Vol. 3 N.2, p. 37-47.

⁸⁵ FARAH, Valdinéia Pereira Casteluge, **Do Arrendamento Rural: Contrato e Particularidades**, Rio de Janeiro 2010, p. 8.

⁸⁶ SILVA José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 37ª Ed. Revista atualizada (ate a emenda constitucional nº. 76, de 28.11.2013). São Paulo. 2014. p. 97.

O direito fundamental é uma norma matriz e ela estipula normas inerentes à dignidade da pessoa e isso se evidencia no artigo 5º do Constituição Federal.

Nesse rol de direitos fundamentais estabelece o direito de propriedade, ou seja, o artigo 5º inciso XXII, garante esse direito de acesso à terra pois assim dispõe:

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

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade⁸⁷.

Esse direito de acesso à terra, para produzir seus próprios alimentos, gerar renda e aumentar o desenvolvimento sócio econômico ainda não é atingido, pois mesmo tendo essa garantia Constitucional muitas pessoas ainda não tem esse acesso, não são beneficiadas nos projetos de reforma agrária.⁸⁸

Desta forma, na busca de solucionar esse problema o Estatuto da Terra, Lei 4.504 tipificou em seu art. 95-A, que o arrendamento rural é destinado a proporcionar o acesso à terra:

Art. 95-A. Fica instituído o Programa de Arrendamento Rural, destinado ao atendimento complementar de acesso à terra por parte dos trabalhadores rurais qualificados para participar do Programa Nacional de Reforma Agrária, na forma estabelecida em regulamento.

Parágrafo único. Os imóveis que integrem o Programa de Arrendamento Rural não serão objeto de desapropriação para fins de reforma agrária enquanto se mantiverem arrendados, desde que atendam aos requisitos estabelecidos em regulamento⁸⁹.

Partindo desse pressuposto é visto a importância desse instrumento contratual, pois ele possibilita o preenchimento de algumas lacunas deixadas pelo Estado, entre elas, o direito de propriedade.

As áreas rurais sempre proporcionam disputas, não só em matérias que envolva a desapropriação ou outros clamores da população para ter esse acesso à terra. Entre essas

⁸⁷ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> Acesso em 22 de jul. de 2017.

⁸⁸ CARVALHO Edson Ferreira de, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1ª Ed. Curitiba, Juruá, 2011.

⁸⁹ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> acesso em 13 jul. 2017.

disputas por terras, destacam-se os constantes choques dos latifundiários, que exploram grande quantidade de terras para o plantio, ocorrendo uma monopolização do poder econômico, o que poderia ser mudado se mais pessoas tivessem acesso à terra, pois ocorreria uma divisão mais homogênea da economia, promovendo assim mais igualdade social.⁹⁰

A falta de acesso seguro à terra e aos seus recursos naturais pela sociedade se torna uma das principais causas de pobreza e fome no mundo. Se todos tivessem esse acesso, mesmo que em pouca quantidade já proporcionaria um aumento da sua renda e neutralizaria o estado de miserabilidade que parte da sociedade que está inserido.⁹¹

Ao seguir este entendimento, percebe-se que, se o acesso à terra e aos seus recursos naturais fossem garantidos, assegura-se então os meios de vida da população rural, pois no Brasil há uma desigualdade na distribuição de terras, uma vez que quem possui mais recursos financeiros tem mais facilidade de ter esse acesso.⁹²

Mas não significa que não existem políticas de reforma agrária, pois elas existem, no entanto, os projetos são muito demorados e burocráticos e não atendem a real finalidade, porque depois do assentamento dessas pessoas não há incentivos na produção e desta forma acaba desmotivando esses assentados.⁹³

O acesso à terra decorrente do arrendamento rural costuma ser eficaz e estará efetivando o uso da terra, onde se podem realizar as atividades de caráter rural, como o plantio, utilizando esse bem para seu desenvolvimento econômico e também a manutenção dos recursos naturais.

O Estatuto da Terra estabelece um rol de como pode ser proporcionado o acesso à terra, e não enquadra o contrato de arrendamento rural, mas somente no art. 95 – A que consta o contrato como forma de acesso à terra, assim evidencia o art. 17:

⁹⁰ OPTIZ Silvia C. B., OPTIZ Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 8ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2014.

⁹¹ SILVA Sandro Pereira. **A Trajetória Histórica da Segurança Alimentar e Nutricional na Agenda Política Nacional**: Projetos, Descontinuidades e Consolidação. Rio de Janeiro. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA 2014. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/3019/1/TD_1953.pdf> Acesso em: 12 set. 2017.

⁹² COELHO José Fernando Lutz, **Contratos Agrários, Uma Visão Neo agrarista**, 2ª Ed – revista atualizada de acordo com o novo Código de Processo Civil, Curitiba, Juruá, 2016.

⁹³ MAIA Cláudio Lopes. **Os Donos da Terra**: A Disputa Pela Propriedade E Pelo Destino da Fronteira – A Luta Dos Posseiros Em Trombas e Formoso 1950/1960. Tese de Doutorado defendida no Programa de Pós-Graduação em História, da Faculdade de Ciências Humanas e Filosofia da Universidade Federal de Goiás, para a obtenção do grau de Doutor em História. Goiânia. 2008. Disponível em:<https://pos.historia.ufg.br/up/113/o/MAIA_Cludio_Lopes.pdf> acesso em: 12 set. 2017.

Art. 17. O acesso à propriedade rural será promovido mediante a distribuição ou a redistribuição de terras, pela execução de qualquer das seguintes medidas:

- a) desapropriação por interesse social;
- b) doação;
- c) compra e venda;
- d) arrecadação dos bens vagos;
- e) reversão à posse (Vetado) do Poder Público de terras de sua propriedade, indevidamente ocupadas e exploradas, a qualquer título, por terceiros;
- f) herança ou legado.⁹⁴

Como citado o Estatuto da Terra possibilita diferentes formas de acesso à terra, sendo a primeira pela desapropriação por interesse social, neste caso quando a propriedade não estiver cumprindo a sua função social, não está produzindo, ela será desapropriada para o interesse social, ou seja será destinada a reforma agrária, mas isso também ocorre quando não é realizado o pagamento de alguma multa ambiental ou estiver plantando algum produto ilícito.⁹⁵

A doação, que é a segunda forma de acesso à terra mencionada no Estatuto da Terra, é o ato de uma pessoa ceder a outra o seu direito sobre o bem imóvel, ou seja, transfere todas as obrigações a qual o novo proprietário deve desempenhar, possibilitando assim o acesso de outras pessoas.⁹⁶

A compra e venda também mencionada no Estatuto da Terra, somente é atingida se houver o cumprimento dos requisitos econômicos, ou seja, desde que a pessoa compre e pague o equivalente ao valor da terra, somente assim terá o acesso ao imóvel rural.⁹⁷

Já a arrecadação de bens vagos é evidente em imóveis urbanos que são abandonados por seu proprietário. Neste caso o proprietário não quer que esse bem continue integrando o seu patrimônio, observamos isso no art. 1.276 do Código Civil:

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontra na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do município ou do Distrito Federal, se achar nas respectivas condições.

§1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

⁹⁴ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> acesso em: 13 jul. 2017.

⁹⁵ GUTMAN Julia Santa Cruz, MONTEIRO Juliana Carepa, TANCREDO Maria Isabel Matos, CALDERON Marina, **Análise do Cumprimento dos Requisitos da Função Social da Propriedade Para Fins de Reforma Agrária**, disponível em: <http://www.puc-rio.br/pibic/relatorio_resumo2014/relatorios_pdf/ccs/DIR/DIR-Julia%20%20Juliana%20Maria%20Isabel%20Marina%20.pdf> acesso em 04 set. 2017.

⁹⁶ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

⁹⁷ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

§2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixa o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.⁹⁸

Como bem evidencia no artigo imóvel vago será integrado como bem do município ou do Distrito Federal, desde que esteja nessa condição. A diferença do imóvel urbano do rural é que no rural passa a integrar aos bens da União.

No que se refere à herança, esta poderá acontecer nos casos de morte de um ente familiar ao qual deixou estipulado ou não a quem irá receber o imóvel, ou seja, pode ou não ter estipulado a quem esse bem será destinado depois da sua morte.⁹⁹

O Estado brasileiro tem seus representantes que realizam políticas voltadas para a questão fundiária, são órgãos como o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e o MDA (Ministério do Desenvolvimento Agrário). O objetivo destes é realizar as políticas públicas fundiárias, como promover esse acesso à terra pela reforma agrária, que é estabelecido tanto pelo Estatuto da Terra como também pela Constituição Federal.¹⁰⁰

Outro importante instrumento é a Lei nº 8.629/1993 que evidencia quais os padrões a serem observados nas áreas improdutivas possíveis de desapropriação para fins de reforma agrária.¹⁰¹

Para que ocorra a redistribuição da terra é necessário movimento para selecionar as pessoas aptas a receber esse imóvel, somente assim poderá distribuir entre os participantes desse movimento.

Contrário às ideias da sociedade, não há uma expressiva quantidade de pessoas ansiada para obter o acesso à terra nos movimentos para a ocupação, pois nem todos se enquadram nos requisitos da reforma agrária.¹⁰²

⁹⁸ BRASIL. Código Civil 2002, disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> acesso em: 12 jun. 2017.

⁹⁹ PACHECO Susane da Costa, **Regime da Separação de Bens na Sucessão Hereditária**, *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 19, n. 4105, 27 set. 2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/29462>>. Acesso em: 23 ago. 2017.

¹⁰⁰ NASCIMENTO Viviam Ester de Souza, SAES Maria Sylvia Macchione, ZYLBERSZTAJN Decio, **Direitos de propriedade, investimentos e conflitos de terra no Brasil: uma análise da experiência paranaense**, *Rev. Econ. Sociol. Rural vol.48 no.3 Brasília Jul./Sept. 2010*, ISSN 0103-2003, disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-20032010000300010> acesso: 20 ago. 2017.

¹⁰¹ OPTIZ Silvia C. B., OPTIZ Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 8ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2014.

¹⁰² CHAVES Christine de Alencar. **A marcha nacional dos sem-terra Um estudo sobre a fabricação do social**. Rio de Janeiro. 2002. Disponível em: <http://nuap.etc.br/content/uploads/2013/06/a_marcha_nacional_dos_sem_terra.pdf> acesso em> 02 out. 2017.

Então é passível o entendimento que uma das tentativas de ter o acesso à terra é pela invasão, pois é um meio forçado pelas pessoas que não possuem imóveis para desempenharem as suas atividades.

2.2 O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA COMPRA DO IMÓVEL RURAL

No contrato de arrendamento rural pode ser visto que a propriedade possui vários requisitos para manter o acordo contratual, sendo a principal o cumprimento da sua função social e econômica. Diante desta obrigação tem que ser garantido também à preferência na aquisição para quem está em uso do imóvel, (SOARES) assim afirma:

Para tanto, esse direito de preferência deve ser analisado em cada caso concreto, fazendo-se uma análise hermenêutica do direito em face das normas constitucionais na situação real do contrato de arrendamento, no momento em que, em tese, o arrendatário adquiriria o direito de preferência¹⁰³.

O direito de preferência pode se entender como uma garantia gerada ao arrendatário que possibilita somente a ele a preferência de adquirir o bem imóvel ou nele permanecer exercendo a sua posse através de uma renovação contratual ou aquisição.

Esse direito é um instrumento fundamental nas empresas na área do agronegócio, pois é através dele que se adquire o direito de comprar a área arrendada e manter a produção desempenhada no território em questão.

Somente torna um problema quando há a presença de um terceiro interessado em adquirir o imóvel rural, nesse caso mesmo que tenha um acordo entre as duas partes (vendedor e comprador) para a realização do negócio é imprescindível que o arrendatário não exerça esse direito de preferência.¹⁰⁴

Em regra geral, o direito de preferência é estipulado como uma cláusula contratual. Nos contratos de arrendamento rural, a Lei ordinária 4.504/64 Estatuto da Terra, estabelece como garantia ao arrendador, mesmo não havendo previsão no contrato pode exercer essa preferência. Podemos evidenciar no art.92 do Estatuto da Terra:

¹⁰³ SOARES, Rafael Machado. **O direito de preferência no contrato de arrendamento rural à luz da hermenêutica constitucional**. JUST. DO DIREITO PASSO FUNDO V. 20 N. 1. p. 180. 2006.

¹⁰⁴ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Livraria do Advogado, Porto Alegre 2009.

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

[...]

§3º no caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa comprovadamente efetuada, mediante recibo.¹⁰⁵

Como citado, o direito de preferência na alienação do imóvel arrendado é do arrendatário, mas o texto legal do artigo não mostra que para que o arrendatário tenha esse direito tem que estar cumprindo a devida destinação social, ou seja, esteja cumprindo os requisitos Constitucionais.

Tem que ser observado à legislação pertinente para a celebração da compra e venda do imóvel. O direito de preferência só ocorre se a propriedade estiver em conformidades com os ditames constitucionais, que é estar cumprindo a sua função social.

Um das formas de observar se a propriedade está mesmo atendendo a sua finalidade e acionando o INCRA, que vai analisar a produtividade do arrendatário. Esse requisito tem fundamentos na supremacia da norma constitucional sobre o Estatuto da Terra que é uma norma de caráter infraconstitucional.¹⁰⁶

Nos contratos de parceria o Estatuto da Terra possui o mesmo tratamento que é dar direito à preferência para a compra do imóvel. O art. 96 do Estatuto da Terra afirma:

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

[...]

VII - aplicam-se à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agro-industrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente Lei.¹⁰⁷

Esse entendimento mostra que o direito de preferência também está presente na parceria agrícola, sendo que essa ramificação não é questionada, nesse cenário contratual, então só difere do arrendamento a sua formação.

¹⁰⁵ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> acesso em 13 jul. 2017.

¹⁰⁶ ALMEIDA Anaximandro Doudement, **A Propriedade E A Produtividade: A Regulamentação do Art. 185 da Constituição Federal de 1988**, Brasília 2011, disponível em:

<<http://repositorio.uniceub.br/bitstream/123456789/578/3/20719448.pdf>> acesso e 08 set. 2017.

¹⁰⁷ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> acesso em 13 de jul. de 2017.

No escopo deste artigo, vê-se a aplicação do direito de preferência, essencialmente nos casos de alienação do imóvel rural e de renovação contratual. Para ser compreendido o que é direito de preferência remetemos ao Código Civil brasileiro de 2002, que evidencia esse direito dentro dos contratos de compra e venda, um exemplo disso é o art. 513:

Art. 513. A preempção, ou preferência, impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto.

Parágrafo único. O prazo para exercer o direito de preferência não poderá exceder a cento e oitenta dias, se a coisa for móvel, ou a dois anos, se imóvel.¹⁰⁸

Então a preferência é outorgada para o arrendatário e ao parceiro decorrente dos princípios que regulamentam os contratos agrários, sendo que o objetivo principal evidenciado neste artigo é a proteção econômica e social dos trabalhadores e também dos recursos naturais.

No que se refere às benfeitorias realizadas no imóvel rural pelo arrendatário, essas são objeto de indenização quando houver a rescisão do contrato de arrendamento rural, são observados três tipos de benfeitorias, que são elas as voluptuárias, úteis e necessárias.¹⁰⁹

Essas benfeitorias são definidas no art. 24, incisos do Decreto nº. 59.566/66:

Art 24. As benfeitorias que forem realizadas no imóvel rural objeto de arrendamento, podem ser voluptuárias úteis e necessárias, assim conceituadas:

I - voluptuárias, as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do imóvel rural, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor;

II - úteis, as que aumentam ou facilitam o uso do imóvel rural; e

III - necessárias, as que tem por fim conservar o imóvel rural ou evitar que se deteriore e as que decorram do cumprimento das normas estabelecidas neste Regulamento para a conservação de recursos naturais.

Parágrafo único. Havendo dúvida sobre a finalidade da benfeitoria, e quanto à sua classificação prevalecerá o que fôr ajustado pelos contratantes.¹¹⁰

As benfeitorias voluptuárias são entendidas como as de recreio, ou seja, elas não vão elevar o uso habitual do imóvel, mesmo sendo algo que agregue um valor. As benfeitorias úteis são as que têm a finalidade de facilitar a o uso do imóvel, possibilitando assim o uso na sua totalidade.¹¹¹

¹⁰⁸ BRASIL. Código Civil 2002, disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> acesso em: 12 jun. 2017.

¹⁰⁹ OPTIZ Silvia C. B., OPTIZ Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 8ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2014.

¹¹⁰ BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

¹¹¹ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

As necessárias são mais comuns, pois elas consistem em evitar que o imóvel objeto do contrato não seja deteriorado ou também para preservar os recursos naturais, pois o meio ambiente tem que ser observado nos contratos de arrendamento rural.¹¹²

O arrendatário que por ventura realizar as benfeitorias úteis ou necessárias tem o direito de ser indenizado, assim nos mostra o direito comum. Diferentemente das benfeitorias voluptuárias, pois esta somente é efetivada quando tiver a autorização do arrendador.¹¹³

Também é assegurado ao arrendatário que permaneça no imóvel enquanto não receber a indenização das benfeitorias realizadas, tem que ser mantido às vantagens acordadas nas cláusulas contratuais estabelecidas.

No que refere sobre o preço do arrendamento o seu abatimento nas benfeitorias, dispostas no contrato não será superior a 15% do valor do mesmo, como expresso no art. 17 § 5º, então essa regra se choca com o art. 95 XII do Estatuto da Terra.¹¹⁴

Então as benfeitorias possibilitam a elevação do preço pago no arrendamento, mas há um desinteresse da parte do arrendatário em realizar obras de infra-estrutura com um prazo grande de depreciação. Mas essa ideia é pelo fato de proporcionar ao proprietário vantagens principalmente na fixação do valor do arrendamento.¹¹⁵

2.3 O CONTRATO ARRENDAMENTO RURAL VERSUS PARCERIA RURAL

O contrato de arrendamento e parceria rural é estabelecido pelo Estatuto da Terra e a diferenciação mais comum é a exemplificada no Decreto nº 59.566/66 e também regulamenta parte do Estatuto da Terra, ao qual define o arrendamento rural em seu art. 3º:

Art 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.¹¹⁶

¹¹² OPTIZ Silvia C. B., OPTIZ Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 8ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2014.

¹¹³ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹¹⁴ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹¹⁵ ALMEIDA Patrícia José de, BUAINAIN Antônio Márcio; **Os Contratos de Arrendamento e Parceria no Brasil**, Rev. direito GV vol.9 no.1 São Paulo Jan./June 2013, ISSN 2317-6172, disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S1808-24322013000100012>> acesso em :02 de jul. de2017.

¹¹⁶ BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

Como bem expresso, está presente a remuneração ou aluguel, independente de ocorrer algum evento natural ou elevação do lucro do arrendatário, neste o valor a ser pago é fixo não podendo ter variações, mesmo se o arrendatário tenha prejuízo.

A parceria rural é observar no art. 4º do referido Decreto:

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

A diferença é que na parceria nos casos de prejuízo na utilização do bem, os riscos são compartilhados, ou seja, se a parceria foi firmada para entrega de animais para cria, mas por uma força maior não foi atingido à meta esperada para a cria desses animais, por morte algum ou outro evento, neste caso as partes contratantes vai efetuar o pagamento somente da quantia do lucro produzido.¹¹⁷

Outra importante distinção (OPITZ) traça:

Destaca se ainda a distinção entre arrendamento e parceria, embora tenham regras comuns no ET e seu regulamento, conforme vimos na parte geral deste trabalho. Na parceria rural predomina a produção de frutos em benefício do parceiro colono, de modo que a vantagem do proprietário está no sucesso dessa produção. O malogro da colheita afeta tanto o proprietário como o parceiro agricultor (art. 36 do regulamento ao ET), enquanto, no arrendamento, nem a exterioridade, nem o malogro da colheita autorizam o arrendatário a exigir abate no preço do arrendamento. Existe na parceria uma comunhão de fins que não se encontra no arrendamento. Neste há uma troca de interesses, ao passo que na parceria há um vínculo entre os parceiros que implica o bom ou o mau sucesso, isto é, numa comunhão de riscos. Há na parceria um espírito associativo, que não se verifica no arrendamento.¹¹⁸

Essa distinção proporcionada pela doutrina deixa claro que na parceria depende do sucesso da produção porque o lucro das duas partes é decorrente dessa produção. Já no arrendamento o valor é fixo não depende da colheita.

Neste caso há a partilha dos riscos que não é observada no arrendamento rural, então esse tipo de contrato é uma espécie de sociedade de capital e de trabalho, porque uma das

¹¹⁷ OPTIZ Silvia C. B., OPTIZ Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 8ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2014.

¹¹⁸ OPTIZ Silvia C. B., OPTIZ Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 8ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2014. p. 394.

partes entra com o imóvel e a outra com o trabalho. Essa é a principal diferença entre esses tipos de contratos.¹¹⁹

O donatário do imóvel alvo da parceria tem que estabelecer as obrigações tipificadas no artigo 40 do Decreto nº 59.566/66 e também ceder ao seu parceiro os bens de utilidade, como “casa de moradia higiênica e área suficiente para o cultivo de horta e criação de animais de pequeno porte.”¹²⁰

Art. 40. O arrendador é obrigado:

I - a entregar ao arrendatário o imóvel rural objeto do contrato, na data estabelecida ou segundo os usos e costumes da região;

II - a garantir ao arrendatário o uso e gozo do imóvel arrendado, durante todo o prazo do contrato.

III - a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as obras e reparos necessários;

IV - a pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha incidir sobre o imóvel rural arrendado, se de outro modo não houver convencionado.¹²¹

Como refere o artigo, o arrendador tem a necessidade de obedecer a certas regras durante o período de vigência do contrato, ou seja, tem que realizar as obras necessárias para a manutenção do bem, realizar o devido pagamento dos impostos correspondentes caso não tiver convencionada que o arrendatário deva pagar.

O contrato de parceria rural é aplicado às mesmas normas do contrato de arrendamento, somente nos casos que forem norma específica do arrendamento que não se aplica, mas em caráter geral são as mesmas.

Então a pessoa que está em pleno uso do bem alienado tem o direito de adquiri-lo. Essa preferência decorre da natureza do contrato, pois o trabalhador já está utilizando a terra para a sua produção, então nada mais justo que dar preferência para quem já está em uso do bem.¹²²

Essa questão é bastante discutida no meio jurídico, porque o arrendatário pode desistir da preferência quando for notificado da venda do imóvel, mas por não renunciar da preferência no ato da contratação, onde são acordadas cláusulas entre as partes, assegurando

¹¹⁹ BUENO Francisco de Godoy, **Arrendamentos E Parcerias Rurais – Questões Cíveis E Tributárias Relevantes – Novas Alterações**, disponível em: < <http://www.godoybueno.adv.br/artigo1.pdf>> acesso em 02 jul. 2017.

¹²⁰ BORGES, Antonio Moura, **Parceria e Arrendamento Rural**, 1ª Ed. Campo grande, complementar, 2013.

¹²¹ BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em :02 jul. 2017.

¹²² CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

direito e obrigação entre as partes. Tal fator pode impossibilitar a venda desse imóvel.¹²³E aplicado a regra do art. 92 §3º do Estatuto da Terra.

Na distinção entre o arrendamento rural e parceria rural, podemos observar que ambos têm pontos semelhantes, mas também possui algumas diferenças, na parceria agrícola o art. 96 nos mostra que tem que seguir os seguintes princípios:

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

§ 1º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos:

I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural;

II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo;

III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.

§ 2º As partes contratantes poderão estabelecer a prefixação, em quantidade ou volume, do montante da participação do proprietário, desde que, ao final do contrato, seja realizado o ajustamento do percentual pertencente ao proprietário, de acordo com a produção.

§ 3º Eventual adiantamento do montante prefixado não descaracteriza o contrato de parceria.

§ 4º Os contratos que prevejam o pagamento do trabalhador, parte em dinheiro e parte em percentual na lavoura cultivada ou em gado tratado, são considerados simples locação de serviço, regulada pela legislação trabalhista, sempre que a direção dos trabalhos seja de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário, locatário do serviço a quem cabe todo o risco, assegurando-se ao locador, pelo menos, a percepção do salário mínimo no cômputo das 2 (duas) parcelas.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos contratos de parceria agroindustrial, de aves e suínos, que serão regulados por lei específica¹²⁴.

A parceria e o contrato que uma das partes cede à outra, fixando período ou não, o uso específico do imóvel, juntamente com as benfeitorias existentes para facilitar a atividade agrícola, pecuária, mas esse tipo de contrato ocorre à partilha isolada ou cumulativa, ou seja, as duas partes compartilham dos mesmos riscos.

No arrendamento o proprietário da terra arrenda seu bem imóvel e não responde por nenhum risco que ocorra durante o período que estiver arrendado, pois não importa o que

¹²³ WERNER José Guilherme Vasi, **Direito dos Contratos**, FGV Direito RIO, 2014.2 disponível em: <https://diretorio.fgv.br/sites/diretorio.fgv.br/files/u100/direito_dos_contratos_2014-2_0.pdf> acesso em: 02 set. 2017.

¹²⁴ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> Acesso em: 13 jul. 2017.

aconteceu durante o período arrendado, o proprietário somente tem o direito de receber a quantia tipificada no contrato.

A diferenciação é que na parceria ocorre uma espécie de sociedade de resultado, mas não é um contrato de sociedade, até porque as partes possuem os mesmos riscos no desempenho da atividade agrária. Então se houver algum tipo de prejuízo na produção e não for colhida a quantidade desejada ou se for criação de gado não atingir a quantidade de arrobas estabelecidas, não pode uma das partes exigir da outra, sendo essa a principal diferença do contrato de arrendamento, pois o arrendador não possui nenhuma relação com a atividade exercida.

2.4 AS CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL

O contrato de arrendamento rural possui cláusulas obrigatórias que deverão ser cumpridas pelos contratantes, assim nos mostram o Decreto 59.566 de 14 de novembro de 1966. Então os contratos de arrendamento rural, além de seguir as normas gerais do Direito Civil têm que adotar condições específicas como a do Estatuto da Terra lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 e também a do referido Decreto.

As clausulas são toda a regra acordada entra as partes no convívio contratual sendo uma das principais é a preservação dos recursos naturais, pois a efetivação do uso da terra depende da manutenção correta da terra.

Em detrimento do contrato observamos cláusulas basilares como à proteção aos recursos naturais, econômicos do arrendatário e proteção social, assim o contrato de arrendamento possui várias cláusulas, dentre elas a conservação dos recursos naturais.¹²⁵

Essa cláusula contratual nos remete ao Código Florestal lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, onde vai estipular o tamanho a área que deve ser de preservação permanente, assim observou no art. 4º:

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:
I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

¹²⁵ COELHO José Fernando Lutz, **Contratos Agrários, Uma Visão Neo Agrarista**, 2ª Ed – revista atualizada de acordo com o novo Código de Processo Civil, Curitiba, Juruá, 2016.

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:
a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.

§ 1º Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais.

§ 4º Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama.

§ 5º É admitido, para a pequena propriedade ou posse rural familiar, de que trata o inciso V do art. 3º desta Lei, o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante dos rios ou lagos, desde que não implique supressão de novas áreas de vegetação nativa, seja conservado a qualidade da água e do solo e seja protegida a fauna silvestre.

§ 6º Nos imóveis rurais com até 15 (quinze) módulos fiscais, é admitida, nas áreas de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo, a prática da aquicultura e a infraestrutura física diretamente a ela associada, desde que:

I - sejam adotadas práticas sustentáveis de manejo de solo e água e de recursos hídricos, garantindo sua qualidade e quantidade, de acordo com norma dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente;

II - esteja de acordo com os respectivos planos de bacia ou planos de gestão de recursos hídricos;

III - seja realizado o licenciamento pelo órgão ambiental competente;

IV - o imóvel esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR.

V- não implique novas supressões de vegetação nativa¹²⁶.

Para a celebração do contrato, a propriedade tem que obedecer todos esses requisitos ambientais, ou seja, estar em conformidade com a legislação ambiental para que haja a devida preservação dos recursos naturais e ela continue cumprindo todas as suas funções sociais.

As áreas de preservação permanente têm o seu principal papel que é atender os direitos fundamentais da sociedade e isso ocorre pelo meio ambiente conservado e com seus recursos ecológicos preservados, essas áreas de preservação são áreas que podem de forma alguma ser objeto de exploração não formas de ganho econômico sobre essa terra.¹²⁷

Uma das grandes causas da pressão gerada sobre o meio ambiente é o desenvolvimento econômico. Desta forma, é necessário instituir normas sobre a propriedade rural, ou seja, o legislador tenta colocar implicações jurídicas para barrar as desenfreadas agressões ao meio ambiente, proibindo a exploração de atividades que gerariam lucro ou construções nessas áreas.¹²⁸

Essa proibição de exploração em áreas de preservação abrange áreas de moradia e também proíbe a exploração econômica ainda que seja para assentar famílias. Podem ocorrer exceções mais estas são permitidas somente pelos órgãos ambientais competentes, mas para que isso ocorra deve haver a comprovação da existência de necessidade pública, assim nos remete o art. 8º da Lei 12.651/12:

Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Áreas de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previsto nessa lei.

§1º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, dunas e restingas somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.

§2º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em áreas de preservação permanente de que tratam os incisos VI e VII do caput do art. 4º poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda.¹²⁹

¹²⁶ BRASIL. Código Florestal lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm> acesso em: 23 jul. 2017.

¹²⁷ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Livraria do Advogado, Porto Alegre 2009.

¹²⁸ COELHO José Fernando Lutz, **Contratos Agrários, Uma Visão Neo Agrarista**, 2ª Ed – revista atualizada de acordo com o novo Código de Processo Civil, Curitiba, Juruá, 2016.

¹²⁹ BRASIL. Código Florestal Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm>acesso em: 23 jul. 2017.

Então para que ocorra à exploração nas áreas de preservação permanente é necessário que haja a necessidade de observar esses requisitos próprios, como a utilidade pública ou que proporciona um baixo impacto ambiental. Somente pode ocorrer a exploração de área de preservação permanente nos casos de utilidade pública.

Nos contratos de arrendamento tem que haver a preservação dos recursos naturais, e também é necessário observar outras cláusulas como a proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis, ou seja, não pode renunciar direitos que proporcionaria benefícios na realização do contrato. Assim mostra o Art. 13, I do decreto 59.566 de 66 “Proibições de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados.”¹³⁰

Mesmo que o arrendador queira impor condições que desfavoreça o arrendatário, por se considerar superior economicamente, ou mesmo por ser o dono do imóvel isso não pode de forma alguma violar direitos ou vantagens.

É necessário conter no contrato alguma cláusula de retenção das benfeitorias e a efetivação das proibições encontradas no art. 93 do Estatuto da Terra. Em caso de solicitação de crédito é necessário que seja informado o arrendador ou o parceiro outorgante, desse crédito rural.¹³¹

Deve conter em seu teor contratual bases para a renovação de contrato, causas de extinção e a cláusula de irrenunciabilidade a vantagens tanto para o arrendatário como para o parceiro outorgado.

Para a efetivação do contrato é encontrada a figura das testemunhas, essas pessoas vão estar em acordo com as partes contratantes e de acordo com as cláusulas estipuladas e cientes das possíveis responsabilidades que cairão sobre eles caso haja uma violação contratual.¹³²

¹³⁰ BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

¹³¹ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹³² COELHO José Fernando Lutz, **Contratos Agrários, Uma Visão Neo Agrarista**, 2ª Ed – revista atualizada de acordo com o novo Código de Processo Civil, Curitiba, Juruá, 2016.

2.5 A FORMALIZAÇÕES DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL COMO GARANTIA DE ACESSO À TERRA

Não há dúvidas que na celebração do ato jurídico as partes realizem a formalização do contrato, pois somente assim conseguirá dar a publicidade, seja através do registro ou reconhecimento de firma.

Esse instrumento de formalização é de extrema importância porque ele serve para regulamentar todas as atividades que serão desempenhadas na propriedade e também não deixar haver interpretação errada do fisco, como tributar o arrendamento como renda de outra origem, é por essa razão que não se aplica o regime tributário nas atividades rurais.¹³³

A formalização é um meio de prova, um documento, que evidencie como as partes vão desempenhar as atividades rurais. A comprovação documental não precisa ser necessariamente pelo instrumento contratual, no caso do arrendamento ser voltada para a pecuária, basta a demonstração do documento comprovando a compra do semovente, como as notas fiscais, nessa situação qualquer documento que afirma estar realmente exercendo a situação fática.¹³⁴

A diferença no tipo de aplicação da carga tributária ao arrendador e ao arrendatário é porque conforme o contribuinte a sua finalidade não somente em realizar a atividade rural, eles formalizam o contrato, mas com outras denominações, que são os casos dos contratos de parceria, nesse caso objetiva diminuir a carga tributária, pois o arrendador não tem o direito de tributar a sua renda como uma atividade rural.¹³⁵

Nesses casos, que não é alçado o que foi realmente contratado como arrendamento rural, pois a denominação é como contrato de parceria, então há um conflito entre forma e substância, sendo que a segunda prevalece e pode o fisco quando descobrir a fraude desconstruir esse negócio jurídico que deveria ser nominado como parceria rural.¹³⁶

¹³³ COELHO José Fernando Lutz, **Contratos Agrários, Uma Visão Neo Agrarista**, 2ª Ed – revista atualizada de acordo com o novo Código de Processo Civil, Curitiba, Juruá, 2016.

¹³⁴ OPTIZ Silvia C. B., OPTIZ Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 8ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2014.

¹³⁵ OPITZ Silvia Carlinda Barbosa. OPITI Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 4ª Ed. São Paulo, Saraiva, 2010.

¹³⁶ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

A partir do momento que descobre essa atuação indevida, estará ocorrendo a atuação do arrendador, para que ele recolha todas as diferenças de imposto da renda que for investigada e as penalidades asseguradas em leis.

No contrato de arrendamento rural, somente o arrendatário que estará exercendo a atividade rural possuirá esse contato direto com a terra, tendo assim a sua renda tributada por um regime diferente. Então a formalização do contrato de arrendamento é de extrema importância na garantia do acesso à terra, pois é o instrumento que o arrendatário possui para demonstrar qual o meio que esta gerando renda, e também é um título de comprovação judicial caso houver alguma violação ao seu direito de posse garantido pelo contrato de arrendamento rural.

2.6 O PRAZOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

O prazo no arrendamento rural pode ser por tempo determinado e indeterminado, essas duas formas será encerrado com o fim do contrato ou fim da colheita, se acontecer algum evento de força maior esse prazo será prorrogado automaticamente até o final da colheita, pois não foi culpa das partes o acontecimento que atrasou a colheita.

Se o contrato de arrendamento for para pecuária, cujo término do contrato somente será quando todos os animais tiverem reproduzido e nesse período acontecer um atraso dos animais, para iniciar uma nova produção tem que haver um acordo entre as partes, em que o dono do gado terá que pagar pelo excedente de tempo que seus animais permaneceram na propriedade rural.¹³⁷

No arrendamento rural a questão de prazo partiu da ideia tipificada no Estatuto da Terra Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964, esse mostra no seu Art. 95, II, a seguinte redação, “presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado observado a regra do item anterior.”¹³⁸

¹³⁷ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Livraria do Advogado, Porto Alegre 2009.

¹³⁸ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm.> acesso em 13 jul. 2017.

Pode-se observar outro requisito basilar que é a questão de período de arrendamento, o artigo citado nos remete ao seu inciso II, propondo que nos contratos para a exploração de lavoura ou pecuária de médio e pequeno porte o tempo mínimo é de 3 (três) anos.¹³⁹

Nos casos que for para exploração permanente como ocorre nas lavouras e pecuária de grande porte como cria e engorda, esse prazo mínimo tem que ser de 5 (cinco) anos. Nas explorações florestais observamos que esse prazo se estende por 7 (sete) anos e tem que se observar os pressupostos exemplificados no Código Florestal. Também é necessário que fixe um valor do arrendamento, observando limites legais e delimitar a quantia pecuniária correta do arrendamento, que será paga em dinheiro decorrente dos produtos.¹⁴⁰

Observa-se o prazo para notificar a preferência na renovação contratual, nos casos que o arrendador tiver proposta de outra pessoa tem que notificar o arrendatário no período de seis meses antes do término do contrato, assim remete o Decreto 59.566/66 em seu art. 22:

Art. 22. Em igualdade de condições com terceiros, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o arrendador até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, notificá-lo das propostas recebidas, instruindo a respectiva notificação com cópia autêntica das mesmas.¹⁴¹

Como entende o artigo o proprietário deve notificar em seis meses antes do término do contrato, o arrendatário. Caso não seja renovado o contrato nesse período temporal o arrendatário é obrigado a desocupar o imóvel rural.

Ao referenciar sobre os prazos é necessário dar ênfase a duas naturezas presentes nos contratos que são a prescrição e a decadência. (OPITZ) refere:

É de decadência porque o prazo não é fixado propriamente para a propositura da ação, mas para o exercício do direito. E se, quase sempre, não se atenta para estas circunstâncias é porque, maioria dos casos, tais direitos, quando subordinados a prazo, se exercitam por meio de ações¹⁴².

Neste caso quando perde o direito é que as pessoas não podem mais propor ação correspondente.

¹³⁹ COELHO José Fernando Lutz, **Contratos Agrários, Uma Visão Neo Agrarista**, 2ª Ed – revista atualizada de acordo com o novo Código de Processo Civil, Curitiba, Juruá, 2016.

¹⁴⁰ COELHO José Fernando Lutz, **Contratos Agrários, Uma Visão Neo Agrarista**, 2ª Ed – revista atualizada de acordo com o novo Código de Processo Civil, Curitiba, Juruá, 2016.

¹⁴¹ BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em:
< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

¹⁴² OPITZ Silvia Carlinda Barbosa. OPITI Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 4ª Ed. São Paulo, Saraiva, 2010, p. 401.

A prescrição (OPITZ) assim define:

Assim sendo, o prazo preclusivo, porque se fixa para o exercício do direito e não para o exercício da ação, não é suscetível de suspensão, nem de interrupção; no entanto, as partes podem encurtá-lo, visto que o caracteriza o prazo de decadência é a possibilidade das partes convencionarem diversamente do que consta da lei, de modo que não é nula a cláusula que estipula prazo menor de seis meses do término do contrato, para ser usado o direito de preferência à renovação.¹⁴³

Esse prazo está voltado para a perda do exercício do direito e não a de adentrar com ação, porque não há a suspensão e sim a possibilidade das partes entrarem em acordo e estabelecerem em conformidade com a lei.

2.7 O PREÇO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

O preço do arrendamento deve ser fixado em dinheiro, o Estatuto da Terra evidencia no art. 95 XII, a forma de calcular o valor a ser cobrado no arrendamento:

XII - a remuneração do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que a remuneração poderá ir até o limite de 30% (trinta por cento).¹⁴⁴

Esse preço pago tem que obedecer a um limite que é o de 15% (quinze por cento) sendo também incluídas as benfeitorias que estão previstas no contrato, se o contrato for parceria a exploração for intensiva, a remuneração pode ir até 30% (trinta por cento), pois a terra estará sendo explorada em seu extremo.

O Decreto 59.566/1966 trata sobre a fixação do preço em decorrência da quantidade da área explorada em seu Art. 17:

Art. 17. Para cálculo dos preços de arrendamento em cada imóvel rural, observar-se-ão, com base no inciso XII do art. 95 do Estatuto da Terra os critérios fixados nos parágrafos seguintes:

§ 1º Nos casos de arrendamento da área total do imóvel rural, a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, fornecido na Declaração de Propriedade de

¹⁴³ OPITZ Silvia Carlinda Barbosa. OPITI Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 4ª Ed. São Paulo, Saraiva, 2010, p. 401.

¹⁴⁴ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> acesso em 13 jul. 2017.

imóvel rural e aceito para o Cadastro de Imóveis Rurais do IBRA, constante do recibo de pagamento do impôsto territorial rural (ITR)

§ 2º Nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% (trinta por cento) do valor das áreas arrendadas, avaliado êsse com base no valor do hectare declarado e aceito, para o Cadastro de imóveis rurais do IBRA.

§ 3º Para a área não arrendada, admite-se um preço potencial de arrendamento, que será de 15% (quinze por cento) do valor mínimo por hectare estabelecido na Instrução Especial do IBRA, aprovada pelo Ministro do Planejamento, na forma prevista no parágrafo 3º do art. 14 do Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965.

§ 4º O preço potencial de arrendamento da área não arrendada, mais a soma dos preços de arrendamento da áreas arrendadas, não poderá exceder o preço máximo de arrendamento da área total do imóvel, estipulado no parágrafo 1º dêste artigo.

§ 5º O preço de arrendamento da benfeitorias que entrem na composição do contrato, não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do valor das mesmas benfeitorias, expresso na Declaração de Propriedade do Imóvel Rural¹⁴⁵.

Prevalece a regra dos 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, e quando o arrendamento com mais arrendatários, esse valor de forma alguma pode superior a 30% (trinta por cento).

Nos arrendamentos rurais segue a regra de que se for o total da área vai ser 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, assim estabelece o INCRA. Nos imóveis que tenham benfeitorias cabem as mesmas regras dos quinze por cento, somente no arrendamento parcial que será fixado o valor de 30% (trinta por cento) sobre o hectare arrendado.¹⁴⁶

Entende se sobre o preço do arrendamento das benfeitorias, dispostas no contrato não serão superiores a 15% do valor do mesmo. O art. 17 § 5º, então essa regra se choca com o art. 95 XII do Estatuto da Terra.¹⁴⁷

Compreende-se que as benfeitorias possibilitam a elevação do preço pago no arrendamento, mas há um grande desinteresse da parte do arrendatário em realizar as obras de infra-estrutura com um prazo grande de depreciação. Mas essa ideia é pelo fato de proporcionar ao proprietário vantagens principalmente na fixação do valor do arrendamento.¹⁴⁸

Na fixação dos preços é necessário que estabeleça o pagamento e moeda nacional, (COELHO) assim demonstra:

¹⁴⁵ BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

¹⁴⁶ COELHO José Fernando Lutz, **Contratos Agrários, Uma Visão Neo Agrarista**, 2ª Ed – revista atualizada de acordo com o novo Código de Processo Civil, Curitiba, Juruá, 2016.

¹⁴⁷ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹⁴⁸ ALMEIDA Patrícia José de, BUAINAIN Antônio Márcio; **Os Contratos de Arrendamento e Parceria no Brasil**, Rev. direito GV vol.9 no.1 São Paulo Jan./June 2013, ISSN 2317-6172, disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S1808-24322013000100012>> acesso em : 02 set. 2017.

[...] o preço pago pela transferência de uso e gozo do bem no contrato de arrendamento rural, deve ser estipulado em moeda nacional, estipulação esta que faz com que se discuta em função da lei. O Código Civil traz a regra da nulidade de cláusulas contratuais que contratem em moeda diferente da nacional, porém a citada lei trouxe a possibilidade de converter-se a obrigação para moeda corrente, devendo ser paga então com esta, e sendo inócuo mesmo considerar-se nula cláusulas neste sentido.¹⁴⁹

Esse entendimento doutrinário mostra que a moeda a ser paga tem que ser a local e o Código Civil trazem seu bojo a nulidade de contratos em moeda diferentes da nacional, ou seja essa matéria se torna uma cláusula de validade contratual.

¹⁴⁹ COELHO José Fernando Lutz, **Contratos Agrários, Uma Visão Neo Agrarista**, 2ª Ed – revista atualizada de acordo com o novo Código de Processo Civil, Curitiba, Juruá, 2016, p. 124.

3 O CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMO INSTRUMENTO DE ACESSO À TERRA

O contrato de arrendamento é um instrumento de viabilização do acesso à terra, como afirma o artigo 95 – A do Estatuto da Terra, pois nem todos da sociedade conseguem comprar ou ser beneficiado em algum projeto de reforma agrária, então esse é o método mais eficaz.

Com a celebração do contrato é depositado ao arrendatário obrigações, e essas obrigações são acordadas entre as partes contratantes ou impostas. A obrigação principal é a conservação do bem e a destinação correta do imóvel, pois se não estiver cumprindo a sua função perde a sua eficácia.¹⁵⁰

Através do contrato de arrendamento rural é garantido o uso e gozo desse bem imóvel, independentemente de ser proprietário, então a pessoa que celebrou o contrato adquire praticamente os mesmos direito e obrigações.

O acesso à terra como disposto é uma complexa garantia constitucional, pois o artigo quinto só o menciona, porém não o efetiva, fixando a ideia do acesso somente pela aquisição do imóvel rural. Desta forma, o Estatuto da Terra traz em seu teor que o contrato de arrendamento também pode promover o acesso à terra.

Uma das tentativas de garantir esse direito são os projetos de reforma agrária, que (MARQUES) assim define:

Do ponto de vista etimológico, reforma advém de *reformare*(re + formare), que significa dar nova forma, refazer, restaurar, melhorar, corrigir, transformar. A afirmação de que o direito agrário tem um compromisso com a transformação explica-se por sua preocupação primordial com a reforma agrária, cujo sentido maior reside na reformulação da estrutura fundiária.¹⁵¹

Então, a reforma agrária como citada objetiva modificar o sistema desempenhado naquele imóvel rural, pois esse instituto, como afirmado, tenta dar uma nova forma na utilização do bem, principalmente no tipo de atividade exercida sobre a terra.

A efetivação desses projetos é bem comprometida decorrente da morosidade do Estado em garantir esse direito fundamental e também é necessário que as pessoas

¹⁵⁰ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009.

¹⁵¹ MARQUES Benedito Ferreira, **Direito Agrário Brasileiro**, 10ª Ed. Revista ampliada, São Paulo, atlas, 2012, p. 128.

interessadas nesse assentamento cumpram requisitos como, não possuir outro bem e ainda que esse imóvel seja destinado à produção de alimentos para manter sua família.¹⁵²

As áreas objeto de reforma agrária são imóveis que não estavam atendendo a sua finalidade, neste momento serão desapropriadas para fins de reforma agrária. Após a desapropriação serão desmembradas e divididas em pequenas glebas para que tenham maior número de pessoas beneficiadas.¹⁵³ Mas essas pequenas glebas em muitos casos mesmo utilizando em sua total, ainda não é suficiente para produzir e manter a família que exerce atividade econômica sobre esse imóvel.

No bioma amazônico ainda se torna mais difícil, pois a propriedade deve ser preservada em 80% da área, e as propriedades destinadas à reforma agrária são pequenas, na regra geral é de 21 alqueires, então não há espaço suficiente para realizar o plantio de alimento para a manutenção da sua família.¹⁵⁴

Nesses assentamentos, como se observa, a maioria das pessoas trabalham com o extrativismo para conseguirem se manter na posse da terra, essa forma de trabalho consiste em retirar da floresta o que ela proporciona e assim garante também que o bioma não seja destruído, e perca várias espécies da fauna e da flora presentes na região.¹⁵⁵

O contrato de arrendamento rural é a forma mais eficaz de garantir o acesso à terra, uma vez que o território brasileiro está em posse dos grandes latifundiários, limitando assim o direito fundamental garantido na Constituição Federal.¹⁵⁶

Segundo o censo agropecuário de 2006, sobre a concentração de terras revelou que os estabelecimentos que tem mais de 1.000 hectares correspondem 43% do total de áreas ocupadas pela agropecuária no país. As propriedades com menos de 10 hectares ocupam somente 2,7% do total no país, e 47% das pessoas tinham menos ou 10 hectares e as que

¹⁵² BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009.

¹⁵³ PENNA, C. IV - **INCRA como ator-rede: estudo das relações entre os servidores da SR-27**. In: NEVES, DP., GOMES, RA., and LEAL, PF., orgs. Quadros e programas institucionais em políticas públicas. online. Campina Grande: EDUEPB, 2014, pp. 105-124. ISBN. Available from SciELO Books, disponível em: < <http://books.scielo.org/id/xdm8s/pdf/neves-9788578792787-06.pdf> > acesso em: 10 set. 2017.

¹⁵⁴ GURGACZ Acir, HENRIQUE Luiz, ROLLEMBERG Rodrigo, BRAGA Jorge Viana e Eduardo. **CÓDIGO FLORESTAL Nova lei busca produção com preservação**. Revista de audiências públicas do Senado Federal Ano 2 – Nº 9 – dezembro de 2011. Disponível em: <<https://www.senado.gov.br/noticias/jornal/emdiscussao>> acesso em: 12 out. 2017.

¹⁵⁵ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009.

¹⁵⁶ CUNHA Cláudia Conceição. **Reservas Extrativistas: Institucionalização e Implementação no Estado Brasileiro dos Anos 1990**. Universidade Federal do Rio de Janeiro. UFRJ. 2010. Disponível em: < <http://pos.eicos.psycologia.ufjf.br/wp-content/uploads/claudiacunha.pdf> > acesso em: 12 out. 2017.

tenham mais de 1.000 hectares representa 1% no total. Ficando assim claro que a ocupação territorial e a produção estão nas mãos dos grandes latifundiários.¹⁵⁷

Desta forma, há uma disparidade na distribuição de terra, originando assim desigualdade, uma separação em classes sociais, aonde as pessoas mais pobres vão sempre estar subordinadas a uma camada da sociedade com mais privilégios econômicos e em consequência disso, essas classes menos favorecidas não conseguem igualdade de acesso à terra.¹⁵⁸

O contrato de arrendamento rural tenta solucionar esses casos, pois através dele o arrendatário chega a esse bem e pode começar a produzir seus próprios produtos e buscar uma equiparação econômica.

Também, através do contrato são adquiridos os mesmos deveres do proprietário, ou seja, se torna o proprietário indiretamente, esse tem sido um meio mais fácil de garantir o direito fundamental.

Quando é realizadas melhorias para aumentar a produção ou mesmo quando o arrendatário precisa de mais recursos para a manutenção do empreendimento para aumentar a sua renda, estará também presente o capitalismo em sua essência, pois há necessidade de investimentos para gerar ainda mais renda.¹⁵⁹

O contrato de arrendamento rural se torna o meio mais eficaz para as pessoas de baixa renda possam ter esse acesso à terra, no entanto observa-se que essa ideia geralmente não é aplicada corretamente em nosso país, pois o contrato de arrendamento vem se desenvolvendo somente nas áreas consideradas melhores economicamente e que tenham um futuro certo no agronegócio, tornando uma coisa precária para os mais pobres.¹⁶⁰

Nos contratos agrários em especial os contratos de arrendamento rural, é necessário que haja uma dinâmica contratual, que pode ser observada na hora de estabelecer sobre o uso

¹⁵⁷ BRASIL. IBGE. **Censo Agropecuário**. Rio de Janeiro. ISSN 0103-6157. 2006. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/51/agro_2006.pdf> acesso em: 28 out. 2017.

¹⁵⁸ WLODARSKI Regiane. CUNHA Luiz Alexandre. **Desigualdade Social e Pobreza como Consequências do Desenvolvimento da Sociedade**. IX simpósio internacional processo civilizador. Paraná. Disponível em: <<http://www.uel.br/grupoestudo/processoscivilizadores/portugues/sitesanais/anais9/artigos/workshop/art15.pdf>> acesso em: 12 out. 2017.

¹⁵⁹ SANTOS Eliane Silva. FELÍCIO Munir Jorge. **O Avanço do Capitalismo na Agricultura e a Recriação do Camponato**. Docente do Mestrado em Meio Ambiente e Desenvolvimento Regional – UNOESTE – Presidente Prudente - SP. ISSN: 1809-8207. 2013. Disponível em: <<http://www.unoeste.br>> acesso em: 12 out. 2017.

¹⁶⁰ FORMAN, S. **Camponeses: Sua Participação no Brasil**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2009. Bibliografia. 309 p. ISBN: 978-85-7982-002-1. Available from Scielo Books.

de máquinas ou insumos agrícolas, ou seja, produtos e equipamentos que garantem uma dinâmica no contrato.

O arrendamento rural é uma tentativa de satisfazer ou mesmo de reduzir custos e esse importante instrumento de acesso à terra é também a principal forma do agricultor mais desprovido de recursos financeiro ter acesso à terra.

O acesso à terra é um assunto bem discutido, principalmente por envolver políticas de desenvolvimento social e econômico. Não podemos negar que exista tentativas por parte do governo de realizar políticas de reforma agrária, mas a efetivação dessa reforma não é concretizada na maioria das vezes¹⁶¹.

Como já proposto no texto, o arrendamento rural é um acordo de vontades, cujo principal objetivo é garantir algum direito. Direito este constitucionalmente estipulado na norma como um direito fundamental.

Neste contexto, o arrendamento rural possibilita que o arrendatário tenha o acesso à terra e que utilize em conformidade com a sua finalidade, que é produzir. O arrendamento rural não possui padrões jurídicos bem definidos, então ele pode ser moldado de acordo com as condições locais.

Essa disponibilidade encontrada no contrato de arrendamento rural é decorrente de fatores de produção e disponibilidade de mercado. Desta forma, é comum aos agricultores familiares realizarem outras formas de arrendamento que cominem com o acesso à terra, dando assim origem a contratos híbridos.¹⁶²

3.1 O ARRENDAMENTO RURAL COMO UMA FORMA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Antes de entrarmos na questão do arrendamento rural como forma de desenvolvimento econômico é necessário conceituarmos o que é desenvolvimento econômico, (PEREIRA) assim evidencia:

O desenvolvimento econômico é um fenômeno histórico que passa a ocorrer nos países ou estados-nação que realizam sua revolução capitalista, e se caracteriza pelo aumento sustentado da produtividade ou da renda por habitante, acompanhado por sistemático processo de acumulação de capital e incorporação de progresso técnico.

¹⁶¹ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹⁶² CASTRO Luís Felipe Perdigão de, **Acesso Contratual e Arrendamentos Rurais: Uma Compreensão à Luz Dos Clássicos**, Revista Percurso – NEMO, Maringá, v. 8, n. 1, p. 85- 110, 2016, ISSN: 2177- 3300.

Uma vez iniciado, o desenvolvimento econômico tende a ser relativamente automático ou auto-sustentado na medida em que no sistema capitalista os mecanismos de mercado envolvem incentivos para o continuado aumento do estoque de capital e de conhecimentos técnicos. Isto não significa, porém, que as taxas de desenvolvimento serão iguais para todos: pelo contrário, variarão substancialmente dependendo da capacidade das nações de utilizarem seus respectivos estados e sua principal instituição econômica, o mercado, para promover o desenvolvimento. No longo prazo dificilmente regride, porque a acumulação de capital em uma economia tecnologicamente dinâmica e competitiva, como é a capitalista, passa a ser uma condição de sobrevivência das empresas, mas as taxas de crescimento econômico são tão díspares que fica claro que a sorte econômica dos estados-nação está longe de estar assegurada, e que a decadência relativa, como aquela que ocorreu em todo o século vinte na Argentina, ou que vem acontecendo no Brasil desde 1980, é sempre uma possibilidade.¹⁶³

O desenvolvimento econômico é algo histórico e que acontece em países que tem uma revolução capitalista e essa revolução é caracterizada por haver um aumento da produtividade ou também da renda das pessoas que habita o país. A partir do momento que o sistema econômico for iniciado a tendência dele é sempre de auto-sustento, pois nesse sistema há sempre incentivos para continuar aumentando o estoque de capital.

Mas isso não significa que o desenvolvimento vai ser igual para todos, sempre haverá variação porque na sociedade, para que atinja esse desenvolvimento é necessária a capacidade de todos no desempenho da sua atividade econômica.

No desenvolvimento em longo prazo não há retroação porque há um acúmulo de capital, e atingindo o capitalismo obtém assim condição de sobrevivência, mas não significa que não haja riscos, porque o desenvolvimento é instável e nem todas as empresas conseguem a mesma estabilidade¹⁶⁴.

Entendida essa matéria sobre desenvolvimento econômico em caráter geral, voltamos à proposição das classificações dos contratos de arrendamento, pois esse possibilita o desenvolvimento no meio rural e essa classificação é “contratos nominados ou inominados, típicos ou atípicos.”¹⁶⁵

Assim afirma (ALMEIDA) sobre os contratos inominados:

¹⁶³ PEREIRA Luiz Carlos Bresser-, **O Conceito Histórico de Desenvolvimento Econômico**, Trabalho originalmente preparado para curso de desenvolvimento econômico na Fundação Getúlio Vargas. Versão de 2 de março de 2006, p. 1.

¹⁶⁴ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹⁶⁵ ALMEIDA Patrícia José de e BUAINAIN Antônio Márcio, **Os Contratos De Arrendamento e Parceria no Brasil**, Revista Direito GV, São Paulo 9(1) | P. 319-344 | JAN-JUN 2013, disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rdgv/v9n1/a12v9n1.pdf>> acesso em: 15 set. 2017, p. 325.

Os contratos inominados e atípicos são aqueles que não estão expressamente previstos pela lei, mas visam disciplinar relações que têm como fim direto ou indireto a atividade agropecuária. Esses contratos existem em diferentes regiões do país e são celebrados conforme os costumes locais.

O “foreiro” e a “meação”, nas lavouras canavieiras do Nordeste, são exemplos clássicos desses contratos. Essas formas de exploração da terra encerravam um forte vínculo extra econômico de subordinação do trabalhador ao proprietário, seja pela falta de autonomia do trabalhador, que só poderia plantar e vender conforme as determinações do proprietário; seja pela própria reprodução do processo, que impedia o trabalhador de adquirir certa independência econômica¹⁶⁶.

Então observamos que essa distinção encontrada nos contratos, sendo que os dois tipos de contratos não têm previsão legal, mas são voltados para as atividades rurais.

Entendendo essas distinções podemos afirmar que o arrendamento rural tem um importante papel no desenvolvimento econômico de uma sociedade, pois ele permite a todos desde que tenha capacidade contratual de celebrar esse vínculo jurídico e possa começar a produzir.

Através desse acesso conquistado pelo vínculo jurídico, observar-se que estará retirando o monopólio dos grandes produtores e atingindo assim uma igualdade de produto, e essa igualdade pode não estar efetivada em seu total pelo fato da quantidade produzida ser menor que a do grande produtor, mas ela estará competindo em produto.

Essa competição de produto não beneficia somente a pessoa que teve o seu acesso à terra garantida pelo arrendamento, mas também a todos os consumidores finais dos produtos, pois havendo mais oferta de diferentes tipos de produção, observará a lei da oferta e da procura, em que os preços vão delimitar qual é o produto melhor.¹⁶⁷

Outra importante causa a ser observada é a questão da qualidade desses produtos, porque quanto mais oferta, há mais investimento do produtor em cultivar um produto de extrema qualidade e que agregue valor correspondente e prevaleça como sendo a melhor sobre as demais.

Essa é a grande importância de haver mais produtores, pois além de promover melhores condições de produção, ocorrerá uma maior distribuição das riquezas decorrentes da produção agrícola e do contrato de arrendamento rural.

¹⁶⁶ ALMEIDA Patrícia José de e BUAINAIN Antônio Márcio, **Os Contratos De Arrendamento e Parceria no Brasil**, Revista Direito GV, São Paulo 9(1) | P. 319-344 | JAN-JUN 2013, disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rdgv/v9n1/a12v9n1.pdf>> acesso em: 15 set. 2017, p. 325

¹⁶⁷ GEHLEN Ivaldo, **Políticas Públicas e Desenvolvimento Social Rural**, 0102-8839Online version ISSN 1806-9452, São Paulo Perspec. vol.18 no.2 São Paulo Apr./June 2004, disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S0102-88392004000200010>> acesso em: 10 set.2017.

3.2 O REGIME LEGAL DE ARRENDAMENTO À LUZ DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E DO ESTATUTO DA TERRA DE 1964

O arrendamento rural com relação à Constituição Federal é entendido quando é dada a autonomia para o Direito Agrário e garantiu o direito de propriedade a quem não consegue adquirir o imóvel rural, desta forma ainda introduziu o instituto da função social da propriedade com a intenção de forçar o proprietário a produzir para não perder a terra que está em sua posse.

Com isso, estabelece regras de direito de propriedade assim afirma (BORGES):

E mais, estabeleceu as regras pra o exercício do direito de propriedade rural, instituiu seletivo de fiscalização do cumprimento dos fins sociais, reforçou o instituto jurídico da desapropriação por interesse social, enfim, criou todos os instrumentos necessários para que o proprietário tenha deveres para com a sociedade, tanto no aspecto econômico como no social, o que para isso, estabeleceu os fundamentos contidos nas normas dos artigos 184 a 191, da CF/88.¹⁶⁸

A Constituição estabelece regras para o exercício de propriedade rural, ao qual tem que cumprir seus fins sociais, proporcionando mais amparo para o instituto da desapropriação para o interesse social, ou seja, criou mecanismos que faça o proprietário produzir, pois acredita que o proprietário tem um dever com a sociedade.

A nossa Carta Magna estabelece as regras que o proprietário deve seguir, mas sem desvencilhar dos objetivos do Estado Democrático de Direito. E isso é visto nos primeiros artigos da Constituição que estabelece sobre a cidadania e a dignidade da pessoa humana, valores de trabalho e também da livre iniciativa.¹⁶⁹

Mas essa ideia de forçar o produtor rural a produzir tem um objetivo principal que é garantir a produção de alimentos não só para manter a sociedade brasileira, mas também abastecer o mundo, pois grande parte da produção agrícola do Brasil atravessa o oceano para outros países para manter outras sociedades, e assim rompe as barreiras comerciais e a distância.¹⁷⁰

No que diz respeito às fontes do Direito Agrário, tem a fonte imediata que é Lei, que estabelece todas as relações entre o homem e a terra. Desta forma toda a matéria que era

¹⁶⁸ BORGES Antonio Moura, **Curso Completo de Direito Agrário**, 4ª Ed. Campo Grande, Contemplar, 2012, p.87.

¹⁶⁹ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹⁷⁰ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009.

estabelecida na Carta Magna sobre direito de propriedade e que fosse destinada ao campo, passou a integrar o Direito Agrário. Houve a constitucionalização do direito de propriedade, ficando a caráter do Direito Agrário estabelecer um destino ou mesmo os fins da propriedade rural.¹⁷¹

O arrendamento rural no Estatuto da Terra observa algumas regras como, o término do contrato somente ocorre com o fim da colheita, as intempéries decorrentes da produção proporcionam um aumento do tempo para terminar a colheita.

O estatuto estabelece a preferência na renovação do contrato e que o arrendador tem que notificar extrajudicial no período de até seis meses de antecedência ao término do contrato se o arrendador quer renovar o vínculo jurídico. Não observando essa notificação o contrato é renovado automaticamente e se o arrendador não manifestar desistência em trinta dias pode o contrato ser registrado novamente e nos mesmos termos.¹⁷²

Essa renovação automática não prevalece no período de seis meses antes do término, se o arrendador notificar a retomada do imóvel para explorá-lo tanto diretamente como indiretamente.

Na celebração contratual o arrendador e arrendatário podem estabelecer cláusulas que permitem a substituição da área por outra no mesmo imóvel e na mesma equivalência, desde que não prejudique os direitos do arrendatário.

As benfeitorias úteis e necessárias realizadas pelo arrendatário serão indenizadas pelo proprietário do solo e enquanto não for indenizado, o arrendatário pode permanecer na terra no gozo das vantagens.

A remuneração não pode ser superior a quinze por cento do valor do cadastro do imóvel, salvo nos casos de arrendamento parcial e glebas selecionadas para exploração de alta rentabilidade, nestes casos esse valor pode ser de até trinta por cento.¹⁷³

O arrendamento rural instituído pelo Estatuto da Terra tem o objetivo do complementar o acesso à terra, para os trabalhadores qualificados e que não são beneficiados pelos programas de reforma agrária. Esses imóveis que são objetos de arrendamentos não podem ser desapropriados para a reforma agrária, pois estão atendendo a sua finalidade social.

¹⁷¹ BORGES Antonio Moura, **Curso Completo de Direito Agrário**, 4ª Ed. Campo Grande, Contemplan, 2012.

¹⁷² CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹⁷³ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário**. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009.

3.3 O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL NO (DECRETO 59.566 DE 14.11.1966)

Nos contratos de arrendamento rural, inicialmente é colocado os dados relativos ao arrendatário, juntamente com as informações da propriedade. Quando o contrato for por escrito é necessário que o arrendatário estipule se é por instrumento público ou particular, o local a data, assinatura e o registro de formalização.

A partir do momento que for declarado arrendatário, para que realize alguma alteração é necessário que notifique Instituto Brasileiro de Reforma Agrária - IBRA.

O levantamento que refere o art. 73 do decreto Nº 59.566 de 14 de novembro 1966, mostra para as autoridades a forma do contrato agrário, principalmente na observação das cláusulas consideradas obrigatórias e também as respectivas condições.¹⁷⁴

É obrigação de a prefeitura municipal fornecer o questionário e as instruções da autarquia IBRA para o preenchimento. O presidente da referida autarquia vai expedir normas de atualização do cadastro de temporário uso da terra.

Após realizar esses atos será examinada essa declaração e o IBRA vai emitir um certificado de uso temporário. Neste documento conterà as informações da ficha cadastral correspondente e para todas essas emissões é cobrada uma taxa de serviço.¹⁷⁵

As normas de execução do convenio que foi firmado entre a prefeitura, serão indicadas pelo IBRA como deve ser feito o atendimento de reclamações do arrendatário, em decorrência do cumprimento do contrato, e do encaminhamento à autarquia.

Com o exame dessa ficha cadastral que é feita pelo arrendatário, serão notificados pela Prefeitura Municipal as partes qual a matéria necessária a ser cumprida para que o contrato fique integrado nos termos da Lei. Podem ocorrer também convênios entre o IBRA, os sindicatos, federações de agricultura e dos trabalhadores da agricultura, para que seja mais fácil o acesso ao judiciário, para a defesa dos interesses em relação aos contratos de uso da terra¹⁷⁶.

¹⁷⁴ BORGES Antonio Moura, **Curso Completo de Direito Agrário**, 4ª Ed. Campo Grande, Contemplar, 2012.

¹⁷⁵ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹⁷⁶ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário**. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009.

A autarquia IBRA estabelecerá o controle sobre o contrato, como evidencia o art. 79 do Decreto 59.566/66:

Art. 79. O IBRA, através do levantamento de que trata o art. 73, exercerá o controle dos contratos agrários, especialmente com relação à observância de:

I - Cláusulas obrigatórias, nos termos do art. 13;

II - Uso temporário e suas limitações, estabelecidas no Regulamento.

§ 1º O não atendimento de exigências para o cumprimento das cláusulas e condições estabelecidas neste Regulamento, acarretará:

a) aos arrendatários ou parceiros-outorgantes, a perda de condições para a classificação de seus imóveis como Empresa Rural;

b) aos arrendatários ou aos parceiros-outorgados, a cassação do Certificado de Uso Temporário.

§ 2º As sanções previstas no parágrafo anterior perdurarão até que sejam cumpridas ou restabelecidas aquelas condições.¹⁷⁷

Como referência o artigo será estabelecido controle sobre os contratos nas cláusulas obrigatórias, que é uma das condições de validade do contrato, pois ela abrange a matéria ambiental, a proteção econômica do arrendador. A questão da limitação de tempo de uso da propriedade rural, caso não seja cumprido essas condições, o arrendatário perde a condição de classificação como empresa rural e ocasiona o término do contrato.

No instituto da adaptação que é visto nos contratos agrários, há a necessidade de acordo entre as partes e esse novo vínculo jurídico deve atender os regulamentos do art. 80 do Decreto Nº 59.566/66:

Art 80. A adaptação dos contratos existentes à data deste Regulamento obedecerá ao seguinte:

I - Convindo às partes, os contratos agrários em vigor poderão ser substituídos por novos, que atendam a todos os requisitos deste Regulamento;

II - Se assim não convierem, não poderão ser renovados, sem que se ajustem às exigências da Leis números 4.504, de 1964, 4.947, de 1966 e deste Regulamento.¹⁷⁸

Para a adaptação há a necessidade de convenio entre as partes e se não houver esse acordo não pode ser renovado esse contrato.

O IBRA pode ceder à utilização de terras públicas desde que haja estudos em cada caso, e esse uso é de qualquer forma temporário, que esteja previsto no Estatuto da Terra e estabeleça a adaptação às normas legais.

¹⁷⁷ BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 02 jul. 2017.

¹⁷⁸ BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

As terras públicas que são dadas em arrendamento têm que estar em conformidade com ao art. 81 § 1º e §2º do Decreto 59.566/66:

§ 1º As terras públicas poderão, ainda, a título precário, ser dadas em arrendamento ou em parcela, quando:

- a) razões de segurança nacional o determinar;
- b) áreas de núcleo de colonização pioneira, na sua fase de implantação, forem organizadas para fins de demonstração;
- c) forem consideradas de posse pacífica, a justo título, reconhecida pelo Poder Público.

§ 2º Para os fins do disposto neste artigo, a União, os Estados e Municípios, ou qualquer entidade de direito público, terão como arrendadores ou parceiros-outorgantes todos os direitos e obrigações estabelecidas no Estatuto da Terra e no presente Regulamento.¹⁷⁹

Essa terra somente pode ser arrendada para a segurança nacional, colonizações pioneiras, posse pacífica, então pode os entes federativos arrendar suas posses e todos os direitos evidenciados no Estatuto de Terra serão aplicados nessa relação jurídica.

3.4 A EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

Na Introdução ao Direito é entendido que o direito abarca somente parte de fatos dentro do vasto campo de fatos naturais, sendo que este é ligado ao mundo fático. Os eventos naturais passam ser integrados no processo de judicialização quando começa a ter um enquadramento, ou mesmo adquire feição e formas de regulação das relações.

Esse meio jurídico adquirido é uma forma ideal, pois vai refletir a visão humana sobre a natureza. No que diz respeito aos negócios jurídicos, a vontade é um elemento preponderante nos contratos. Essa espécie jurídica possibilita parte das relações intersubjetivas, ou seja, relações entre pessoas com ânimos de realizar o contrato, buscam satisfazer as necessidades. E o contrato estabelece esse vínculo, mas não é a única forma de concretizar esse processo.¹⁸⁰

A vida humana possui diversas limitações, muita delas decorrem das condições econômicas, sociais e políticas, sendo essas demonstradas a cada tempo. E o contrato, conforme já afirmado é o principal vínculo para solucionar essas expectativas do homem. E são atingidos esses interesses e necessidades em decorrência do tempo que é estipulado

¹⁷⁹ Brasil. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

¹⁸⁰ BORGES, Antonio Moura. **Parceria e Arrendamento Rural**, 1ª Ed. Campo Grande, complementar, 2013.

contratualmente, então esse vínculo passageiro quando chega o seu término, abarca todas as obrigações celebradas no início do contrato.¹⁸¹

A extinção que é nosso objeto principal na relação dos contratos de arrendamento rural estará observando às formas de extinção as causas desse término contratual. Os contratos agrários disciplinado pelo Decreto 59.566/66, não seguem a mesma Lei que disciplina os contratos em geral. Como as demais ela proporciona um tratamento específico para o término do contrato que podemos observar no art. 26 do referido Decreto:

Art 26. O arrendamento se extingue:

I - Pelo término do prazo do contrato e do de sua renovação;

II - Pela retomada;

III - Pela aquisição da gleba arrendada, pelo arrendatário;

IV - Pelo distrato ou rescisão do contrato;

V - Pela resolução ou extinção do direito do arrendador;

VI - Por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato;

VII - Por sentença judicial irrecurável;

VIII - Pela perda do imóvel rural;

IX - Pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural;

X - por qualquer outra causa prevista em lei.

Parágrafo único. Nos casos em que o arrendatário é o conjunto familiar, a morte do seu chefe não é causa de extinção do contrato, havendo naquele conjunto outra pessoa devidamente qualificada que prossiga na execução do mesmo.¹⁸²

Há diversas formas de extinção do contrato, sendo que a primeira acontece pelo simples fato do contrato ter cumprido todo o seu prazo legal e também a da sua renovação, pois a pessoa que está em posse desse imóvel, tem que cumprir os prazos legais de renovação e manutenção do imóvel. Então essa é a forma mais normal de término do contrato agrário. No final, ambos os contratantes já tenham obtido as vantagens resultantes do contrato.¹⁸³

Nos casos que os contratos são rescindo antes do término, geralmente acontecem pelo fato de no decorrer do prazo haver um evento anormal, pois esse evento de anormalidade se faz constatar na relação com a eficácia do contrato.¹⁸⁴

A regra geral é que ao término do contrato de arrendamento, a terra deve ser devolvida ao proprietário de origem, mas essa regra como todas, possui exceção, pois quando tem a pretensão de renovar, o arrendatário ou o proprietário não retoma o imóvel.

¹⁸¹ BORGES, Antonio Moura. **Parceria e Arrendamento Rural**, 1ª Ed. Campo Grande, complementar, 2013.

¹⁸² BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

¹⁸³ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹⁸⁴ BORGES, Antonio Moura. **Parceria e Arrendamento Rural**, 1ª Ed. Campo Grande, complementar, 2013.

Atendendo o direito de preferência de renovar esse vínculo, é conferido somente ao arrendatário. Então a extinção somente vai ocorrer quando não houver mais a vontade do arrendatário em continuar em posse do imóvel rural, mas ainda pode ocorrer a prorrogação compulsória ou convencional, sendo que a prorrogação convencional é observada quando não é possível terminar a colheita, assim é necessário mais algum tempo para realizar esse termino.¹⁸⁵

Anterior ao Estatuto da Terra, a extinção era independente de notificação no término do contrato, atentava aos pressupostos exemplificados no Código Civil no art. 1.194 que afirma, “A locação por tempo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.”¹⁸⁶

Mas esse dispositivo legal não é mais utilizado tanto nos contratos de arrendamento rural como em contratos de locação urbana.

Vale ressaltar que o instituto da renovação pode ocorrer diversas vezes, se cumpridos os requisitos legais e eles operam não só nos contratos originários, mas também nas renovações anterior.

O instituto da retomada é encontrado no art. 22 do Decreto 59.566/66:

Art. 22. Em igualdade de condições com terceiros, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o arrendador até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, notificá-lo das propostas recebidas, instruindo a respectiva notificação com cópia autêntica das mesmas.

§ 2º Os direitos assegurados neste artigo, não prevalecerão se, até o prazo 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o arrendador por via de notificação, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente, ou para cultivo direto e pessoal, na forma dos artigos 7º e 8º deste Regulamento, ou através de descendente seu

§ 3º As notificações, desistência ou proposta, deverão ser feitas por carta através do Cartório de Registro de Títulos e documentos da comarca da situação do imóvel, ou por requerimento judicial.

§ 4º A insinceridade do arrendador eu poderá ser provada por qualquer meio em direito permitido, importará na obrigação de responder pelas perdas e danos causados ao arrendatário.¹⁸⁷

Então no instituto da retomada é necessária utilizar a via judicial, pois há a necessidade de comprovar esse pedido e provar ele não basta uma denúncia vazia. Na

¹⁸⁵ BORGES, Antonio Moura. **Parceria e Arrendamento Rural**, 1ª Ed. Campo Grande, complementar, 2013.

¹⁸⁶ BRASIL. Código Civil 2002, disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> acesso em: 12 jun. 2017.

¹⁸⁷ BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em :02 jul. 2017.

retomada é necessário que haja o aviso por antecedência de seis meses pelo proprietário, pois se não houver esse aviso o contrato é renovado automaticamente.

Observar o que afirma a doutrina sobre esse assunto, (BARROS) nos remete:

Retomar o imóvel rural é um direito do arrendador ou do parceiro-outorgante, desde que pretenda explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente. Portanto, efetivada a notificação válida nos 6 (seis) meses antes da terminação do contrato, fluindo este prazo, extingue-se o contrato, possibilitando o despejo no caso de recusa.¹⁸⁸

Então, o instituto referenciado é utilizado quando deseja retomar a exploração do imóvel, quando o proprietário resolve utilizar a terra para a produção, ou seja, ela estará obtendo novamente o acesso à terra, pois até então esse direito tava cedido a outro.

A matéria que versa sobre a aquisição da gleba pelo arrendatário nesse dispositivo não é muito discutida, porque o arrendatário se torna proprietário e a utiliza como dono. E não é mais a figura do arrendador e arrendatário, a doutrina assim nos afirma, “é o caso típico de confusão onde a figura do arrendatário e do parceiro-outorgante se confunde respectivamente com a do arrendador e do parceiro-outorgado.”¹⁸⁹

O distrato é compreendido como a celebração de um novo negócio entre as partes para dissolver o outro negócio jurídico. E esse novo vínculo jurídico possui os mesmos requisitos de validade dos negócios jurídicos em geral, assim (BARROS) afirma:

Distrato é o desfazimento consentido do contrato; é o retorno das partes ao momento anterior ao pacto. Ao nada jurídico, enquanto rescisão importa em reconhecer a existência do contrato ou a validade até a rescisão de alguns de seu efeito.¹⁹⁰

O distrato é encontrado no desfazimento do contrato, sendo que este retorna o anterior ao pacto.

O Código Civil estabelece no seu art. 1.093 que esse tipo de contrato tem as mesmas formalidades requeridas na celebração do distrato. Esse ato jurídico vinculado aos contratos

¹⁸⁸ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed., Porto Alegre, Livraria do Advogado 2009. p. 141.

¹⁸⁹ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009. p. 141.

¹⁹⁰ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009. p. 141.

agrários, que constantemente tem uma influência do poder público, o distrato está enquadrado como norma ou princípio de proteção.¹⁹¹

Observamos que no instituto do subarrendamento não está contido o distrato, neste caso é observado que prevalece o consentimento do proprietário, conferindo assim o instituto previsto no art. 31 do Decreto 59.566/66:

Art. 31. É vedado ao arrendatário ceder o contrato de arrendamento, subarrendar ou emprestar total ou parcialmente o imóvel rural, sem prévio e expresse consentimento do arrendador.

Parágrafo único. Resolvido ou findo o contrato, extingue de pleno direito o subarrendamento, salvo disposição convencional ou legal em contrário.¹⁹²

Este artigo veda que o arrendatário possa conceder o contrato de arrendamento, sem que consentimento do arrendador.

A resolução é observada em casos de impossibilidades voltadas ao objeto do contrato. A extinção do direito do arrendador prevalece os preceitos do art. 647 e 648 do Código Civil.

É encontrado na doutrina de (BARROS) sobre o termino do contrato:

Se a propriedade ou a posse permanente do arrendador ou do parceiro-outorgante deixou de existir, por exemplo, em decorrência de sentença transitada em julgado, a posse temporária que ele transitou através do contrato agrário também deixa de existir.¹⁹³

É por decorrência de sentença que transitou e julgou que a posse permanente e o vínculo deixam de existir.

A doutrina tenta distinguir o caso fortuito e força maior, mas observamos que a mesma tem o mesmo sentido e são aplicadas subsidiariamente. O Decreto 59.566/66 nos mostra a força maior em seu Art. 29. Na ocorrência de força maior, da qual resulte a perda total do objeto do contrato, este se terá por extinto, não respondendo qualquer dos contratantes, por perdas e danos¹⁹⁴, assim (BARROS) nos remete:

¹⁹¹ CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

¹⁹² BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

¹⁹³ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009. p. 141.

¹⁹⁴ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

Motivo de força maior é aquela circunstância imprevisível na resolução contratual agrária e que impede a exploração da atividade rural pactuada. Pode servir de exemplo o arrendamento rural para a criação de aves exóticas, atividade que posteriormente vem a ser proibida pelo governo.¹⁹⁵

A sentença irrecorrível é nos casos de vícios na origem do negócio podendo assim ser nulo ou anulado o negócio jurídico. Art. 82, 129, 130, 145 e 147 do C. C. Mesmo que a sentença não extingue completamente esse vínculo jurídico¹⁹⁶.

Esse instituto não é enquadrado na perda que opera o negocio e sim à questão do perecimento, ou seja, está vinculada a coisa. Quanto ao perecimento, vale ressaltar que possui diversas formas podendo abarcar imóveis. Essa perda é observada principalmente na construção de hidrelétricas, onde uma vasta extinção de terra é alagada como reservatório, e essa terra ficam impossibilitada de produzir. É a partir deste momento que é perdido esse objeto, extinguindo o contrato.

A desapropriação é matéria tratada constitucionalmente e contida no art. 5º da Constituição Federal de 1988, onde diz que: “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvada os casos previstos nesta Constituição.”¹⁹⁷ Já a doutrina de (BARROS) nos esclarece que:

A desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública ou por interesse social do imóvel rural é intervenção do Estado na propriedade privada. É a retirada do bem imóvel privado com a destinação pública. Em decorrência dessa determinação superior, o contrato agrário, que é relação entre particulares, não pode prosperar; fica extinto.¹⁹⁸

A desapropriação consiste no ato de retirar a posse de uma pessoa sobre um determinado bem, sendo que este ocorre para um fim social ou necessidade pública, porque pode o bem móvel e imóvel não estar atendendo o seu fim social. No art. 184 da Constituição Federal observa que:

¹⁹⁵ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009. p. 141.

¹⁹⁶ BRASIL. **Código Civil 2002**. Disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 12 de jun. de 2017.

¹⁹⁷ BRASIL. Constituição da república federativa do Brasil de 1988. Disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> acesso em 22 jul. 2017.

¹⁹⁸ BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009.p. 142.

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

§1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§2º O decreto que declara o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a união a propor a ação de desapropriação.

§3º cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§4º O orçamento fixará anualmente o volume total da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.¹⁹⁹

No Direito Agrário, a desapropriação deve ser realizada pela União, quando não está atendendo a finalidade social, ocasionando assim a interferência do poder público nas relações privadas. A forma encontrada de indenização, como já referida anteriormente, se faz através de títulos da dívida agrária.

A desapropriação pode ser encontrada de duas formas, são elas a parcial e total. A parcial está prevista no art. 30 do Decreto 599.566/66, “No caso de desapropriação parcial do imóvel rural, fica assegurado ao arrendatário o direito à redução proporcional da renda ou o de rescindir o contrato.”²⁰⁰ A total pode observar que é retirado completamente o acesso direto ao imóvel, ou seja, é cortado o vínculo diretamente.

A extinção por quaisquer outras causas com previsão legal, pode ser pela morte, tanto do locatário como também do locador. Mas se ocorrer à morte do proprietário não é interrompido o contrato de arrendamento, e sim sub-rogam os direitos e as obrigações do arrendador.²⁰¹

Nos casos previstos no art. 26 Parágrafo Único do Decreto 59.566/66 que são os casos que o arrendatário é um conjunto familiar e tem um chefe que comanda esses negócios, neste tipo não pode o contrato de arrendamento ser extinto, somente pode ocorrer que outra pessoa com plena capacidade continue com a execução desse vínculo jurídico.

Nos casos que houver a morte do arrendatário, assim nos mostra (BARROS) na doutrina:

¹⁹⁹ BRASIL. Constituição da república federativa do Brasil de 1988. Disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> acesso em 22 jul. 2017.

²⁰⁰ BRASIL. Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966, disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> acesso em: 02 jul. 2017.

²⁰¹ BORGES, Antonio Moura. **Parceria e Arrendamento Rural**, 1ª Ed. Campo Grande, complementar, 2013.

Não é causa de extinção do contrato agrário a morte do arrendatário ou parceiro-outorgado quando ele se constituir em conjunto familiar e haver nesse conjunto outra pessoa devidamente qualificada que prossiga na execução do contrato. É o que diz o parágrafo único do art. 26 do decreto nº 59.566/66. Portanto a ser considerado neste afastamento de causa de extinção contratual é a abranger todos aqueles que formam uma unidade de produção econômica, mesmo que essas pessoas sejam estranhas por laço de sangue. Porém, não basta a existência tão só do conjunto familiar para que tenha o contrato como existente. É necessário que haja alguém que tenha qualificação para prosseguir na atividade contratada. À guisa de exemplo, a esposa ou companheira viúva pode assumir a condição de arrendatário ou parceiro-outorgado no contrato de arrendamento ou de parceria, desde que demonstre condições para continuar com a atividade objeto do contrato. Na mesma situação o filho legítimo ou adotado e o enteado.²⁰²

Como evidenciado no entendimento doutrinário, a morte do arrendatário não extingue o contrato agrário, pois esse vínculo jurídico pode ser transferido a outros, como é o caso de um conjunto familiar, em que um desses integrantes estará assumindo e perseguido esse vínculo, mas essa pessoa tem que ser qualificada para desempenhar esses atos.

²⁰² BARROS, Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**, 6ª Ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2009. p. 142.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Enfim, depois de guiar pesquisa percebe-se a importância do contrato de arrendamento rural para o acesso à terra, sabendo que o contrato de arrendamento não é algo novo no sistema jurídico, ele vem evoluindo desde o início da sociedade, onde era necessário estabelecer regras de convívio social para disciplinar as relações do homem com a terra e proporcionar uma maior produção agrícola e possibilitar o acesso à terra por todos.

Esse sistema jurídico é visto nos primeiros códigos como o de Hamurabi Babilônico, a Lei das Doze Tabuas e o Hebreu, sendo essencialmente disciplinadores das relações do homem com as atividades rurais, pois até então a sociedade sobrevivia em função da terra assim como hoje, a sociedade era integrada a esse sistema.

O Direito Agrário como um ramo da ciência do Direito, sempre inter-relaciona com as demais áreas, mesmo sendo considerado como ramo autônomo ele não segue regras e princípios próprios, sempre tendo interferência de outros ramos. Então, ele é interligado e isso pode ser observado. A Constituição Federal também se envolve nessa área ao estabelecer a obrigatoriedade no cumprimento de normas ambientais e princípios.

Os princípios do Direito Agrário são de extrema importância para os contratos, pois são normas e podem ter a mesma igualdade das leis, ou seja, possui a mesma eficácia jurídica. A importância deles nos contratos de arrendamento rural está condicionada aos requisitos de validade do negócio jurídico, onde a ordem pública e a justiça social vão sempre prevalecer sobre o interesse privado, pois para atingir o desenvolvimento é necessário que as normas que disciplinam os contratos, sejam sempre aplicadas de forma mais benéfica para o negócio, assegurando o acesso à terra.

A função social é um princípio fundamental no Direito Agrário e nos contratos agrários, pois se a propriedade não está cumprindo a sua destinação correta, ou seja, está abandonada ou sendo utilizada para práticas ilícitas, ela pode ser desapropriada para fins de reforma agrária porque ela não está sendo produtiva como deveria. A função social do contrato deve suprir todas as necessidades das partes não havendo privilégios somente de um dos lados envolvidos nessa relação jurídica, até porque os direitos e as obrigações têm que ser preservados nos contratos agrários.

O Estatuto da Terra privilegia o contrato de arrendamento rural como forma se suprimir uma necessidade do Estado que é proporcionar o acesso à terra, que é um direito de

todos, pois é da natureza do homem ter o domínio de bens, mas como o Estado não efetiva o acesso pela reforma agrária, deste modo, outros instrumentos foram criados para possibilitar esse acesso como o arrendamento rural.

Desta forma, as pessoas que querem exercer algum tipo de atividade rural, mas não possuem a propriedade e não tem condições financeiras para realizar a compra, podem através do instrumento jurídico do contrato de arrendamento suprir essa necessidade.

Ao celebrar o contrato, a posse do imóvel é transferida ao arrendatário, então ele pode exercer qualquer atividade desde que esteja estipulada previamente no contrato ou que seja lícita, observa-se que o contrato dá autonomia no exercício da atividade rural mesmo não sendo dono da terra, mas adquire direito e obrigações inerentes como se fosse proprietário.

O acesso à terra pelo instrumento contrato traz algumas vantagens como a preferência na aquisição do imóvel, até porque o arrendatário já está em uso do imóvel, então nada mais justo do que ele permanecer realizando as suas atividades agrária. O contrato de parceria também privilegia quem está em uso da terra na preferência de adquirir esse imóvel. Nos contratos de parceria à diferença do arrendamento é que os lucro e prejuízos são compartilhados, não existindo vantagens de somente uma das partes.

Todo contrato tem regras de controle para que não ocorram abusos das partes e esse controle são as cláusulas estabelecidas entre as partes previamente, caso não seja cumprida essas cláusulas, o contrato perde a sua validade, pois foi descumprido pressupostos estabelecido previamente, então essas cláusulas são normas entre as partes. Após o estabelecimento dessas condições todo o contrato tem que ser formalizado, pois somente assim ele adquire validade no mundo jurídico, tornando-se um título executivo de comprovação judicial, caso seja violado alguma cláusula ou uma das partes queira exigir algo que não esteja estipulado previamente no contrato, podendo utilizar o contrato como meio de prova.

Todos os negócios jurídicos têm seu prazo de validade e no arrendamento rural esse prazo pode ser determinado, indeterminado ou pode estabelecer somente o período que durar a produção, findando esse contrato encerra o acesso à terra. Como afirmado no Estatuto da Terra o valor a ser pago pela utilização da terra tem que ser em moeda nacional.

Como desprendido o contrato de arrendamento rural é o instrumento mais eficaz para se ter acesso à terra, porque ele tenta suprimir uma necessidade primária do homem que é ter bens. Necessidade esta, que o Estado como pessoa jurídica superior garante, mas não efetiva,

então com o estabelecimento do contrato o arrendatário consegue o acesso ao imóvel e pode começar a produzir e gerar rendas.

A partir do momento da efetivação do arrendamento e do começo da produção, estará melhorando de forma direta as condições econômicas, tanto do arrendador quanto a do arrendatário e por fim, os benefícios vão abarcar todos da sociedade, pois como afirmado no texto, as consequências desses arrendamentos são, o aumento da produção, aumento na oferta que consequentemente equilibra ou faz cair os preços e assim, mais pessoas terão condições de comprar esses produtos e consumir mais, evidenciando a lei da oferta e da procura.

Então, o contrato de arrendamento como instrumento de acesso à terra é a forma mais eficaz, porque basta que a pessoa tenha capacidade civil, ela pode realizar o contrato e ter o acesso, diferente de uma assentamento em que tem um cadastro de reserva e para que a pessoa consiga a terra pode demorar anos, ou o instituto da compra que vai depender das condições econômicas.

Em vez de desapropriar que é o objetivo principal quando a propriedade não esta cumprindo a sua função social, é melhor incentivar esse proprietário rural á arrendar seu imóvel, pois assim ele proporcionaria o acesso à terra para mais pessoas e a propriedade voltaria a cumprir a sua função social, ou seja é a forma mais rápida de fazer o imóvel rural voltar a produzir.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA. Anaximandro Doudement. **A Propriedade E A Produtividade: A Regulamentação do Art. 185 da Constituição Federal de 1988**. Brasília, 201. Disponível em: <<http://repositorio.uniceub.br/bitstream/123456789/578/3/20719448.pdf>> Acesso em: 08 set. 2017.

ALMEIDA. Patrícia José; BUAINAIN, Antônio Márcio; **Os Contratos de Arrendamento e Parceria no Brasil. Rev. direito GV vol.9**. São Paulo Jan./June 2013, ISSN 2317-6172. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S1808-24322013000100012>> Acesso em 02 jul. 2017.

AURÉLIO. Marcos Silveira. **Princípios e o Direito Contratual Agrário**. Boletim Jurídico, Uberaba/MG, a. 13, no 1237. Disponível em: <<https://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=3954>> Acesso em: 7 de set. 2017.

BARROS. Sergio Resende. **Autonomia do Direito Agrário Brasileiro**. Disponível em: <www.srbarros.com.br> Acesso em 06 de jun. de 2017.

BARROS. Wellington Pacheco, **Curso de Direito Agrário. Volume 1, Doutrina e Jurisprudência e Exercícios**. 6.Ed. Porto Alegre: 2009.

BATISTA Gustavo Araújo. **O Pensamento Educacional de Santo Tomás de Aquino como Consequência de Sua Teologia e de sua Filosofia**. Programa de Mestrado em Educação Campus Aeroporto. Uberaba, MG, Brasil. 2010. Disponível em: <<http://revistas.unisinos.br/index.php/educacao/article/viewFile/490/84>> acesso em 23 de outubro de 2017.

BENATTI. José Heder. **Posse agro ecológica e manejo florestal, á luz da lei 9. 985/00**. 1. Ed. 2003, 5ª reimpressão 2008. Curitiba: Juruá, 2008.

BONATO. Thayná Griebeler. **Efeitos Jurídicos do Contrato de Arrendamento Rural das Terras Rurais no Distrito Federal**. Dissertação (Monografia) – Centro Universitário de Brasília, Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais, 2015.

BORCHE. Maria Isabel Alves Fonseca da Silva, **O Acesso a Terra e a Justiça Social Em Rondônia: o caso do Território Zona da Mata, Porto Velho (RO) 2016**. Disponível em: <http://www.pgdra.unir.br/downloads/5401_maria_isabel_borche_2013_2016.pdf> Acesso em: 20 de set. 2017.

BORGES. Antonio Moura. **Curso Completo de Direito Agrário**. 4. Ed. Campo Grande: complementar, 2012.

BORGES. Antonio Moura. **Estatuto da Terra Comentado e Legislação Adesiva**. 2. Ed, Campo Grande MS: contemplar, 2014.

BORGES. Antonio Moura. **Parceria e Arrendamento Rural**, 1. Ed. Campo Grande: complementar, 2013.

BRASIL. **Código Civil 2002**. Disponível em:
< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 12 jun. 2017.

BRASIL. **Código Florestal lei nº 12.651**, de 25 de maio de 2012. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm acesso em: 12 jun. 2017.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> Acesso em: 12 jun. 2017.

BRASIL. **Decreto Nº 59.566 14 de novembro de 1966**. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 02 jul. 2017.

BRASIL. **Lei Estadual 336, de 06.12.1949**. Disponível em:
< <http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br;minas.gerais:estadual:lei:1948-12-27;336>> Acesso em: 02 jul. 2017.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> Acesso em: 13 jul. 2017.

BUENO. Francisco de Godoy. **Arrendamentos e Parcerias Rurais – Questões Cíveis E Tributárias Relevantes – Novas Alterações**. Disponível em:
< <http://www.godoybueno.adv.br/artigo1.pdf>> Acesso em: 02 jul. 2017.

CARVALHO. Edson Ferreira, **Manual Didático de Direito Agrário**, 1. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

CASTRO. Luís Felipe Perdigão, **Acesso Contratual e Arrendamentos Rurais: Uma Compreensão à Luz Dos Clássicos.** Revista Percurso – NEMO, Maringá, v. 8, n. 1, p. 85- 110, 2016, ISSN: 2177- 3300. 60

CHAVES Christine de Alencar. **A marcha nacional dos sem-terra Um estudo sobre a fabricação do social.** Rio de Janeiro. 2002. Disponível em: <http://nuap.etc.br/content/uploads/2013/06/a_marcha_nacional_dos_sem_terra.pdf> acesso em> 02 de out. 2017.

CHEMERIS. Ivan. **A função Social da Propriedade: O Papel do Judiciário Diante das Invasões de Terras.** São Leopoldo:Unisinos, 2002.

COELHO. José Fernando Lutz. **Contratos agrários, Uma Visão Neoagrícola.** 2. Ed – revista atualizada de acordo com o novo código de Processo Civil. Curitiba: 2016.

CORDEIRO. Menezes. **Da Boa Fé No Direito Civil.** Coimbra: Almedina, 2001.

DELGADO Guilherme Costa. BERGAMASCO Sonia Maria Pessoa Pereira (orgs.). **Agricultura Familiar Brasileira: Desafios e Perspectivas de Futuro.** Ministério do Desenvolvimento Agrário, Brasília. 2017. Disponível em: <http://www.mda.gov.br/sitemda/sites/sitemda/files/user_img_1756/Agricultura%20Familiar_WEB_LEVE.pdf> Acesso em: 21 out. 2017.

DINIZ. Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das coisas.** São Paulo: Saraiva, 2006.

FARAH, Valdinéa Pereira Casteluge. **Do Arrendamento Rural: Contrato e Particularidades.** Dissertação (Monografia) – Universidade Candido Mendes Pós Graduação “Latu Sensu” AVM Faculdade Integrada. Rio de Janeiro 2010.

FERRANTE. Vera Lúcia Silveira Botta; WHITAKER Dulce Consuelo Andreatta. **Reforma Agrária e Desenvolvimento Desafios e Rumos da Política de Assentamentos Rurais. Brasília, MDA.** São Paulo: Uniaraco-editor, 2008.

FERREIRA. Alberto Dumont Pinto, **Transporte Aquaviário: A intervenção do Estado.** Rio de Janeiro, 2015.

FILHO Osório de Araújo Ramos. **Temas de Direito Constitucional.** Edição do Autor. Aracaju. 2012.

FILHO. Milton Pardo, **Direito Agrário – Aspectos Reais e Obrigacionais**. São Paulo, 2006.

FISCHER. Augusto. **Incentivos em Programas de Fomento Florestal na Indústria de celulose, universidade de São Paulo Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade Departamento de Administração Programa de Pós Graduação em Administração**. São Paulo, 2007.

FORMAN. S. **Camponeses: sua participação no Brasil [online]**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2009. Bibliografia. 309 p. ISBN: 978-85-7982-002-1. Available from Scielo Books.

GEHLEN Ivaldo. **Políticas públicas e desenvolvimento social rural**. 0102-8839 *On-line version* ISSN 1806-9452, São Paulo Perspec. vol.18 no.2 São Paulo Apr./June 2004, disponível em: < <http://dx.doi.org/10.1590/S0102-88392004000200010>> acesso em: 10 set.2017.

GHIRARDELLO, N. **À beira da linha: formações urbanas da Noroeste Paulista [online]**. São Paulo: Editora UNESP, 2002. 235 p. ISBN 85-7139-392-3. Disponível em: <<http://books.scielo.org/id/z3/pdf/ghirardello-9788539302420-01.pdf>> acesso em: 10 set.2017.

GIL, Antonio Carlos. **Como Elaborar Projeto de Pesquisa**. 4. Ed. São Paulo: Atlas. 2002.

GONÇALVES. Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 10. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

GONÇALVES. Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2006.

GUTMAN. Julia Santa Cruz; MONTEIRO. Juliana Carepa. **Análise do Cumprimento dos Requisitos da Função Social da Propriedade Para Fins de Reforma Agrária, Departamento de Direito**. Disponível em: < http://www.puc-rio.br/pibic/relatorio_resumo2014/relatorios_pdf/ccs/DIR/DIRJulia%20%20Juliana%20Maria%20Isabel%20Marina%20.pdf> Acesso em: 04 de set. de 2017.

JUSTO Mário Augusto Cardoso. **Os Legados e as Heranças do Regime Militar de 1964 ao Espaço Geográfico-Territorial Brasileiro**. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana. São Paulo. 2015.

KELSEN. Hans. **Teoria Pura do Direito**. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

LARANJEIRA. Raymundo. **Direito Agrário**. 1. Ed. São Paulo: Atlas, 1984.

LIMA Rosângelis Rodrigues Fernandes. **A Política Pública da Educação do Campo em Feira de Santana: Entre o Dizer e o Fazer**. Dissertação de Pós-Graduação. Feira de Santana – BA. 2014. Disponível em: <<http://www2.uefs.br/ppge/dissertacao/dissertacao-lima-2014.pdf>> acesso em: 12 set. 2017.

MAGALHÃES. Juraci Perez. **A propriedade territorial no Brasil e as terras do Distrito Federal**. Rio de Janeiro: América Jurídica, 2003.

MAIA Cláudio Lopes. **Os Donos da Terra: A Disputa Pela Propriedade E Pelo Destino da Fronteira – A Luta Dos Posseiros Em Trombas e Formoso 1950/1960**. Tese de Doutorado defendida no Programa de Pós-Graduação em História, da Faculdade de Ciências Humanas e Filosofia da Universidade Federal de Goiás, para a obtenção do grau de Doutor em História. Goiânia. 2008. Disponível em: <https://pos.historia.ufg.br/up/113/o/MAIA__Cludio_Lopes.pdf> acesso em: 12 set. 2017.

MAIA, J. Mota. **Estatuto da terra comentado**. Rio de Janeiro: Livraria Editora Ltda. 1967.

MARQUES. Benedito Ferreira, **Direito Agrário Brasileiro**, 7º Edição. Ed. Atlas s. a. 2007, São Paulo.

MARQUES. Carla Regina Silva; MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário Brasileiro**. 7. Ed. São Paulo: Atlas s. a. 2012.

MARQUESI. Roberto Wagner. **Direitos reais agrários e função social**. Curitiba: Juruá, 2001.

MENEZES Marilda Aparecida de, STROPASOLAS Valmir Luiz, BARCELLOS Sergio Botton. **Juventude Rural e Políticas Públicas no Brasil**. Brasília: Presidência da República. 2014. Disponível em: <http://juventude.gov.br/articles/0009/2708/Miolo_Juventude_rural_web.pdf> acesso em: 23 out. 2017.

MOESCH. Frederico Fernandes. **O princípio da função social da propriedade e sua eficácia**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 10, n. 880, 30 nov. 2005. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/7645>>. Acesso em: 6 jun. 2017.

MONTEIRO Vera Cristina caspari. **A Caracterização do Contrato de Concessão Após a Edição da Lei 11.079/2004**. Tese de doutorado. Faculdade de Direito da USP. São Paulo. 2009.

NASCIMENTO. Viviam Ester de Souza. **SAES Maria Sylvia Macchione, ZYLBERSZTAJN Decio, Direitos de propriedade, investimentos e conflitos de terra no Brasil: uma análise da experiência paranaense, Rev. Econ. Sociol. Rural vol.48 no.3 Brasília Jul./Sept. 2010, ISSN 0103-2003**. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-20032010000300010> Acesso em: 20 ago. 2017.

OPITZ. Silvia Carlinda Barbosa; OPITI. Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**, 4. Ed. Saraiva, 2010.

OPITZ. Silvia Carlinda Barbosa; OPITI. Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 10. Ed. Saraiva, 2011.

PACHECO. Susane da Costa. **Regime da separação de bens na sucessão hereditária. Revista Jus Navigandi**. ISSN 1518-4862, Teresina, ano 19, n. 4105, 27 set. 2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/29462>>. Acesso em: 23 ago. 2017.

PENNA, C. IV - **Incra como ator-rede: estudo das relações entre os servidores da SR-27**. In: NEVES, DP., GOMES, RA., and LEAL, PF., orgs. Quadros e programas institucionais em políticas públicas [online]. Campina Grande: EDUEPB, 2014, pp. 105-124. ISBN. Available from SciELO Books. Disponível em: <<http://books.scielo.org/id/xdm8s/pdf/neves-9788578792787-06.pdf>> Acesso em: 10 set. 2017.

PEREIRA. Luiz Carlos Bresser. **O conceito histórico de desenvolvimento econômico Trabalho originalmente preparado para curso de desenvolvimento econômico na Fundação Getúlio Vargas**. Versão de 2 mar. 2006, P. 1. 62

RAMOS. Helena Maria Bezerra. **Contrato de Arrendamento Rural - Teoria e Prática**. 2. Ed. Juruá Editora.

REALE. Miguel. **O Sentido Social da Usucapião Especial**. Brasília, 1982.

ROQUE Sebastião José. **Dos Contratos Civil-Mercantis Em Espécie**. São Paulo. Icone Editora. 1997.

SANDRI, Jussara Schmitt. **Função social do contrato. Conceito. Natureza jurídica e fundamentos**, **REVISTA DE DIREITO PÚBLICO, LONDRINA, AGO/SET.2011.**

Disponível em:

< <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/direitopub/article/viewFile/8721/9062>> Acesso em: 15 set.2017.

SCHVARCZ Priscila Dibi. **O Penhor Rural Como Garantia Nos Contratos de Arrendamento Rural**. Advogada no Rio Grande do Sul. Pós-graduanda em direito constitucional pela UNISUL/IELF. Professora substituta da Universidade Federal de Santa Maria – UFSM. ISSN 1981-3694. Revista Eletrônica do Curso de Direito Da UFSM Junho de 2008 – Vol. 3 N.2, p. 37-47.

SILVA José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 37ª Ed. Revista atualizada (ate a emenda constitucional nº. 76, de 28.11.2013. são Paulo. 2014.

Silva Sandro Pereira. **A Trajetória Histórica da Segurança Alimentar e Nutricional na Agenda Política Nacional: Projetos, Descontinuidades e Consolidação**. Rio de Janeiro. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA 2014. Disponível em:

<http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/3019/1/TD_1953.pdf> Acesso em: 12 set. 2017.

SOARES. Rafael Machado. **O direito de preferência no contrato de arrendamento rural à luz da hermenêutica constitucional**. JUST. DO DIREITO PASSO FUNDO V. 20 N. 1 P. p. 180. 2006.

SOUSA. Rainer Gonçalves. **"Lei de Terras de 1850"; Brasil Escola**. Disponível em <<http://brasilecola.uol.com.br/historiab/lei-terras-1850.htm>>. Acesso em 24 ago. 2017.

SOUZA Robério Santos **“SE Eles São Livres ou Escravos”**: Escravidão e Trabalho Livre Nos Canteiros da Estrada de Ferro de São Francisco. Bahia, 1858-1863. Tese de Doutorado Campinas 2013. Disponível em:

<http://repositorio.unicamp.br/jspui/bitstream/REPOSIP/280990/1/Souza_RoberioSantos_D.pdf> Acesso em> 20 set. 2017.

TALASKA Alcione. **O Espaço Agrário Brasileiro na Perspectiva Conceitual**: Dos Aspectos Legais às Implicações Territoriais. Programa de Pós-Graduação em desenvolvimento regional. Santa Cruz do Sul. 2015.

WERNER. José Guilherme Vasi. **Direito dos Contratos, FGV Direito RIO, 2014**. Disponível em: < https://diretorio.fgv.br/sites/diretorio.fgv.br/files/u100/direito_dos_contratos_2014-2_0.pdf> Acesso em: 02 set. 2017.

WILKINSON. John. **O estado, a agricultura e a pequena produção [online]. Rio de Janeiro:** Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2008, 229 p. ISBN: 978-85-9966-271-7. Available from SciELO Books. Disponível em: <<http://books.scielo.org>> Acesso em: 02 set. 2017.

ZENUN. Augusto Elias Jorge. **O Direito Agrário e sua Dinâmica.** São Paulo: Copola. 1997.