



NAYARA FRANCIELE CARRILHO

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL SOB PERSPECTIVA DA
JURISPRUDÊNCIA CONTEMPORÂNEA**

Ji-Paraná-RO
2020

NAYARA FRANCIELE CARRILHO

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL SOB A PERSPECTIVA DA
JURISPRUDÊNCIA CONTEMPORÂNEA**

Artigo científico apresentado à Banca Examinadora do Centro Universitário São Lucas, como requisito de aprovação para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me Aroldo Bueno de Oliveira

Ji-Paraná-RO
2020

C317c

Carrilho, Nayara Franciele

Contrato de arrendamento rural sob perspectiva da jurisprudência contemporânea / Nayara Franciele Carrilho. Ji-Paraná: Centro Universitário São Lucas, 2020
26 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Centro Universitário São Lucas, Curso de Direito, Ji-Paraná, 2020.

Orientador: Prof. Me. Aroldo Bueno de Oliveira

1. Arrendamento Rural. 2. Estatuto da Terra. 3. Decreto 59.565/66. 4. Justiça Social. 5. Função Social da Propriedade Privada. I. Oliveira, Aroldo Bueno de. II. Contrato de arrendamento rural sob perspectiva da jurisprudência contemporânea. III. Centro Universitário São Lucas.

CDU 349.4

Ficha catalográfica elaborada pelo bibliotecário:
José Fernando S Magalhães CRB 11/1091

NAYARA FRANCIELE CARRILHO

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL SOB A PERSPECTIVA DA
JURISPRUDÊNCIA CONTEMPORÂNEA**

Artigo científico apresentado à Banca Examinadora do Centro
Universitário São Lucas, como requisito de aprovação para obtenção
do Título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me. Aroldo Bueno de Oliveira

Ji-Paraná, ____ de junho de 2020.

Avaliação/Nota:

BANCA EXAMINADORA

Itado:

Titulação e nome

Nome da instituição

Titulação e nome

Nome da instituição

Titulação e nome

Nome da instituição

CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL SOB PERSPECTIVA DA JURISPRUDÊNCIA CONTEMPORÂNEA¹

Nayara Franciele Carrilho²

RESUMO: O presente estudo se presta a abordar a temática envolta ao contrato de arrendamento rural, desde a suas origens históricas, suas premissas principiológicas, legislação própria aos entendimentos jurisprudenciais atuais. Para tanto, é realizada análise histórico jurídica da figura do arrendamento rural, iniciando-se pela evolução do direito à propriedade, e a sua correlação com o homem, até adentrar às mais diversas transformações quanto à suas formas de sua utilização, tal como por meio da locação ou arrendamento, e abordando sobre o processo de formalização destas em espécies contratuais de natureza agrária. Após, o trabalho ocupa-se em abordar os direitos e princípios que zelam em assegurar e garantir a propriedade privada, e que, por sua vez, legitimaram a premissa de acesso às propriedades de terras rurais, e portanto, deram causa ao surgimento da espécie contratual de arrendamento rural. Dessa forma, resta evidente a instrumentalização do arrendamento rural na ponderação entre a realização da função social da propriedade privada e a concretização da justiça social, ou seja, com intuito final de possibilitar a acessibilidade geral e igualitária à propriedade rural. De modo que, explicitadas as raízes do contrato de arrendamento rural, e os princípios que o norteia, adentra-se à sua matéria legislativa, perpassando-se panorama acerca legislação que regulamenta tal contrato, mormente no que toca ao Estatuto da Terra e ao Decreto 59.565/66, suas regras gerais e específicas. E após, munido de referências materiais e normativas acerca da espécie de arrendamento rural, o estudo passa a tratar das correntes jurisprudenciais que lhes estejam atinentes, e que são responsáveis por traçar as diretrizes interpretativas das suas normas e regulamentações, à luz dos princípios que lhes sejam concernentes.

Palavras-chave: Arrendamento Rural. Estatuto da Terra. Decreto 59.565/66. Justiça Social. Função Social da Propriedade Privada.

RURAL LEASE CONTRACT IN THE LIGHT OF CONTEMPORARY CASE-LAW

ABSTRACT: The present study addresses the theme involved in the rural lease contract, from its historical origins, its principles, its own legislation to current jurisprudential understandings. To this end, a legal historical analysis of the figure of rural leasing is carried out, starting with the evolution of the right to property, and its correlation with man, until it enters the most diverse transformations as to the forms of its use, as through leasing or leasing, and addressing the process of formalizing these into contractual species of agrarian nature. The work then deals with the rights and principles that ensure private ownership and guarantee, which in turn legitimized the premise of access to rural land properties, and therefore gave rise to the emergence of the contractual species of rural lease. In this way, it remains evident the instrumentalization of rural leasing in the weighting between the realization of the social function of private property and the realization of social justice, that is, with the ultimate aim of enabling the general and egalitarian accessibility to rural property. So that, once the roots of the rural lease contract are explained, and the principles that guide it, it enters into its legislative area, with an overview of legislation that regulates such a contract, especially as regards the Land Statute and Decree

¹ Artigo apresentado no curso de graduação em Direito do Centro Universitário São Lucas 2020, como Pré-requisito para conclusão do curso, sob orientação do professor Me. Aroldo Bueno de Oliveira. E-mail: aroldo.oliveira@saolucas.edu.br.

² Nayara Franciele Carrilho, graduanda em Direito do Centro Universitário São Lucas, 2020. E-mail: nayarafrancielly@hotmail.com.

59.565/66, its general and specific rules. And then, armed with material and normative references about the type of rural lease, the study starts to deal with the jurisprudential currents that pertain to them, and which are responsible for outlining the interpretative guidelines of their rules and regulations, in the light of the principles which concern them.

Key-words: Rural Lease. Land Statute. Decree 59,565/66. Social Justice. Social Function of Private Property.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo expor um panorama geral acerca do contrato de arrendamento rural, abordado desde as suas finalidades sociais, legislação própria, e os atuais posicionamentos sobre a temática dos tribunais pátrios.

Pretende-se traçar construção lógica-jurídica a fim de, primeiramente, explanar os motivos e causas atreladas ao surgimento do contrato de arrendamento rural, seu contexto social, efeitos jurídicos e repercussões econômicas e sociais.

Tratar-se-á das classificações e tipificações doutrinárias, no que tange ao contrato de arrendamento rural, em consonância a regulamentação legal posta pelo Código Civil, Estatuto da Terra e pelo Decreto nº 59.566/66.

Ao fim, passar-se-á a analisar os posicionamentos jurisprudenciais acerca das divergências legais e obstáculos práticos com os quais os tribunais se deparam, diante das especificidades e complexidades dos casos concretos de arrendamento rural; no mesmo sentido as tomadas decisões que consolidam e pacificam a jurisprudência sobre a matéria.

2 CONTEXTO HISTÓRICO POLÍTICO DA PROPRIEDADE PRIVADA

O presente item abordará contexto envolto ao surgimento do contrato de arrendamento rural, traçando paralelo com a evolução política social do homem em face da conceituação de teor econômico atribuída à propriedade privada. Tal acepção será tratada tanto sob a perspectiva da Europa Ocidental, como em relação à evolução da propriedade e da relação do homem para com ela em nível nacional.

2.1 CONTEXTO HISTÓRICO-POLÍTICO DA PROPRIEDADE PRIVADA E DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

O arrendamento rural, conforme dispõe o Estatuto da terra e Decreto nº 56.966/66, constitui espécie de contrato responsável pela tipificação e a

regulamentação da cessão da propriedade rural destinada ao desempenho de atividade de natureza agrária. Encontra-se inserido no extrato jurídico pertencente ao direito agrário, possuindo sistematização teórica e legal própria. (BRASIL, Lei 4.504, 1964; BRASIL, Decreto 59.566, 1966).

À vista disso, há que se dar especial enfoque ao instituto da propriedade rural, núcleo elementar desta espécie contratual, sendo necessário remontar seu trajeto histórico em função da evolução das interrelações humanas para com terra rural; com isso, pretende-se evidenciar as causas e fundamentos presentes nas origens do surgimento dessa espécie contratual.

Nos primórdios da civilização, constatou-se que o homem se utilizava da terra para retirar elementos necessários à sua subsistência; após, diante do largo processo de ocupação e povoação das terras, as relações humanas tornaram-se mais complexas, demandando a criação de uma estrutura social colaborativa apta a organizar os direitos e atribuições das pessoas em função do uso da terra. (MARQUES; MARQUES, 2017, p. 1).

Assim, em prol da subsistência a sobrevivência, o ser humano foi forçado a ser organizar em sociedade, e a regular, através de normas, a interrelações mantidas com a terra. Com bem salientou Benedito Marques sobre esse contexto, “[...] nascia, ali, com tais normas, o ordenamento jurídico agrário.” (2017.p. 1)

Nesse passo, a propriedade rural se tornou indispensável à sobrevivência humana, tanto sob a ótica coletiva quanto individual, justificando-se os inúmeros conflitos históricos ocasionados por disputa de ocupação de terras. De modo, em incessante tentativa de convivência pacífica entre os homens, foi necessário a criação de conjunto de regras aptas a promover legítima proteção da propriedade e a regulamentar seu uso.

No transcurso da evolução humana, inúmeros foram os intelectuais que se ocuparam em discorrer teses filosóficas sobre a titularidade, uso e exploração da propriedade. Nesse sentido, a considerar o contrato de arrendamento rural temática central desse trabalho, importa citar as teses jusfilosóficas prevalentes sob a configuração normativa da propriedade rural em cada período histórico.

Na Antiguidade, durante a vigência dos Impérios Greco-Romanos, a instituição da propriedade foi erigida sob os preceitos do individualismo, com a finalidade de atender à meros fins privados e egoísticos dos seus seletivos detentores, e já passíveis de proteção estatal. (PRADO, 2009, p. 6).

Com a queda do império Romano, adentrando-se à Idade Medieval, a propriedade adquiriu contornos de natureza política atrelados à estrutura social das comunidades, diante do sistema feudal de vassalagem, rompendo, portanto, com a exacerbada individualidade clássica. (PRADO, 2009, p. 4-7).

Emergindo a Revolução Francesa norteada pelos ideais liberais burgueses, símbolo do marco histórico de transição entre a Idade Moderna e Contemporânea, a propriedade retomou sua forma individualista, porém acrescida ao elemento econômico.

A propriedade, o uso e os frutos dela extraídos, não mais serviriam somente para subsistência das famílias, passaram a visar o acúmulo de riqueza e, por conseguinte, a tomada dos elementos e meios de trabalhos necessários para tanto, nascendo, dessa forma, a primeira fase do capitalismo ocidental. (PRADO, 2009, p. 4-7.)

Neste contexto, o direito à propriedade foi considerado como “sagrado e inviolável”, e após, sendo como “o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto” pelo código civil Napoleônico.(COELHO, 2017, p.94.)

Assim, em detrimento das trágicas repercussões sociais que assolaram a população ocidental em meio ao auge do capitalismo da Revolução Industrial, o Estado Social de Direito ascendeu, difundindo a visão rousseauiana da função social enquanto critério legitimador do direito e uso sobre a propriedade privada, ideia essa, pioneiramente defendida pelo filósofo moderno francês Jean-Jacques no século XVII. (ROUSSEAU, 2003, p. 224)

Contrapostamente ao Estado liberal, ressurgiu a concepção de utilização da propriedade em benefício de toda coletividade, conjugada aos interesses privados do proprietário. (VENOSA, 2014, p.16)

Com as revoluções do século XVIII, responsáveis pela mudança no rumo da história jurídica-política da sociedade ocidental, com a virada do século XX, em decorrência das mazelas sociais enfrentadas pela população mundial, a propriedade privada definitivamente passa a ser compreendida sob o viés da função social. O direito à propriedade passou a ser passível de proteção estatal desde que compreendido sob uma perspectiva instrumental em pró dos interesses sociais, no cumprimento da sua função social (TÓRTOLA, 2012)

A função social da propriedade privada passou ser defendida enquanto direito fundamental, sendo positivada no ordenamento jurídico ante o processo de

constitucionalização das nações, em período histórico pós-Guerra, caracterizado pelo enfoque dado aos direitos sociais, econômico, e culturais, em benefício da igualdade. (BONAVIDES, 2008)

Em meio a esse recorte histórico, o contrato de arrendamento rural foi delineado pelo ordenamento jurídico brasileiro, em disposição trazida pelo Código Civil de 1916 (BRASIL, Código Civil, 2002), empregando termos como “locação de prédios rústicos”, em regulamentações trazidas pelos arts. 1211 e seguintes do diploma. (MARQUES; MARQUES, 2017, p. 174)

Seguindo a tendência mundial sobre o tema, o legislador brasileiro, pretendendo tornar a propriedade acessível àqueles desprovidos dos meios produtivos, inseriu no rol de contratos privados, espécie que previa a possibilidade de apossamento e conseqüente exploração da terra rural mediante negócio jurídico análogo ao aluguel, a ser, posteriormente, denominada de contrato de arrendamento rural. (MARQUES; MARQUES, 2017)

Assim, é possível visualizar que a modalidade contratual de arrendamento rural surgiu enquanto mecanismo legal através da qual seria possível torna a propriedade privada acessível aos mens favorecidos que não detinham dos meios de produção para tanto.

2.1.1 Finalidade social da propriedade rural

Considerando o contexto brasileiro, o contrato de arrendamento rural somente começou a ser utilizado em configuração semelhante à atual, no período pós movimento abolicionista; com abolição da escravatura(1888), as novas formas de relações trabalhistas passaram a ser reguladas pela Lei de Terras (1850). (ALMEIDA; BUAINAIN, 2013)

Ocorre que o aludido diploma, embora tratasse das questões trabalhistas vigentes em terras nacional, em nada contribuiu para propiciar o acesso dos trabalhadores às terras inexploradas e improdutivas; pelo contrário, cuidou em estabelecer burocrático processo de aquisição das terras mediante concessão de autorização estatal para compra e, respectivo pagamento, de modo a torna o direito de propriedade praticamente inalcançável aos trabalhadores rurais. (ALMEIDA; BUAINAIN, 2013)

Nesse cenário, a finalidade social da propriedade rural em meio à legislação

brasileira estava adstrita tão somente ao cumprimento do fator econômico, ou seja, em fazê-la produtiva financeiramente por ocasião da sua utilização. Contudo, a considerar as intrínsecas mazelas sociais decorrentes da abolição da escravatura, a ideia de fim social das terras rurais foi expandida, passando a englobar a justiça social como um de seus elementos. (ALMEIDA; BUAINAIN, 2013)

À vista disso, é que se pensou sobre a figura do arrendamento enquanto forma eficaz de cumprimento da finalidade social da propriedade. Pois, ao tempo em que possibilitava aos trabalhadores o acesso ao uso, proveito e benefícios decorrentes da terra rural, promovia a sua utilização produtiva. (ALMEIDA; BUAINAIN, 2013)

Pertinentes são as palavras de Marques Pettersen sobre o tema:

A restrição ao acesso dos pequenos à terra favoreceu o florescimento dos contratos de arrendamento e parceria em todo o país, podendo-se arrolar três fatores para explicar a motivação dos proprietários: *i)* era uma forma de o proprietário colocar as terras em utilização, essencial para conservar a propriedade; *ii)* mecanismo de ajuste à carência de alimentos erguida pela monocultura; *iii)* em muitos locais era praticamente a única via de substituição do trabalho escravo, visto que parecia quase impossível a existência do trabalho assalariado naquele tempo na sociedade brasileira (1977, p. 340 *apud* ALMEIDA; BUAINAIN, 2013, p. 322)

Assim, a luz da realidade política e social brasileira, em meados do século XX – conforme discorrido no tópico anterior – a utilização do negócio de arrendamento rural entre proprietários e trabalhadores se fez instrumental na instituição da nova acepção de finalidade social da propriedade, acrescida do elemento de justiça social; de forma que as diretrizes contratuais características do clássico Estado Liberal, pautadas somente em fins e interesses egoísticos, foram, gradativamente, superadas. (NETO, 2015)

Sobre a nova significação empregada a função social, é pertinente o ensinamento de Paulo Torminn Borges:

[...] para que a propriedade privada se compatibilize com a justiça social, exige-se dela que cumpra a sua função social. Nesta equação agrária, depreende-se que o denominador comum entre justiça social e a produtividade é, de fato, a função social da propriedade, a qual é concretizada quando se produz bem (GUT \geq 80% e GEE \geq 100%), se respeita o meio ambiente, se busca o bem-estar dos proprietários e trabalhadores, e, por fim, quando são observadas as normas que regem as justas relações de trabalho. (1995, p. 159)

Igualmente, na lição de Oswaldo Opitz, assevera que:

[...] função social da propriedade trata-se mais de uma questão econômica e jurídica, isto é, do Direito regendo as leis naturais da Economia. Tomando por base o entendimento acima expresso, da função social da propriedade como denominador comum da justiça social e produtividade, vemos que a leitura econômica do Estatuto da Terra se reforça, o que rende frutos para uma visão concreta e dinâmica deste diploma, como forma de atualizá-lo ao contexto econômico social contemporâneo.” (2012, p. 204 *apud* NETO, 2015, p. 5-6)

Nesse passo, com a promulgação do Estatuto da Terra em 1964, a função social das terras rurais sob essa nova perspectiva foi finalmente regulada em dispositivo legal, condicionando-as a obrigatória promoção de produtividade de justiça social. Tendo, inclusive, tal diploma, inaugurado, pela primeira vez, a espécie contratual de arrendamento rural nos termos contemporâneos. (SILVA, 2015)

A expressa previsão do contrato de arrendamento rural enquanto mecanismo eficaz na concretização da justiça social no Brasil se fez uma verdade diante da realidade vivida por significativa parcela nos brasileiros em meados da década de 60, tal como infere e conclui do seguinte excerto:

Conforme dados do IBGE, obtidos no censo demográfico de 196011, a população rural àquela época representava 55,55% da população total do Brasil, no montante de 38.987.526 habitantes (trinta e oito milhões, novecentos e oitenta e sete mil e quinhentos e vinte e seis habitantes), ou seja, se tratava de uma verdadeira “legião” de trabalhadores rurais, observando-se que à época, as regiões centro-oeste e norte ainda não haviam sido “desbravadas”, ou seja, a produção agrícola era em sua maioria concentrada nas demais regiões¹². Também se expõe na mensagem número 33/1964 que outro dos motivos seria proporcionar a classe de trabalhadores rurais o acesso à terra. (SILVA, 2015, p. 15)

Dito isso, há que concluir que “[...] a propriedade passou a ser meio de atingir a justiça social” (RAMOS, 2008, p. 39). Nessa toada, tem-se justiça social enquanto princípio que pressupõe o seguinte raciocínio:

[...]por ele o homem passe a ser o foco do Direito Agrário; tem por finalidade romper com estrutura injustas de posse da terra, reformulando-as constantemente, de forma a garantir o acesso à terra, renda e dignidade do trabalhador rural (ANDRADE, 2014, p. 11)

Na sequência à vigência do Estatuto de Terra, promulgou-se a célere Carta Constitucional de 1988, que dedicou exclusivo espaço para tratar da função social da propriedade diretamente regulada ao direito agrário, por via do comando previsto pelo

art. 186 da CF/88, de modo que reproduziu e, portanto validou, o comando já expresso pelo art. 2º da Lei de Terras. (BRASIL, 1988). Para Helena Maria Bezerra Ramos:

O princípio da função social da propriedade, inserido nas normas da Constituição brasileira, é um dos princípios basilares do direito agrário, aplicável aos contratos de arrendamento rural. A Constituição de 1988 o estabelece no artigo 5º, XXIII, quando afirma que “a propriedade atenderá sua função social”. Esse dispositivo é reforçado no art. 170, que disciplina a Ordem Social e Econômica, ao dispor: “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”. (2008, p. 37)

Logo, contrato de arrendamento rural fora uns dos meios legais implementados pelo legislador, e ratificado pela própria constituinte, na busca de se atingir a satisfação da função social da propriedade.

Ressaltando, que conforme dispõe a própria legislação atinente ao tema, supratranscrita, a função social da propriedade não está meramente adstrita a produtividade, ao fato econômico da terra, mas sim condicionada ao cumprimento dos requisitos postos pelo art. 186 da CF/88 e art. 2º do Estatuto da Terra. (BRASIL, 1988; BRASIL, 1964)

Assim, mormente no que toca a terras rurais, dá-se ênfase ao arrendamento enquanto mecanismo contratual, apto a contribuir com a justiça social, ao passo que possibilita o acesso à terra rural aos trabalhadores, de forma justa, sopesando o desequilíbrio e hipossuficiência contratual, muitas vezes existentes entre as partes.

2.1.2 Classificação, conceito e natureza jurídica pela doutrina civilista

A doutrina civilista em sua grande maioria classifica o contrato de arrendamento rural enquanto subcategoria do contrato de locação. Nas palavras de Fábio Ulhôa Coelho:

Locação é o contrato em que uma das partes cede temporariamente o uso e fruição de um bem infungível à outra, que, em contrapartida, obriga-se a pagar uma remuneração (designada grosso modo aluguel). Pode denominar-se também, arrendamento, expressa utilizada com frequência quando o objeto locado é imóvel rural no qual se explora atividade econômica.” (2010, p. 183)

Pertinente, também, o conceito tecido por Carlos Roberto Gonçalves:

Locação de coisas é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder à outra o uso e gozo de uma coisa não fungível, temporariamente e mediante remuneração.” (2017, p. 307)

Ainda, o Autor elenca os elementos intrínsecos ao contrato de locação que necessariamente não devem constar na constituição do negócio jurídico, quais são: i) objeto, que pode ser coisa móvel ou imóvel, *in casu*, consiste em propriedade rural; ii) preço, que perfaz a remuneração repassada ao arrendador iii) consentimento, tácito ou expresso, que consiste na livre adesão das partes aos termos pactuados. (GONÇALVES, 2017, p. 309-312)

Nessa esteira, ao tratar especificamente sobre o contrato de arrendamento rural, a doutrina majoritária o tem como desdobramento do contrato de locação, embora àquele não se aplica o disposto pela Lei do Inquilinato, haja vista possuir regulamentação própria.

Sendo assim, o arrendamento rural aproveita o conceito de locação – cessão temporária do uso de bem infungível mediante remuneração – acrescido ao elemento da destinação específica de exploração da atividade rural, visto que o objeto do contrato, necessariamente, sempre será propriedade rural. Nas acertadas palavras do professor Fabio Uihôa Coelho:

A locação de imóvel rural para fins de exploração de atividade produtiva (agrícola, pecuária, granjeiro etc.) denomina-se arrendamento rural. A lei protege o arrendatário, nesse contrato, garantindo-lhe inerência até à colheita retardada sem sua culpa e concedendo-lhe preferência, em igualdade de condições para o arrendamento do mesmo imóvel pelo período seguinte. Além disso, em caso de alienação do imóvel rural, o arrendamento continua em vigor, mesmo que não contemple cláusula de vigência nem esteja registrado no Registro de Imóveis. (2010, p. 233).

O contrato de arrendamento rural parte da concepção base do contrato de locação genérico, contudo, ao considerar sua destinação específica – meio de cumprimento de função da terra rural - bem como, possui particularidades próprias que destoam das demais espécies contratuais previstas pelo Código Civil, quais serão melhores abordadas no tópico seguinte.

Isso porque, o arrendamento rural, conquanto possua raiz privada e, portanto, conte com respaldo subsidiário do Código Civil, encontra-se verdadeiramente calcado em outro estrato do direito, qual seja o Direito Agrário. (MARQUES; MARQUES, 2017).

Defronte disso, no que toca à natureza jurídica do direito agrário, e por conseguinte das espécies contratuais que a regulamentação lhes seja competente, muito bem citou Benedito Ferreira Marques:

[...] é imperioso reconhecer que há um predomínio de norma de ordem pública sobre as de direito privado, porquanto, até mesmo a disciplina dos contratos agrários, onde a vontade das partes tem o seu maior espaço, a autonomia privada é quase nenhuma em face das normas imperativas impregnadas no Decreto nº 59.566, de 14.11.66 (2017, p. 19)

E, acertadamente, complementa o Autor que:

Merece consignar, afinal, que o princípio maior da função social, que constitui até uma exigência constitucional a subordinar a garantia do direito de propriedade, é o principal preceito de ordem pública impregnado no ordenamento jurídico agrário. (2017.p. 20)

Posto isso, à vista das compreensões aduzidas, conclui-se o seguinte. Tendo o arrendamento rural a específica exploração de atividade rural, ele se diferencia dos demais tipos de locação por estar atrelado a propriedade rural, e portanto, ao estrito cumprimento da sua função social.

Nessa linha, conforme já elucidado em tópico anterior, à luz dos comandos consagrados pelo art. 186 da CF/88 e do art. 2º do Estatuto de Terras, a função social se subdivide em seu fator econômico, consubstanciado no dever de produtividade da terra, e no fator social, consistente no desempenho das atividades rurais ali exercidas, em conformidade as premissas do princípio da justiça social.

De modo que, estando o arrendamento rural condicionado ao cumprimento do descrito fim social, de natureza eminentemente pública, até porque se encontra primariamente assegurado pela constituinte, inegável suas impressões de correspondência pública. Ao se se faz concluir, dessa forma, pela natureza mista do contrato de arrendamento rural, ao passo proveniente de gênero contratual privado, contudo, sujeito ao cumprimento de uma finalidade essencialmente pública. (ZENUN, 1986)

2.2 LEGISLAÇÃO ATINENTE À REGULAMENTAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

Por ocasião do presente capítulo, pretende-se abordar brevemente as

legislações nacionais atinentes, especificamente, à regulamentação do contrato de arrendamento rural, para o fim de evidenciar os pontos controverso suscitados a partir do texto legal, e bem assim, acerca da interpretação sistemática dessa espécie contratual.

Conforme já citado no capítulo anterior, a espécie de contrato mais semelhante ao arrendamento rural foi primeiramente regulado pelo Diploma Civil de 1916, através do comando do art. 1.211 e seguintes, por meio do qual o legislador empregou termos “locação de prédios rústico” para definir a locação ou arrendamento de imóveis rurais. (MARQUES; SILVA, 2017, p. 174)

Embora tal regulamentação serviço de respaldo legal à configuração prática do arrendamento rural, as previsões trazidas pelo Código de 16 se mostraram insuficientes à devida regulamentação dessa espécie contratual, porquanto, omissa e obscura.

Todavia, as previsões trazidas pelos Código Civil de 1916 foram superadas pelo Diploma Civil de 2002, que se ateve a tratar somente do contrato de locação, disposto em seu Capítulo V, gênero ao qual o arrendamento rural pertence. Mas, antes mesmo de sobrevir a promulgação do CC/02, ainda que vigente as previsões do antigo código, o contrato de arrendamento rural já havia sido adequadamente regulado por meio da edição do Estatuto da Terra e após pelo Decreto 59.566/66.

O Estatuto da Terra abordou o arrendamento rural de forma genérica, claramente delegando sua regulamentação específica à Lei ou ato normativo futuro; contudo, há que ressaltar que a terminologia arrendamento rural foi inaugurada por esse diploma. (BRASIL, Lei 4.504, 19642)

Nessa sequência, somente com o advento do Decreto 59.566/66 é que o contrato de arrendamento rural ganhou contornos definidos, tendo suas características, condições e limitações legalmente estabelecidas. (BRASIL, 1966).

Posto isso, passa-se a tratar da disciplina posta pelo Estatuto da Terra e Decreto nº 59.566/66.

2.2.1 Estatuto da Terra

O Estatuto da Terra versa sobre o arrendamento rural através do disposto pelo art. 92, de forma ampla, limitando-se a enquadrá-lo enquanto forma de exercício de posse ou uso temporários e estabelecendo diretrizes gerais sobre seu uso, preço,

dentre outras previsões, veja-se:

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

§ 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria.

§ 2º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento 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 exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.[...]

§ 6º O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria, observado o disposto em lei. [...]

§ 9º Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil. (BRASIL, 1964)

Destacando-se o disposto pelo §9º qual estipula a aplicação subsidiária ao previsto em seus dispositivos, no que couber.

Após, o art. 94 cuida e elenca as proibições legais ao proprietário em face do arrendatário, dentre elas está prestação de serviço gratuito, exclusividade da venda da colheita, obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões, dentre outros. (BRASIL, 1964)

Na sequência, na Seção II, a partir do art. 95 e seguintes o arrendamento rural passa a ser tratado especificamente. Esse mesmo dispositivo em seus incisos I e II prevê que “*os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita*”, bem como que “*presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior.*” (BRASIL, 1964).

Ainda o art. 95, IV, estabelece o direito de preferência do arrendatário à renovação do contrato, atentando-se à ressalva prevista pelo inciso V, nos seguintes termos:

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6

(seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos;

V - os direitos assegurados no inciso IV do caput deste artigo não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu; (BRASIL, 1964).

Vale destacar, também que o próprio legislador previu a necessidade de complementação por meio de lei de condições que obrigatoriamente haveriam que constar no contrato de arrendamento, quais seja: limites de remuneração e forma de pagamento, prazos mínimos e limites de vigência do arredamento em função da atividade agrícola exercidas, bases para renovação ou rescisão, forma de extinção e rescisão, e por fim, o direito à indenização ajustado quanto às benfeitorias realizadas. (BRASIL, 1964).

Complementação essa realizada por meio das disposições trazidas pelo Decreto 59.566/66, qual se passa a abordar.

2.2.2 Decreto 59.566/66

O Decreto 59.566/66 veio como forma de regulamentar especificamente o limites, condições e características do contrato de arrendamento rural. Já de início, o art. 3º do diploma cuida em conceituar nos seguintes termos:

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. (BRASIL, 1966)

Na sequência, o art. 12 estabelece quais elementos necessariamente devem estar presentes no contrato de arrendamento, ao que perfazem os seguintes: lugar e data, nome completo dos contratantes, características do arrendador (qualificação), delimitação do objeto do contrato, identificação e descrição do imóvel rural, prazo de duração, data e local, assinaturas. (BRASIL, 1966)

Além disso, devem constar no contrato cláusulas obrigatórias, conforme elencado pelo art. 13 deste Decreto, sendo as mais relevantes, as seguintes:

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber;

I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados;

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da alínea " b ", do inciso XI, do art. 95 e da alínea " b ", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;

- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal; [...]

III - Fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra e do art. 17 deste Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o art.96 do Estatuto da Terra e o art. 39 deste Regulamento. [...]

VII - observância das seguintes normas, visando à proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros-outorgados:

a) concordância do arrendador ou do parceiro-outorgante, à solicitação de crédito rural feita pelos arrendatários ou parceiros-outorgados; [...]

c) direito e oportunidade de dispor dos frutos ou produtos repartidos da seguinte forma:

- nenhuma das partes poderá dispor dos frutos ou dos produtos havidos antes de efetuada a partilha, devendo o parceiro-outorgado avisar o parceiro-outorgante, com a necessária antecedência, da data em que iniciará a colheita ou repartição dos produtos pecuários;

- ao parceiro-outorgado será garantido o direito de dispor livremente dos frutos e produtos que lhe cabem por força do contrato;

- em nenhum caso será dado em pagamento ao credor do cedente ou do parceiro-outorgado, o produto da parceria, antes de efetuada a partilha. (BRASIL, 1966)

O transcrito dispositivo, reproduz o direito de preferência à renovação do contrato aos arrendatários e as cláusulas proibitórias já previstas pelo Estatuto da Terra. Também, o inciso II, estipula quais são os prazos mínimos de vigência do contrato de arrendamento em função da atividade agrária a ser exercida pelo arrendatário.

Igualmente inciso III desse mesmo artigo prevê que o preço do arrendamento

deve ser pago em dinheiro ou seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do art. 95, XII e art. 96 do Estatuto da Terra bem assim ao art. 38 do próprio Decreto 59.566/66. (BRASIL, 1966)

Dispõe, ainda, o art. 15 do decreto que “*alienação do imóvel rural ou a instituição de ônus reais sobre ele, não interrompe os contratos agrários*”, caso em que o adquirente se sub-roga nas obrigações do antigo arrendador. (BRASIL, 1966)

Quanto à fixação do preço máximo do arrendamento, o art. 17, §§ 1º e 2º estipula 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, em sendo o arrendamento referente à área total do imóvel rural, e 30% (trinta por cento) no casos em que o arrendamento seja referente à área parcial da terra rural. (BRASIL, 1966)

Na sequência, o art.18 do diploma prevê que o preço do arrendamento só poderá ser estipulado em quantia fixa em dinheiro, contudo, seu pagamento pode se dar tanto em dinheiro ou em frutos ou produtos, observando-se o regulamento do Estatuto da Terra para tanto. (BRASIL, 1966)

O art. 22 do Decreto reforça o direito de preferência do arrendatário, já assegurado pelo Estatuto da Terra, em seu art. 95, IV, e bem assim o art. 24 dispõe sobre a regulamentação de benfeitorias realizadas no imóvel pelo arrendatário e as condições e requisitos que lhe deem o direito de indenização. Insta frisar, nesse sentido, a obrigações às quais os arrendatários e arrendadores estão condicionados a cumprir, elencadas pelos art.40 e art. 41:

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.

Art 41.O arrendatário é obrigado:

I - a pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais ajustados;

II - a usar o imóvel rural, conforme o convencionado, ou presumido, e a tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, não podendo mudar sua destinação contratual;

III - a levar ao conhecimento do arrendador, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbação ou esbulho que, contra a sua posse vier a sofrer, e ainda, de qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural;

IV - a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, salvo convenção em contrário;

V - a devolver o imóvel, ao término do contrato, tal como o recebeu com seus acessórios; salvo as deteriorações naturais ao uso regular. O arrendatário será responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador. (BRASIL, 1966)

Assim, ao analisar as transcritas disposições, vê-se que as tais obrigações contratas se parecem às condições impostas ao próprio contrato de locação, até mesmo por que, o arrendamento mercantil decorrer enquanto espécie daquele.

Posto isso, perpassadas as previsões legais próprias do arrendamento rural e que lhe dão *status* de espécie contratual autônoma, adentra-se às divergências e posicionamento jurisprudenciais acerca das interpretações a aplicação dessas legislações.

2.3 COMENTÁRIOS ÀS JURISPRUDÊNCIAS ATINENTES AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

Nesse tópico serão abordados os temas mais relevantes que foram reinterpretados e consolidados pelos tribunais pátrios no que diz respeito à legislação que disciplina o contrato de arrendamento rural, bem como a sua aplicação diante de caso concretos. Ao passo em que serão tecidos comentários tecidos comentários sobre os argumentos e posicionamentos adotados.

2.3.1 Dos prazos do contrato de arrendamento rural

Preleciona o art. 13 do Decreto nº 59.566/66, acerca dos prazos do contrato de arrendamento rural:

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber;

I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados (art.13, inciso IV da Lei número 4.947-66);

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da alínea " b ", do inciso XI, do art. 95 e da alínea " b ", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno

e médio porte; ou em todos os casos de parceria;
 - de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;
 - de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal; [...] (BRASIL, 1966).

Infere-se, portanto que o transcrito dispositivo cuidou em estabelecer balizas legais aos termos finais do contrato de arrendamento rural, determinando prazos mínimos em função do tipo de atividade rural a ser desenvolvido da propriedade.

Destaca-se aqui, o prazo mínimo de três anos estipulado para atividades pecuárias de pequeno e médio porte e de cinco anos para pecuária de grande porte, para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal. Tais previsões desencadearam grandes debates jurídicos pleiteados perante as cortes superiores, em torno dos termos “pecuária de grande, médio e pequeno porte” empregados pelo legislador.

A discussão visava esclarecer se tais termos se referiam à criação de animais de pequeno, médio e grande porte, ou a dimensão da atividade de pecuária desenvolvida, independente do porte dos animais, mormente no que toca à criação de gado bovino.

Dessa forma, o tema foi debatido pelo STJ por meio do julgamento do REsp nº 1.336.293-RS (2012/0161288-1), ementando da seguinte forma:

RECURSO ESPECIAL. INTERPOSIÇÃO NA VIGÊNCIA DO CPC/1973. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ATIVIDADE DE CRIAÇÃO DE GADO BOVINO. PECUÁRIA DE GRANDE PORTE. PRAZO DE DURAÇÃO. 1. A Constituição Federal de 1988 dispõe que a propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, XXIII), revelando-se, pois, como instrumento de promoção da política de desenvolvimento urbano e rural (arts. 182 e 186). 2. O arrendamento rural e a parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativista são os principais contratos agrários voltados a regular a posse ou o uso temporário da terra, na forma do art. 92 da Lei n. 4.504/64, o Estatuto da Terra. 3. **A atividade pecuária para a criação de gado bovino deve ser reconhecida como de grande porte, de modo que incide o prazo de 5 (cinco) anos para a duração do contrato de arrendamento rural**, nos termos do art. 13, II, "a", do Decreto n. 59.566/66. 4. Recurso especial provido. (STJ, REsp nº 1.336.293, rel. Min. relator, João Otávio de Noronha, Terceira Turma, data de julgamento 24/05/2016, DJe 01/06/2016)

Denota-se que o Superior Tribunal adotou posicionamento no sentido de que a previsão posta pelo art. 13, II, “a” do Decreto 59.566/66, determina os prazos mínimos de duração do contrato de arrendamento rural em função do porte do animal criado,

não tratando da quantidade de animais ou da extensão da terra em que são criados. (Decreto 59.566, 1966)

Nesse passo, entendeu o ministro relator que gado bovino se enquadraria como criação de animal de grande porte, assim como os equinos, e o suínos e aves perfaria animais de médio porte.

De modo em que, no caso *in concreto* discutido no aludido Recurso, conclui-se pela estipulação do prazo de cinco anos para criação de gados bovinos.

2.3.2 Direito de Preferência

O art. 92, §3º do Estatuto da Terra, bem como o art. 22 do Decreto 59.566/66 estabelecem o direito de preferência do arrendatário no caso de alienação do imóvel, e, à renovação do contrato de arrendamento rural, vejamo-nos, respectivamente:

Art. 92. [...]

§ 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 exercer o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo. (BRASIL, 1964)

Art. 22. Em igualdade de condições com terceiros, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o arrendador até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, notificá-lo das propostas recebidas, instruindo a respectiva notificação com cópia autêntica das mesmas (art. 95, IV do Estatuto da Terra). (BRASIL, 1966).

No que toca ao tema, foi suscitado perante as cortes pátrias, discussão envolta a seguinte casuística. Uma empresa de grande porte que figurava enquanto arrendatária em contrato de arrendamento rural, após alienação do imóvel, e conseqüente rescisão contratual frente à nova propostas, a empresa pleiteou a sua permanência em face do direito de preferência, consagrado pelo art. 92, §3º da Estatuto da Terra. O caso foi ementado nos seguintes termos:

RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL. DIREITO AGRÁRIO. LOCAÇÃO DE PASTAGEM. CARACTERIZAÇÃO COMO ARRENDAMENTO RURAL. INVERSÃO DO JULGADO. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS. **DIREITO DE PREFERÊNCIA. APLICAÇÃO DO ESTATUTO DA TERRA EM FAVOR DE EMPRESA RURAL DE GRANDE PORTE.** DESCABIMENTO. LIMITAÇÃO PREVISTA NO ART. 38

DO DECRETO 59.566/66. HARMONIZAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA JUSTIÇA SOCIAL. SOBRELVO DO PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL NO MICROSSISTEMA NORMATIVO DO ESTATUTO DA TERRA. APLICABILIDADE DAS NORMAS PROTETIVAS EXCLUSIVAMENTE AO HOMEM DO CAMPO. INAPLICABILIDADE A GRANDES EMPRESAS RURAIS. INEXISTÊNCIA DE PACTO DE PREFERÊNCIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA INEXISTENTE. 1. Controvérsia acerca do exercício do direito de preferência por arrendatário que é empresa rural de grande porte. 2. Interpretação do direito de preferência em sintonia com os princípios que estruturam o microssistema normativo do Estatuto da Terra, especialmente os princípios da função social da propriedade e da justiça social. 4. Proeminência do princípio da justiça social no microssistema normativo do Estatuto da Terra. 5. Plena eficácia do enunciado normativo do art. 38 do Decreto 59.566/66, que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo. 6. **Inaplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra à grande empresa rural.** 7. **Previsão expressa no contrato de que o locatário/arrendatário desocuparia o imóvel no prazo de 30 dias em caso de alienação.** 8. Prevalência do princípio da autonomia privada, concretizada em seu consectário lógico consistente na força obrigatória dos contratos ("*pacta sunt servanda*"). 9. Improcedência do pedido de preferência, na espécie. 10. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS. (STJ, REsp nº 1447082, rel Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, Data de Julgamento: 10/05/2016, DJe 13/05/2016)

Foi, assim, consolidada jurisprudência em desfavor das empresas arrendatárias, em observância à ponderação dos princípios da função social e da justiça social, donde se sobressaiu este último. Sustentou o Ministro Relator Paulo de Tarso Sanseverino que a justiça social prevaleceria *in casu*, haja vista o comando do art. 38, qual reserva os benefícios previstos pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto 59.566/66, somente ao cultivador nos termos previstos pelo art. 8º do diploma, *in verbis*:

Art 8º Para os fins do disposto no art. 13, inciso V, da Lei nº 4.947-66, entende-se por cultivo direto e pessoal, a exploração direta na qual o proprietário, ou arrendatário ou o parceiro, e seu conjunto familiar, residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência, utilizam assalariados em número que não ultrapassa o número de membros ativos daquele conjunto.

Parágrafo único. Denomina-se cultivador direto e pessoal aquele que exerce atividade de exploração na forma deste artigo. BRASIL, 1966)

Posto isso, há que se concluir que o direito de preferência, assim como todas as prerrogativas legais concedidas aos arrendatários pelas legislações específicas ao contrato, só os são legítimas se esse estiver em conformidade à premissa do direito social resguardada pelo transcrito dispositivo.

2.3.3 Preço do contrato de arrendamento estipulado em produtos e/ou frutos

Dentre todas as regulamentações postas pelo Decreto 59.566/66 acerca do contrato de arrendamento rural, o diploma versa, também, sobre o preço e forma de pagamento a ser realizada entre as partes, ao dispor seu art. 18 que:

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

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

Tem-se que o legislador vedou a fixação do preço a ser pago à título de arrendamento em frutos, muito embora tenha autorizada a realização de pagamento por meio desses. Tal vedação perfaz forma de proteção ao arrendatário, no caso de extrema flutuação do produto resultante da atividade rural exercida da propriedade, que venha a acarretar em expressiva majoração do preço fixado inicialmente ao arrendamento.

Bem como, tal comando do também acaba por beneficiar o arrendador, pois, não dispondo o contrato em forma contrária, do caso de perda de safra pelo arrendatário, o preço e conseqüente pagamento do arrendamento ainda será devido.

Nesse mesmo sentido, o STJ consolidou sua jurisprudência, senão vejamos:

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. FIXAÇÃO DE PREÇO. CLÁUSULA. NULIDADE. PROVA ESCRITA. INSTRUÇÃO DO FEITO. POSSIBILIDADE. 1. Discute-se nos autos se contrato de arrendamento rural em que se estipulou o pagamento da dívida mediante entrega de produtos agrícolas serve como "prova escrita sem eficácia de título executivo", hábil a amparar propositura de ação monitória.

2. A teor do disposto no artigo 1.102-A do Código de Processo Civil, a prova escrita capaz de respaldar a demanda monitória deve apresentar elementos indiciários da materialização de uma dívida decorrente de uma obrigação de pagar ou de entregar coisa fungível ou bem móvel.

3. É nula cláusula contratual que fixa o preço do arrendamento rural em frutos ou produtos ou seu equivalente em dinheiro, nos termos do art. 18, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/1966. Essa nulidade não obsta que o credor proponha ação de cobrança, caso em que o valor devido deve ser apurado, por arbitramento, em liquidação. Precedentes.

4. O contrato de arrendamento rural que estabelece pagamento em quantidade de produtos pode ser usado como prova escrita para aparelhar

ação monitória com a finalidade de determinar a entrega de coisa fungível, porquanto é indício da relação jurídica material subjacente.

5. A interpretação especial que deve ser conferida às cláusulas de contratos agrários não pode servir de guarida para a prática de condutas repudiadas pelo ordenamento jurídico, de modo a impedir, por exemplo, que o credor exija o que lhe é devido por inquestionável descumprimento do contrato.

6. Recurso especial não provido. (STJ, REsp ^o 1.266.975, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, data de julgamento 10/03/2016, DJe 28/03/2016)

Por meio do transcrito precedente, o Superior Tribunal não só endossou a vedação trazida pelo parágrafo único do art. 18 do Decreto, como previu os efeitos caso tal comando não fosse observado; estabeleceu que, existindo cláusula contratual que fixe preço do contrato em frutos, a mesa será nula, bem como o preço e forma de pagamento do arrendamento em questão.

Todavia, no intento de manter o equilíbrio contratual entre as partes arrendador e arrendatário, bem como, em observância ao princípio cível de vedação ao enriquecimento ilícito, consagrado pelo art. 884 do Código Civil (BRASIL, 2002), o Egrégio tribunal editou o seguinte Informativo de nº 508:

[...] o contrato de arrendamento rural que, a despeito da vedação prevista no art. 18, parágrafo único, do decreto 59.566/66, estabelece pagamento em quantidade de produtos agrícolas pode ser usado como prova escrita para instruir ação monitória” (STJ, Informativo 580, 2016)

Ou seja, nesses casos, estabeleceu que o contrato de arrendamento se faria documento/prova suficiente a instruir ação monitória ou de cobrança que visassem a cobrança do preço de arrendamento nulo, de modo a conferir amparo aos arrendadores e garantir o seu direito de recebimento aos valores que lhe são devidos.

Ao que tem jurisprudência esmerada aos preceitos de equilíbrio e igualdade contratual, em respeito à vedação ao enriquecimento ilícito, muito bem consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Logo, ante todo o exposto no presente trabalho, a considerar as origens e premissas jurídicas do contrato de arrendamento rural, é possível compreender de forma mais ampla os comandos e pretensões legais aduzidas nos diplomas que sejam competentes.

De tal sorte que, perpassados reflexões sobre a evolução da legislação atinente ao contrato de arrendamento rural, chegando às atuais previsões que cuidam em implementá-lo e regularizá-lo dentro do ordenamento jurídico brasileiro, há que se tecer as seguintes conclusões.

Primeiramente que a histórico jurídico e legal da espécie contratual proposta à análise, possui em última instância, a realização e a ponderação entre os princípios da função social da propriedade privados conjugada à justiça social. Ou seja, o arrendamento rural se presta enquanto meio de acesso à propriedade privadas, aqueles que se encontram em posições sociais e/ou econômicas desfavorecidas.

Noutro aspecto, em segundo lugar, há que se pontuar, que a legislação responsável por regulamentar o arrendamento rural, embora esborçada e eficaz, assim como todas as previsões legais, esbarra em algumas dificuldades práticas e interpretativas quando da sua aplicação *in concreto*.

Estando as cortes pátrias, através de consolidação das suas jurisprudências, incumbidas na tarefa de traçar as diretrizes interpretativas das normas de arrendamento rural, à luz dos princípios que concernem, bem como, promover a sua aplicação justa e correta diante dos casos concretos. Tal como o fez, o Superior Tribunal de Justiça, através dos precedentes judiciais mencionados explanadas no presente estudo.

Ao que se considera devidamente realizado o propósito deste trabalho, em abordar os fundamentos e posições jurisprudenciais acerca do contrato de arrendamento rural.

4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA; Patrícia José de; BUAINAIN, Antônio Márcio. Os Contratos de Arrendamento e Parceria no Brasil. In: **Revista de Direito GV**, v. 9, n. 1, São Paulo, 2013.

ANDRADE, Marcio Pereira de. **Direito Agrário**, 2ª edição, Salvador: Juspodivm, 2014.

ZENUN, Augusto. **Direito agrário e sua dinâmica**. São Paulo: Leud, 1986. p. 54.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2012

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos Básicos do Direito Agrário**. 9. Ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8069.htm>. Acesso em: 30 de abr. 2020

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 30 de abr. de 2020.

BRASIL, **Estatuto da Terra, Lei nº 4.504**, de 30 de novembro de 1964. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em 30 de abr. de 2020.

COELHO, Hebert Alves. A evolução no Brasil da Concepção do Direito de Propriedade em sua dimensão Ambiental. In: **Revista de Direito Ambiental**. Vol. 88/2017, Out - Dez / 2017.

COELHO, Fabio Ulhôa. **Curso de Direito Civil, Contratos**. Vol. 3, ed 4ª, São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, Contratos e Atos Unilaterais**. Vol. 3, ed 14ª, São Paulo: Saraiva, 2017.

MARQUES, Benedito Ferreira. MARQUES, Carla Regina Silva. **Direito Agrário Brasileiro**. 12.ed. São Paulo: Atlas, 2017.

NETO, Manoel Martins Parreira. A Regência Atual dos Contratos de Arrendamento Rural Do Agronegócio pelo Estatuto da Terra, **Campo Jurídico - Revista de Direito do Oeste Baiano** - ISSN 2317-4056, 2015.

PRADO, Kamila Paes. Função Social da Propriedade. In: **Revista Trimestral de Direito Civil**, Rio de Janeiro, v. 06, n. 21, p. 29-51, jan. 2009.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de Arrendamento Rural**, Tese de Mestrado em Direito Civil, PUC-SP, 2008.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Contrato Social, Ensaio sobre a Origem das Línguas; Discurso sobre a Origem e os Fundamentos das Desigualdades entre os Homens**. Trad. Lourdes Santos Machado. São Paulo: Abril Cultura, 2003.

STJ, **REsp nº 1447082**, rel Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, Data de Julgamento: 10/05/2016, DJe 13/05/2016. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/340014921/recursoespecialresp1447082->

