



## **TITLE: FUNDAMENTAL RIGHTS IN RURAL CONTRACTS**

## **TÍTULO: DIREITOS FUNDAMENTAIS NOS CONTRATOS AGRÁRIOS**

**César Augusto Di Natale Nobre**

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

Doutorando em Direitos Humanos (PUC/SP). Mestre em Direito Administrativo (PUC/SP - 2012) e Mestre em Direitos Humanos (UNIFIEO - 2016). Especialista em Direito Tributário (FGV/SP - 2011) e Direito Empresarial (EPM/SP - 2014). MBA em Contabilidade Internacional (USP - 2012). Graduado em Direito (FGV/SP - 2009) e em Economia (PUC/SP - 2008). Oficial de Registro Civil de Mogi Mirim/SP.

### **Abstract**

This study aims to analyse the rural lease contract and the conflicts from the State's regulation of the matter. It discusses how the ownership of the lessee is affected as current law favours the lessor's possession destined to rural production. Several courts decisions are analysed and discussed in order to establish what is the current understanding in Brazil's Judiciary system on many topics related to its rural business structure.

**Key Words:** Rural Lease. Agrary Contracts. Fundamental Rights.

### **Resumo**

O objeto de estudo deste trabalho é o contrato de arrendamento rural e os conflitos decorrentes da forma com a qual a regulação do Estado afeta o direito de propriedade do arrendador, valorizando a posse do arrendatário destinada para a produção agrícola. Desse modo, analisaremos as peculiaridades deste contrato, assim como a jurisprudência sobre o assunto, demonstrando a relevância desta regulação para a organização fundiária rural.

**Palavras-chave:** Arrendamento rural. Contratos agrários. Direitos fundamentais.

## 1. Introdução

O objeto de estudo deste trabalho é o contrato de arrendamento rural e os conflitos decorrentes da forma com a qual a regulação do Estado afeta o direito de propriedade do arrendador, valorizando a posse do arrendatário destinada para a produção agrícola. Desse modo, analisaremos as peculiaridades deste contrato, assim como a jurisprudência sobre o assunto, demonstrando a relevância desta regulação para a organização fundiária rural.

Posteriormente, faremos uma reflexão acerca da necessidade de adaptação por meio de planejamento societário dos contratos agrários frente à realidade do Brasil. Analisaremos a utilização de um planejamento societário mais “eficiente” em relação aos contratos agrários existentes e previstos no Estatuto da Terra (Decreto-Lei 59.566/66), buscando a tutela dos interesses das partes contratantes que visem explorar alguma atividade agrícola no Brasil atual, diante dos anacronismos apresentados pela regulação fundiária brasileira apresentada em tal diploma legal.

O Estatuto da Terra é o que podemos denominar de “um filho de seu tempo”. Quando de sua promulgação, a realidade fundiária brasileira era a de pequenos produtores rurais que exploravam a terra arrendando-a de grandes latifundiários detentores de sua propriedade. Exatamente por isso que a questão da valorização da posse em nosso ordenamento neste período foi de suma importância para a regulação de então: o contrato de arrendamento rural impõe uma série de deveres para o arrendador que limitam seu direito de livre disposição sobre sua propriedade<sup>1</sup>. Isso acontece como forma de incentivo para que o arrendatário tenha tutelada sua posse produtiva sobre o imóvel arrendado, uma vez que a parte hipossuficiente neste contrato, no momento analisado, era justamente o arrendatário, um mero produtor rural sem grandes possibilidades de negociar com o latifundiário o contrato a ser firmado.

É justamente este o motivo de analisarmos posteriormente um arranjo societário frente a este problema. O que ocorre hoje é um verdadeiro anacronismo dentro do Estatuto da Terra, simplesmente porque o arrendatário não mais é a parte materialmente mais fraca deste contrato. Grandes conglomerados empresariais são agora os arrendatários que

---

<sup>1</sup> OPITZ, Oswaldo e OPITZ, Silvia C. B. *Contratos agrários no Estatuto da Terra*. São Paulo: Saraiva, 1974. p. 256.

exploram a atividade agrícola e o latifundiário que outrora impunha a seu bel prazer cláusulas abusivas no contrato começa a se tornar hipossuficiente nesta relação contratual.

Conforme havia sido explicado, este é o novo paradigma das relações agrárias: existe uma regulação que em muito beneficia o arrendatário porque quando da promulgação deste diploma normativo que conhecemos como Estatuto da Terra, este era de fato materialmente mais fraco do que o arrendador, situação incoerente com nossa realidade de hoje, na qual o arrendatário muitas vezes é a parte que, além de ser materialmente e economicamente muito mais forte, pois é uma grande empresa exportadora de commodities, muitas vezes é a parte mais tutelada pelo Estatuto da Terra, entravando o desenvolvimento agrário em nosso país.<sup>2</sup>

Ainda assim, o Estatuto da Terra, à época, foi uma maneira encontrada pelo Estado para melhor regular a questão fundiária, já que sempre foi de interesse público que as terras rurais não permanecessem improdutivas. Ou seja, as peculiaridades deste tipo contratual (i.e. arrendamento rural) reguladas por lei são baseadas na realidade agrária de então, por meio da qual as partes nem sempre possuem acesso irrestrito ao auxílio jurídico ou ao amparo estatal para o exercício de seus direitos. Assim sendo, construíram-se alguns dos atributos essenciais deste tipo contratual como é o caso da aformalidade, acima mencionada e reiterada pelo próprio artigo 92 do Estatuto da Terra, e a situação fática do imóvel<sup>3</sup>.

A autonomia dos contratantes é diretamente afetada pela regulação e será abordada porque é fundamental entender as razões da liberdade de forma que esta regulação estatal atribui aos contratos agrários. Em outras palavras, esta liberdade de forma corresponde ao fato da regulação estatal valorizar as práticas negociais típicas do campo. Exemplos disso são a falta de necessidade de registro em Cartório do contrato ou a ausência de qualquer tipo de formalidade, que deixa aos contratantes optarem pelo contrato escrito ou até mesmo verbal.

A questão da valorização da posse em nosso ordenamento é também de suma importância para o presente estudo, pois o contrato de arrendamento rural impõe uma série de deveres para o arrendador que limitam seu direito de livre disposição sobre sua propriedade justamente como forma de incentivo para que o arrendatário tenha tutelada sua posse produtiva sobre o imóvel arrendado. Esta é uma maneira encontrada pelo Estado

---

<sup>2</sup> COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2006. p. 37-43; 51-54.

<sup>3</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: contratos em espécie* – 6ª ed. – 2ª reimpressão – São Paulo: Atlas, 2006 – (Coleção direito civil; v.3). p. 619.

para melhor regular a questão fundiária, já que é de interesse público desde sempre que as terras rurais não permaneçam improdutivas. Ou seja, as peculiaridades deste tipo contratual são baseadas na realidade agrária, onde as partes nem sempre possuem acesso irrestrito ao auxílio jurídico ou ao amparo estatal para o exercício de seus direitos. Assim sendo, construíram-se alguns dos atributos essenciais deste tipo contratual como é o caso da aformalidade, acima mencionada, e a situação fática do imóvel.

Cumpramos ressaltar que inexistente a possibilidade, em nosso ordenamento, de um contrato de locação de imóvel rural de acordo com a interpretação do art. 1º da Lei 8.245/91 (Lei de Locações) conjuntamente com o art. 2º do Decreto-Lei 59.566/66. Portanto, as transações econômicas rurais em que o arrendador cede ao arrendatário o uso e gozo de seu imóvel, mediante prestação pecuniária, para a exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, deverão ser reguladas, necessariamente, pelo contrato de arrendamento rural conforme a legislação vigente. É interessante estabelecer alguns pontos em que a legislação afeta diretamente o arrendador, conferindo a este direitos mais limitadores do direito de propriedade do que no caso de locação urbana. Ou seja, é por estas entrelinhas que se estabelece as diretrizes da regulação estatal para a questão fundiária agrária: com uma certa aformalidade contratual decorrente da realidade comparada entre transações econômicas feitas em âmbito urbano e no campo.

Este é o cenário do embate entre o direito de propriedade do arrendador e as limitações impostas pela regulação estatal sobre ele. É justamente neste ponto que a jurisprudência será tão importante para que se estabeleça qual é a efetiva concretização destes princípios legais nos Tribunais.

Investigaremos diversas questões contratuais através da análise de jurisprudência de vários Tribunais pátrios<sup>4</sup>, durante um longo período de tempo (1967 – 2007), para que se possa ter uma boa noção tanto da atual posição jurisprudencial como de sua evolução.

A metodologia empregada nesta pesquisa será discutida um pouco mais adiante, mas pode-se afirmar desde já que a escolha dos Tribunais a serem estudados foi decorrente da facilidade de acesso aos sítios de busca dos mesmos (assim, começando pelos tribunais superiores, STF e STJ, e também passando por alguns outros TJ's de Estados que são notórios por sua vasta atividade agrícola).

Por conseguinte, a jurisprudência será utilizada e analisada tangenciando os seguintes pontos para que uma visão de como os Tribunais encaram a regulação deste

---

<sup>4</sup> Nossa coleta de dados foi baseada nos seguintes Tribunais: STF, STJ, TJMG, TJSP, TJRS e TJGO.

contrato seja estabelecida: a) a questão sobre o não cumprimento da função social da propriedade rural e sua conseqüente desapropriação; b) o prazo mínimo para a contratação de um arrendamento rural; c) a obrigatoriedade do registro dos contratos de arrendamento rural, as conseqüências da falta de registro e onde tal contrato deve ser registrado; d) o preço do arrendamento rural e a existência de limites na liberdade de contratá-lo; e) o direito de preferência sobre terceiros na aquisição do imóvel do arrendatário; f) a vigência do contrato em caso de alienação do imóvel a terceiro; g) o inadimplemento por quaisquer das partes de obrigações contratuais; h) a questão do subarrendamento; i) a indenização cabível ao arrendatário por benfeitorias realizadas no imóvel; j) a responsabilidade do arrendatário por prejuízos causados ao imóvel durante a vigência do contrato; k) a responsabilidade do arrendador quando exigir do arrendatário quaisquer das vedações legais impostas àquele; l) a questão sobre o cabimento ou não dos juros quando o arrendatário adquire o imóvel por depósito judicial, uma vez não notificado de sua possibilidade de exercício do direito de preempção; m) a possibilidade de existência de “contrato de pastoreio” e suas peculiaridades frente ao ordenamento jurídico, bem como sua classificação como contrato agrário típico ou não e as implicações desta regulação especial.

Após esta análise jurisprudencial, ter-se-á uma boa compreensão acerca das peculiaridades deste contrato e sobre a atuação estatal no que tange àquilo que afeta diretamente os poderes do direito de propriedade do arrendador. Dessa forma, o equacionamento deste conflito entre a livre disposição da propriedade do arrendador e os direitos atribuídos ao arrendatário como forma de melhorar a regulação fundiária no campo poderá ser desenhado com base tanto no direito positivo quanto em sua aplicação pelos Tribunais.

Diante deste quadro, desenvolveremos uma conclusão sobre os objetivos do contrato de arrendamento rural, refletindo sobre como o tratamento legal dos problemas acerca da limitação do direito de propriedade do arrendador é fundamental para a organização fundiária brasileira e os valores que visamos alcançar e concretizar com esta política.

A análise jurisprudencial é o pilar do presente estudo. Assim, a metodologia empregada na pesquisa terá posição de destaque, pois entendendo como esta foi feita, os resultados obtidos adquirem maior credibilidade. Conseqüentemente, é por intermédio desta análise da jurisprudência firmada nos Tribunais que buscaremos entender onde está situado o debate sobre os diversos temas tratados para que um desenho digno do instituto

contratual do arrendamento rural e a solução encontrada para os diversos conflitos que ele pode ensejar seja de fato concretizado.

Demos o nome a esse trabalho de “engenharia jurisprudencial” inspirados nas aulas do programa de Mestrado da PUC/SP ministradas pelo Professor Carlos Ari Sundfeld e pelo Professor Rodrigo Pagani, pois ambos muito nos incentivavam a antes de entrarmos em qualquer tema fazermos o que eles chamavam de “engenharia normativa”, ou seja, vasculhar os liames da legislação esparsa acerca do tema a ser desvendado como forma de iniciar o trabalho de pesquisador e tabular esses dados de forma próxima ao verdadeiro trabalho de um engenheiro quando faz a sua coleta de dados: precisa, minuciosa e detalhista. A eles somos muito gratos pela inspiração, pois o trabalho de engenharia normativa propriamente dito já era de praxe em nossa prática forense e acadêmica, mas o (criativo) nome e a valorização da prática nos foram muito bem recebidos. Assim surge o nome que demos ao trabalho de pesquisa: engenharia jurisprudencial, pois o conceito é o mesmo da engenharia normativa, mas aplicado à jurisprudência.

## **2. A Figura do Arrendamento Rural**

O contrato de arrendamento rural se insere no chamado direito agrário, campo responsável por disciplinar as relações do homem com a terra, objetivando o progresso social e econômico do trabalhador e de toda a sociedade<sup>5</sup>. O tema está vinculado com a utilização da propriedade rural em prol da comunidade. Ademais, os contratos agrários não se formam à margem do sistema dos negócios jurídicos, sendo sempre regidos pelos princípios fundamentais e tradicionais dos contratos. Sendo parte integrante do direito social, situado a meio-caminho entre o direito privado e o direito público, o direito agrário prevê instrumentos para proteger o economicamente mais fraco. Desse modo, ele possui normas de ordem pública, inderrogáveis pela vontade das partes, com vistas a proteger tanto o pequeno agricultor não proprietário da terra quanto os recursos naturais. Isso implica forte intervenção estatal nos contratos de arrendamento rural, pois o desequilíbrio material existente entre os contratantes é patente.

O arrendamento rural, definido no artigo 3º do Decreto 59.566/66, dá-se quando uma pessoa obriga-se a ceder, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural para que outra pessoa exerça atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa

---

<sup>5</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: contratos em espécie* – 6ª ed. – 2ª reimpressão – São Paulo: Atlas, 2006 – (Coleção direito civil; v.3). p. 611.

ou mista, mediante o pagamento de aluguel em dinheiro ou em espécie. O arrendatário, portanto, detém a posse do imóvel rural, assumindo os riscos decorrentes de sua utilização e usufruindo da plenitude das vantagens que ele oferece. Isso torna o arrendamento rural um contrato bilateral, consensual, oneroso e não solene. Suas especificidades serão tratadas pormenorizadamente nos itens a seguir.

Devido à sua semelhança com a locação urbana, também cabe ao arrendador entregar o imóvel ao arrendatário com suas pertencas e em estado de servir ao uso proposto, enquanto ao arrendatário deve utilizar-se do imóvel para o fim convencionado ou presumido e tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.

A propriedade agropecuária, desse modo, alcançou um grau elevado de importância em nosso Direito, o que explica o desenvolvimento da Política Agrária, a título de exemplo. Foi com base nisso que se optou por explorar o tema do arrendamento rural no presente trabalho, considerando a vasta gama de princípios que norteiam o direito agrário: bem-estar e condições de progresso socioeconômico; função social; justiça social; permanência na terra daqueles que a tornem produtiva; acesso a terra e a propriedade; proteção jurídica aos arrendatários, preservação dos recursos naturais renováveis e extinção das propriedades antieconômicas<sup>6</sup>.

### **3. Metodologia da Pesquisa Jurisprudencial**

Como já foi apontado, a metodologia para a elaboração desta pesquisa jurisprudencial é muito relevante para que os dados obtidos sejam de fato confiáveis. Assim, primeiramente, devemos salientar que foram obtidos dados do STF, STJ, TJSP, TJMG, TJRS e TJGO. Esta escolha pautou-se basicamente por dois critérios: o primeiro foi de um viés pragmático, pois foram eleitos os Tribunais onde o acesso ao acervo de jurisprudência é facilitado em decorrência da boa organização de seus sítios de internet; aliado ao fato destes Estados abrigarem diversos litígios sobre o tema em apreço, considerando que a atividade agrícola é conhecida por ser essencial para a economia.

A partir desta escolha, foi utilizada a palavra-chave “arrendamento rural” em todos os campos de busca destes sítios para que uma primeira triagem fosse feita e para que os problemas mais freqüentes fossem descobertos. Foi com base nisto que foram obtidos todos os treze temas de conflito a serem estudados. Com os temas delimitados, os

---

<sup>6</sup> COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2006. p. 68.

acórdãos foram lidos em seu inteiro teor para que se entendesse onde se encontra a posição jurisprudencial dominante, dando certa prevalência para os Tribunais superiores quando seu entendimento ia de encontro com algum eventual TJ.

Após a leitura e análise dos acórdãos, os entendimentos acerca dos diversos litígios estudados foram ilustrados graficamente para uma melhor aproximação com os dados e melhor visualização destes.

#### **4. Engenharia jurisprudencial**

##### *4.1. A questão sobre o não exercício da função social da propriedade rural e sua conseqüente desapropriação*

A função social da propriedade rural está prevista no Estatuto da Terra em seus arts. 2º e 12 e a desapropriação desta propriedade que não cumpra com a função social no art. 13 do mesmo diploma normativo. Assim, a jurisprudência acerca do tema é pacífica no sentido de que a função social deve ser atendida, caso contrário, o Poder Público poderá recorrer à desapropriação. Neste ponto, foram analisados dois MS do STF, ambos do DF (MS 24.764-9/2005 e MS 24.484-4/2006), e uma Apelação Cível do TJRS (Ap. Cível Nº 700.166.084.99/2007).

O MS 24.764-9/2005 difere um pouco dos outros porque salientou a posição jurídica do arrendatário como titular de direito pessoal e não real, pois este propôs MS contra a desapropriação da propriedade que ele arrendava e o Supremo o julgou ilegítimo para a propositura de tal ação. Portanto, em uma situação onde exista um contrato de arrendamento rural no mundo jurídico, mas que sendo a situação fática distinta, cabe sim a desapropriação, pois não é atendida de fato a função social.

Dessa forma, pode-se concluir que, uma vez não atendida a função social da propriedade, o Poder Público possui a prerrogativa da desapropriação, sendo esta uma situação que será sempre analisada por meio da situação fática do imóvel, pois mesmo que haja um contrato de arrendamento como forma de exploração da terra, se este não passar do plano jurídico para o plano dos fatos, inexistente fundamento para que o proprietário discuta esta desapropriação. A doutrina não contesta tal entendimento, considerando que a função social constitui a base do instituto agrarista.

##### *4.2. O prazo mínimo para a contratação de um arrendamento rural*

O prazo mínimo para um contrato deste tipo encontra respaldo no art. 95, II do Estatuto da Terra. Neste diploma, atribui-se três anos como o mínimo que as partes podem contratar, limitando o poder de negociação entre elas por uma imposição legal.

Este entendimento encontra-se em transição na nossa jurisprudência. Os Tribunais começam a aceitar a liberdade de contratar como argumento para a relativização desta imposição legal sobre a necessidade de um prazo mínimo de três anos para este contrato. A primeira decisão neste sentido é o RE 100.104-6/MG do STF de 1986. Com base nisso, o STJ no Resp 806.094/2006-SP também decidiu no mesmo sentido.

Ainda assim, o TJGO, na Apelação Cível 66.500-4/188 de 2002, e o STJ, nos Recursos Especiais 30.295/1994-SP e 10.058/1991-RS, decidiram pela manutenção do prazo mínimo. Dessa forma, se as datas das decisões forem verificadas, mesmo que a jurisprudência dominante defenda a manutenção do prazo mínimo, já existe certa flexibilização deste entendimento. Ou seja, tal entendimento encontra-se em transição para conferir uma maior liberdade de contratar às partes, podendo elas estabelecer um prazo mais conveniente.

Esta transição do entendimento jurisprudencial acerca do prazo mínimo é muito relevante para casos em que o interesse dos contratantes é por um contrato com prazo menor do que o mínimo, como ocorre no chamado “contrato de pastoreio”, a título de exemplo. Aqui, o contratante deseja somente utilizar o pasto do imóvel para alimentar seu gado, não necessitando do terreno por três anos. Com esta maior valorização da liberdade de contratar, mesmo que sejam decisões *contra legem*, elas acobertam os interesses das partes contratantes, visando uma melhor regulação fundiária para a exploração econômica da terra.

Por outro lado, a manutenção do prazo mínimo de três anos é defendida por doutrinadores como Paulo Torminn Borges. Ele argumenta que o prazo mínimo não é estabelecido apenas em favor do hipossuficiente econômico, ou seja, do arrendatário, mas tem como principal objetivo evitar o mau uso da terra<sup>7</sup>. Quem tomar a terra por um ano somente em arrendamento, por exemplo, desejará certamente tirar proveito imediato da terra. Isso pode levar ao seu uso predatório, tendo em vista que, no futuro, a terra não estará mais nas mãos do arrendatário que a arruinou. Em contrapartida, se o usuário tiver a terra por um tempo mais alongado, com a possibilidade legal de renovar o contrato, fica

---

<sup>7</sup> BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos do direito agrário*. São Paulo: Pró-Livro Comércio de Livros Profissionais, 1978. p. 115.

patente que ele fará uso mais racional da terra, pensando não apenas em seu proveito imediato, mas no proveito mediato também, pois seu interesse é de longo prazo.

#### *4.3. A obrigatoriedade do registro dos contratos de arrendamento rural, as consequências da falta de registro e onde tal contrato deve ser registrado*

É o art. 92 do Estatuto da Terra que preconiza a aformalidade deste tipo de contrato. Ele prevê que o arrendamento rural pode ser celebrado até mesmo tacitamente entre arrendador e arrendatário, valorizando a prática negocial do campo da aformalidade e tendo em vista que a realidade do campo é distinta daquela da cidade. Em outras palavras, o acesso aos meios legais de contratação assim como ao auxílio técnico-jurídico nem sempre estão disponíveis a todos, o que justifica o fato deste contrato ser celebrado sem forma solene.

O registro é o ato de publicização de determinado negócio jurídico. Ele serve, com frequência, para expressar a boa-fé dos contratantes. Contudo, para este tipo de contrato, até mesmo para o exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel do arrendatário, ele é irrelevante por expressa determinação legal.

Dessa forma, a jurisprudência é dominante no sentido de que tal contrato não necessita de ser levado a registro para que os direitos e deveres decorrentes dele tenham efeito. Isso também é válido também para terceiros de boa fé que, neste caso, possuem um ônus adicional de verificar a situação fática do imóvel além do registro. É neste sentido que o STJ tem decidido a partir do REsp 904.810/2007-PR. O TJRS também compartilha deste entendimento conforme a Apelação Cível 700.194.679.43/2007. Todavia, o TJGO, na Apelação Cível 73.582-4/188 de 2004, demonstrou que para que o exercício do direito de preferência do arrendatário tenha oponibilidade perante terceiros, o contrato deve ser registrado. Entretanto, esta foi a única decisão neste sentido, o que nos leva a refletir se é de fato o entendimento correto sobre a questão, uma vez que parece que toda a jurisprudência, assim como a Lei, caminham em sentido oposto.

Por fim, as partes podem optar pelo registro do contrato sem empecilho algum. Mas, como este tipo de negócio jurídico não é de direito real e nem tampouco está previsto na Lei dos Registros Públicos como algo passível de ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis, o lugar mais coerente para que este registro seja feito é o Cartório de Títulos e Documentos. Também existe a previsão legal de que tal contrato deve ser levado a registro junto ao INCRA para fins de maior controle e fiscalização estatal. No entanto, conforme já foi elucidado, existe o princípio da aformalidade e a falta de obrigatoriedade de registro

deste contrato para oponibilidade a terceiros, o que deixa o registro à discricionariedade das partes.

A doutrina também sustenta a aformalidade que permeia o contrato de arrendamento rural, podendo ser celebrados por escrito ou verbalmente. No entanto, em nosso âmbito rural, predomina a forma verbal, tendo em vista o nível cultural do meio a que se destina a contratação<sup>8</sup>.

#### *4.4. O preço do arrendamento rural e a existência de limites na liberdade de contratá-lo*

O art. 18 do Estatuto da Terra deixa cristalino que o preço do arrendamento somente pode ser acordado em dinheiro. Ele ainda permite que este preço, uma vez ajustado em quantia fixa em dinheiro, possa ser pago através de frutos com valor corrente na proporção do preço previamente ajustado. Ou seja, se houver uma cláusula contratual que estipule um percentual da produção como preço do arrendamento, será esta cláusula nula de pleno direito de acordo com o referido artigo. Ademais, o preço é ajustado no momento da liquidação da sentença. É interessante analisar este ponto por ser ele um pouco controverso. A jurisprudência dominante é aquela que segue os REsp's 407.130/2002-RS e 127.561/2003-SP, em que o STJ entendeu ser nula a cláusula, conforme explicitado supra.

Contudo, o TJRS nas Apelações Cíveis nº 700.182.084.70/2007 e nº 700.182.396.57/2007 entendeu que o art. 18 e seu parágrafo único eram inaplicáveis aos casos, por fundamentos semelhantes. No primeiro, tendo em vista que o contrato já era assim celebrado por muito tempo e nunca havia tido controvérsia a respeito, devia-se respeitar a prática habitual das partes. No segundo, justamente por ser de uso contínuo esta prática entre os contratantes, assim como na região deles, deveria-se acatar a utilização de coisa diferente de dinheiro em moeda corrente como parâmetro para estipular previamente o preço. Ressalta-se que este Colendo Tribunal é famoso por suas interpretações modernas de nossos textos legislativos e pelas inúmeras inovações que traz acerca de entendimentos polêmicos. Assim, a opinião dos juristas integrantes desta Corte deve ser respeitada, mesmo que divergente da grande maioria. Ou seja, o entendimento acerca da matéria ainda não se encontra consolidado. Somente reitera-se que estas decisões do TJRS hoje são consideradas *contra legem*.

---

<sup>8</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: contratos em espécie*. São Paulo: Atlas, 2006 – (Coleção direito civil; v.3). p. 619.

A doutrina também se manifesta no sentido de que o preço é sempre estabelecido em dinheiro e que o arrendatário não pode entregar ao arrendador frutos ou produtos como contraprestação<sup>9</sup>. No entanto, o preço é distinto do pagamento. O primeiro precisa ser estipulado em valor monetário. Já o pagamento, segundo Borges, é efeito mediato do contrato e pode ser estipulado em frutos ou em produtos. Alguns doutrinadores, como é o caso de José Fernando Lutz Coelho, adotam uma posição mais atual no que tange a uma interpretação do preço estabelecido em produto. Como o próprio autor adota uma chamada visão “neo-agrarista”, diante das transformações que moldaram o mundo contemporâneo, ele valoriza os usos e costumes e a boa-fé contratual nos contratos agrários, considerando as características e peculiaridades dos ajustes entre os contratantes<sup>10</sup>. Tal posicionamento ainda é incipiente no Brasil, mas passará a encontrar novos adeptos, como já se observa em determinados casos julgados, sendo sua causa principal a importância conferida ao princípio da boa-fé e dos usos e costumes, valorados com o advento do novo Código Civil, conforme estabelece o artigo 422.

No que tange à liberdade conferida às partes, nota-se que ela é limitada e somente se refere à forma de pagamento, que pode ser em dinheiro ou em quantidade de frutos<sup>11</sup>, conforme supracitado.

#### *4.5. O direito de preferência sobre terceiros na aquisição do imóvel do arrendatário*

Este direito do arrendatário é positivado no art. 92, § 3º do Estatuto da Terra. Aqui é interessante apontar uma distinção e uma semelhança com outra figura contratual típica de nosso ordenamento: o contrato urbano de locação. Neste contrato, também existe este direito para o locatário, contudo, ele é obrigado a levar o contrato a registro para assegurar sua oponibilidade. Isso é diferente do que acontece no contrato de arrendamento rural, onde à época da publicação do Estatuto da Terra, a realidade deste contrato era distinta. Dessa forma, o arrendatário tem um direito oponível a terceiros adquirentes que prescinde do registro do contrato.

É justamente neste sentido que se posiciona toda a jurisprudência sobre o tema encontrada no TJMG, constante nas Apelações Cíveis 2.000.00311.745-7/000 de 2000, 1.0106.03.007875-7/001 de 2007 e 1.0106.03.007875-7/001 de 2004. Vale notar que nesta última Apelação Cível, o arrendador foi notificado da alienação e optou por não exercer o

---

<sup>9</sup> BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos do direito agrário*. São Paulo: Pró-Livro Comércio de Livros Profissionais, 1978. p. 123.

<sup>10</sup> COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2006. pp. 122-124.

<sup>11</sup> OPITZ, Oswaldo e OPITZ, Silvia C. B. *Contratos agrários no Estatuto da Terra*. São Paulo: Saraiva, 1974. pp. 191-192.

direito de preferência, arrependendo-se depois. Contudo, foi-lhe dada a ciência da alienação e este optou por não exercer seu direito. Ou seja, o mandamento legal impõe que se notifique o arrendatário, mas uma vez ele negando esta prerrogativa, não há que se falar em direito de arrependimento posterior.

Assim, a jurisprudência é consensual no sentido de que, em caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência na aquisição e, caso não lhe seja dada esta oportunidade, ele pode ainda depositar o preço em juízo e tornar a alienação inválida, cabendo ainda indenização. Mais especificamente, o arrendatário que não for notificado da venda poderá haver para si o imóvel arrendado ao depositar o preço. O arrendatário terá de requerer o imóvel em um prazo de seis meses, a contar do registro da compra e venda no Cartório Imobiliário<sup>12</sup>. O artigo 45 do Decreto 59.566/66 também respalda esse entendimento, em consonância com o restante da doutrina<sup>13</sup>.

#### 4.6. A vigência do contrato em caso de alienação do imóvel a terceiro

O art. 92, § 5º preconiza que a alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel arrendado não interrompe a vigência do contrato em questão e que o adquirente subroga-se nos direitos e obrigações do alienante. Isto se dá justamente pelo fato já mencionado de nosso ordenamento jurídico sempre buscar a valorização da posse do bem. Assim, até mesmo por questões de estruturação fundiária, aquele que se encontra na posse direta do bem, produzindo, deve ter sua posição tutelada.

Neste ponto, a jurisprudência é absolutamente consensual. Em caso de alienação do imóvel arrendado, é pacífico que o contrato permanecerá vigente e o adquirente subroga-se na posição do alienante. É neste sentido todas as quatro decisões pesquisadas em três distintos Tribunais: TJRS – Ag. Processo nº 700.068.708.51/2003, TJGO - Ap. Cível 22.031-0/190 de 1989 e TJSP na Ap. Cível n. 793.638-00/8 de 2006.

Ante este ponto já pacificado, é imposto um ônus ao adquirente de imóvel rural que é o da verificação da situação fática do imóvel. Em nosso ordenamento, a posse já é muito valorizada e, aliada à falta de exigência de registro dos contratos agrários, caso este adquirente deseje dar um fim diferente do contrato de arrendamento rural celebrado entre o alienante e o arrendatário para o imóvel em questão, deverá ele primeiro verificar não só no registro competente para quaisquer imposições de ônus reais como também a situação

---

<sup>12</sup> COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrарista*. Curitiba: Juruá, 2006. pp. 175-177.

<sup>13</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: contratos em espécie*. São Paulo: Atlas, 2006 – (Coleção direito civil; v.3). p. 620.

fática do imóvel. De acordo com o texto legal e com a jurisprudência firmada, ele subrogar-se-á na posição de arrendador, devendo esperar o fim do contrato de arrendamento para que possa não renová-lo.

A doutrina confirma a não interrupção do contrato com a alienação do imóvel, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante. Esta estipulação visa afastar o mau uso da terra, evitando que o prazo contratual seja considerado inferior àquele estipulado pela legislação, ainda que não haja registro do contrato junto à matrícula do respectivo imóvel<sup>14</sup>. Isso porque nosso Direito pátrio faz prevalecer o contrato de arrendamento ainda que não esteja registrado no cartório competente.

#### *4.7. O inadimplemento por quaisquer das partes de obrigações contratuais*

O parágrafo sexto do já mencionado art. 92 do Estatuto da Terra diz que o inadimplemento de quaisquer obrigações contratuais por uma das partes poderá ensejar a rescisão do mesmo contrato. Assim, caberá também, de acordo com a jurisprudência pesquisada, indenização por lucros cessantes.

O entendimento pacificado aqui é firmado pelo STJ no Resp 279.311/2000-GO, em que os lucros cessantes foram atribuídos à parte lesada pelo inadimplemento. Nesse sentido, foram encontrados acórdãos para firmar tal entendimento em quatro dos Tribunais selecionados, sendo este um dos temas em que a jurisprudência é mais consolidada. (TJRS: Recurso nº 710.013.116.12/2007; TJMG: Processo 1.0672.04.133327-5/001 de 2006 e TJGO: Apelação Cível 93.140-1/190 de 2005). A doutrina também compreende que o inadimplemento, por parte do arrendatário, em cumprir as obrigações estabelecidas no contrato torna possível a rescisão do contrato<sup>15</sup>.

#### *4.8. A questão do subarrendamento*

O art. 95, VI do Estatuto da Terra condiciona o subarrendamento ao consentimento, escrito ou não, do proprietário. Isto caracteriza a personalidade deste tipo contratual. Ou seja, somente poderá subrogar-se nos direitos e deveres do arrendatário a pessoa que o arrendador autorizar. Outro ponto que merece destaque é o caráter obrigacional deste

---

<sup>14</sup> COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrарista*. Curitiba: Juruá, 2006. p. 172.

<sup>15</sup> OPITZ, Oswaldo e OPITZ, Silvia C. B. *Contratos agrários no Estatuto da Terra*. São Paulo: Saraiva, 1974. p. 180.

contrato, decorrente da pessoalidade mencionada. O arrendador, quando celebra este contrato, está na verdade cedendo para alguém o direito de exercer uma atividade agrícola-econômica em sua propriedade. Assim, nada mais justo do que seu expresso consentimento para que a pessoa que for exercer esta atividade em sua terra seja uma que ele de fato deseje contratar e não simplesmente qualquer um que celebre um contrato de subarrendamento com o arrendatário.

O TJGO manifestou-se em 2006 sobre a questão do subarrendamento. Por ocasião da Apelação Cível 92.803-4/188 de 2006, o arrendador tentou despejar o arrendatário alegando que este havia subarrendado o imóvel sem o seu consentimento. Decidiu-se que, caso estivesse caracterizado nos autos o subarrendamento, ela poderia sim ensejar a rescisão contratual. Contudo, não foi o que ocorreu por insuficiência de provas. Este foi exatamente o mesmo argumento utilizado na Apelação Cível 700.153.733.35/2006 do TJRS para indeferir o pedido de despejo. Uma vez que houvesse prova deste subarrendamento sem consentimento expresso do arrendador, caberia o despejo. Porém, por falta de provas não se caracteriza a situação prevista no art. 32, II do Decreto 59.566/66.

Já o mesmo TJRS, ainda em 2006, autorizou uma ação de despejo de acordo com o art. 32, II do Decreto 59.566/66 que dita que, uma vez subarrendada a terra sem consentimento do proprietário, o despejo será cabível para a concretização do elucidado no art. 95, VI. No Agravo de Instrumento 700.173.057.64/2006, o arrendatário subarrendou somente uma parcela do terreno arrendado. Dessa forma, esta prática enseja a rescisão contratual e a ação de despejo contra o arrendatário. É interessante frisar que neste caso o argumento principal, além do descumprimento de mandamento legal do Decreto 59.566/66, a relação de confiança estabelecida entre as partes foi violada. Mais especificamente, por se tratar de um contrato verbal e agrário, quando o arrendador cede ao arrendatário parcela de sua propriedade para o exercício de atividade econômica, ele está confiando a este algo que lhe é próprio. Sendo assim, é coerente que, uma vez este ciclo de confiança quebrado, exista a autorização legal para o despejo.

De forma análoga, a Apelação Cível 700.123.188.53/2006 do mesmo Tribunal, mostra uma situação em que o arrendatário havia subarrendado o imóvel sem o consentimento do arrendador e, ainda, uma vez rescindido este contrato, o subarrendatário tentou judicialmente impor seu contrato de subarrendamento ao proprietário. Fica comprovado aqui o caráter pessoal e obrigacional do contrato, pois mesmo na posse direta do imóvel, o subarrendador foi despejado por inexistência de vínculo contratual entre ele e o

proprietário, caracterizando até mesmo esbulho caso aquele oferecesse resistência para sair do imóvel.

A doutrina também se manifesta acerca dessa matéria. A realização de contrato de subarrendamento sem a participação do arrendador implica violação do contrato de arrendamento, cabendo ao proprietário pleitear ação de despejo. A falta de consentimento do proprietário no subarrendamento enseja rescisão antecipada, mediante declaração judicial, sem haver a imediata reintegração de posse do arrendador, salvo em caso de não se contemplarem quaisquer produções ou bens pertencentes ao arrendatário ou ao subarrendatário<sup>16</sup>. Além da rescisão contratual, nenhuma outra sanção deverá ser aplicada ao arrendatário, a não ser que um multa pecuniária constar como cláusula expressa do contrato. Não obstante, ela não deve configurar elemento extremamente extorsivo, sob pena de colocar os frutos do trabalho em risco.

#### *4.9. A indenização cabível ao arrendatário por benfeitorias realizadas no imóvel*

O direito a indenização por benfeitorias realizadas no imóvel pelo arrendatário é previsto no art. 93, VIII do Estatuto da Terra, com a redação dada pela Lei 11.443 de 2007. Ademais, dispõe-se que caso o arrendatário não tenha sido indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis, mesmo findo o contrato, ele possui o direito de permanecer na terra, pagando a contraprestação pecuniária logicamente. O entendimento jurisprudencial firmado no STF no RE 44.455/GUANABARA de 1967 ainda estende este direito para os herdeiros do arrendatário.

O TJGO na Apelação Cível 93.140/190 de 2005, além de discutir a questão do subarrendamento, negou a permanência no imóvel até que se indenizasse as benfeitorias necessárias e úteis ao arrendatário. Entretanto, é relevante explicar que o motivo desta negativa não foi a ausência deste direito, mas sim o inadimplemento por parte do arrendatário do preço do arrendamento. Ou seja, o entendimento firmado é que o art. 93, VIII do Estatuto da Terra, ao prever a retenção do imóvel pelo arrendatário até a indenização pelas benfeitorias feitas, presume que uma vez permanecendo no imóvel, o preço continuará a ser pago, caso contrário ocorreria enriquecimento sem causa do arrendatário. Em outras palavras, quando o discutido inciso diz “ (...) enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato e da lei” é importante notar que este direito será exercido consoante o que está explicitado no contrato e na lei. Ora,

---

<sup>16</sup> RIBEIRO DA SILVA, Leandro. *Propriedade Rural*. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2001. p. 235.

permanecer no imóvel produzindo e aguardando a indenização é uma prática que está de acordo com o contrato e com a lei? Cremos que não. Por isso a negativa do Tribunal neste recurso. O que em um primeiro momento parece uma decisão *contra legem*, quando analisada mais profundamente demonstra ser exatamente aquilo que a lei quis tutelar.

Outra decisão que em um primeiro momento aparenta ter um entendimento controverso é a Apelação Cível 69.815-3/188 de 2003 deste mesmo Tribunal. Neste caso, o direito a indenização foi negado também pela falta de caracterização do contrato de arrendamento rural. Ou seja, a Desembargadora-Relatora não nega em momento algum que caso existisse de fato tal contrato, as benfeitorias feitas seriam passíveis de indenização. Contudo, uma vez caracterizada a locação e não o arrendamento rural, não há previsão de indenização por este tipo de benfeitoria realizada.

Dessa forma, partimos para o entendimento jurisprudencial firmado já naquele julgado do STF, onde é pacífico que uma vez existente, válido e eficaz o contrato de arrendamento, é cabível a indenização pelas benfeitorias realizadas pelo arrendatário, possibilitando até a prorrogação do contrato até que a indenização seja paga. Neste sentido, também, a jurisprudência do TJGO nas Apelações Cíveis 108.855-8/188 de 2007 e 64.612-6/188 de 2003. Cumpre salientar a necessidade de entender os fundamentos de uma decisão. No caso em questão, a guisa de exemplo, decisões em que a mera leitura da ementa negou a indenização pelas benfeitorias mostraram-se distintas uma vez lidas por inteiro, visto que os fundamentos apareceram somente para confirmar o entendimento pacificado.

A doutrina também abarca o entendimento de que o arrendatário tem direito à retenção do imóvel rural caso as benfeitorias não sejam indenizadas pelo arrendador<sup>17</sup>. Dessa forma, o arrendatário permanecerá no imóvel, com o uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento<sup>18</sup>. Ademais, o direito de retenção do arrendatário corresponde a uma prorrogação legal do pacto agrário, o que significa que todas as cláusulas contratuais continuam vigorando e que o arrendatário fica obrigado em relação a todos os seus encargos contratuais. Em contrapartida, cumpre pontuar que sempre que forem realizadas benfeitorias úteis e necessárias por parte do arrendador, este poderá elevar o preço pactuado caso as benfeitorias vierem a aumentar a produtividade do

---

<sup>17</sup> BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos do direito agrário*. São Paulo: Pró-Livro Comércio de Livros Profissionais, 1978. pp. 119-120.

<sup>18</sup> OPITZ, Oswaldo e OPITZ, Silvia C. B. *Contratos agrários no Estatuto da Terra*. São Paulo: Saraiva, 1974. pp. 148-149.

arrendatário<sup>19</sup>. O direito à indenização do arrendatário busca evitar o enriquecimento sem causa do arrendador, obrigado a indenizar sempre que expressamente se tenha obrigado, autorizado a realização, ou quando for caso de benfeitorias necessárias.

#### *4.10. A responsabilidade do arrendatário por prejuízos causados ao imóvel durante a vigência do contrato*

O Estatuto da Terra, em seu art. 95, X, prevê que o arrendatário não responderá pelos prejuízos que não tiver dado causa. Isso significa que as deteriorações inerentes ao uso regular da gleba não serão passíveis de indenização. Dessa forma, o arrendatário, ao término do contrato de arrendamento rural, é obrigado a devolver o imóvel tal como o recebeu.

A jurisprudência dominante confirma tal posição, como concretiza a Apelação Cível 700.162.996.46/2007 do TJRS. O arrendatário que fizer uso predatório, culposo ou doloso que acarrete prejuízo que não seja natural do uso regular da gleba arrendada, assim como dos acessórios desta, deverá indenizar o arrendador. Esta indenização será de lucros cessantes, pois a terra arrendada devolvida perderá o potencial que possuía antes do arrendamento celebrado. Por conseguinte, o arrendador tem a prerrogativa de exigir o bom uso da terra que arrendou ao arrendatário.

A doutrina trata o tema da mesma maneira: o arrendatário é obrigado a restituir o imóvel no estado em que recebeu, salvo as deteriorações naturais ao uso regular. Isso é decorrente do princípio geral de que deve zelar pela conservação do imóvel. O arrendatário não responderá pelas deteriorações ou prejuízos a que não tiver dado causa, mas 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<sup>20</sup>. Além disso, o arrendatário deve se abster de práticas danosas à gleba. O artigo 32, inciso IV, do Decreto 59.566/66, acrescenta à prova do nexo de causalidade entre o comportamento do arrendatário e o dano, a existência de dolo ou culpa<sup>21</sup>. Entretanto, o despejo não é tratado aqui como punição, mas resultante da extinção do contrato, tendo em vista que o arrendatário não detém sustentação jurídica para permanecer no imóvel.

---

<sup>19</sup> COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrарista*. Curitiba: Juruá, 2006. pp. 167-168.

<sup>20</sup> COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrарista*. Curitiba: Juruá, 2006. p. 172.

<sup>21</sup> COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrарista*. Curitiba: Juruá, 2006; pp. 138-139.

#### *4.11. A responsabilidade do arrendador quando exigir do arrendatário quaisquer das vedações legais impostas àquele*

Existe uma série de vedações legais ao arrendador dispostas como normas de ordem pública que limitam a liberdade de contratar entre as partes. O art. 93 do Estatuto da Terra serve para elencar algumas destas vedações, como a prestação de serviço gratuito, a exclusividade de venda da colheita, a obrigatoriedade de beneficiamento da produção em estabelecimento de sua propriedade, entre outros. O preço a ser pago pelo arrendatário também é objeto de limitação, não podendo ser previamente estabelecido em produtos ou em algo distinto da prestação pecuniária.

Conseqüentemente, se o arrendador deixar de cumprir estas obrigações legais, caberá indenização ao arrendatário por perdas e danos conforme julgado na Apelação Cível 36.301-1/190 de 1996 do TJGO. Nesse caso, o arrendador não acatou o mandamento legal acerca do prazo mínimo do contrato e do preço a ser pago pelo arrendatário.

#### *4.12. A questão sobre o cabimento ou não dos juros quando o arrendatário adquire o imóvel por depósito judicial, uma vez não notificado de sua possibilidade de exercício do direito de preempção*

O art. 92, § 4º do Estatuto da Terra preconiza o direito do arrendatário de, uma vez não notificado da venda da gleba arrendada, depositar o preço e haver para si o imóvel arrendado (isso se o fizer no prazo de seis meses da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis). Assim, surge uma dúvida solucionada pela jurisprudência do STJ no REsp 32.797/1993-MG. Caso o arrendatário fizer este depósito após um período de tempo que a atualização monetária faz-se necessária em decorrência de correção do preço pelos índices econômicos, deve este arrendatário pagar os juros sobre este valor?

O Ministro-Relator deste Acórdão declara que não. Em seu voto ele distingue o depósito do preço do pagamento do preço decorrente de contrato de compra e venda, cabendo tão somente neste último os juros aqui suscitados. Dessa forma, é pacífico que o arrendatário pode depositar o preço, sem correção monetária, para adquirir o imóvel se este for alienado sem sua notificação.

#### *4.13. O “contrato de pastoreio”*

O contrato de arrendamento rural é destinado à utilização de imóvel rural para o exercício de atividade tipicamente agrícola mediante pagamento de contraprestação pecuniária. Portanto, o contrato de aluguel de pastos, ou contrato de pastoreio, foge a esta

tipicidade, pois o objeto de contratação é tão somente a utilização de pastos para a engorda de animais. Ou seja, existem diversas peculiaridades deste contrato que vão ao encontro da tipicidade do arrendamento. A questão do prazo mínimo de três anos é uma delas, considerando que o contrato de pastoreio é caracterizado pela brevidade. Assim sendo, três anos é um período de tempo muito longo, sendo tal imposição incompatível com o interesse das partes.

Dessa forma, existe uma dúvida muito relevante no que tange à aplicação do disposto no art. 2º do Decreto 59.566/66. Neste dispositivo, discute-se que todos os contratos agrários serão regidos pelas normas presentes neste regulamento. O regulamento estabelece como contratos agrários a parceria agrícola e o arrendamento rural. Ou seja, quando o legislador atribui a somente estes dois tipos de contrato a denominação de contratos agrários, ele não está obrigatoriamente dizendo que todos os contratos celebrados para a atividade agrícola serão necessariamente contratos agrários. Explica-se. O TJRS, no MS 195.069.323/1995, julgou no seguinte sentido: “A relação que se estabelece no contrato de locação de pastos ou “contrato de pastoreio”, refoge a natureza do contrato de arrendamento, constituindo-se em obrigação albergada no direito civil.” Em outras palavras, temos aqui um contrato de utilidade para o exercício de atividade agrícola que não é previsto como um contrato agrário nos termos do Decreto 59.566/66.

Isto torna o contrato de pastoreio plenamente possível e utilizável, uma vez que não será aplicada a ele a regulamentação imposta pelos diplomas normativos que regem os contratos agrários, o Estatuto da Terra e o Decreto 59.566/66, mas sim o disposto no direito civil.

A doutrina confirma que o pastoreio não é acolhido pelo Estatuto da Terra e seu Regulamento, que prima pelo uso e posse temporária da terra<sup>22</sup>. Sendo um contrato agrário atípico, o contrato de pastoreio demonstra a notória utilização do direito consuetudinário, dos usos e costumes como fonte de Direito, pois o mesmo é amplamente usado no Rio Grande do Sul, Argentina e Uruguai<sup>23</sup>. O inominado pastoreio não encontra tipicidade, pois não há identificação na forma disposta nem sequer no art. 4º do Decreto 59.566/66, que dispõe sobre a parceria rural. Nesta, ocorre a cessão de uma pessoa à outra do uso específico do imóvel rural com o objetivo de nele ser exercida a exploração pecuária mediante entrega para fins de engorda, recria ou invernagem. No pastoreio, por outro lado,

---

<sup>22</sup> OPITZ, Oswaldo e OPITZ, Silvia C. B. *Contratos agrários no Estatuto da Terra*. São Paulo: Saraiva, 1974. p. 256.

<sup>23</sup> COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2006. pp. 91-92.

a posse do imóvel rural continua em poder do cedente, havendo apenas a entrega a este proprietário do imóvel rural, dos animais para fins de engorda, mediante pagamento em dinheiro. Por se tratar de um contrato atípico, as condições contratuais são estabelecidas pelo acordo de vontades, sendo que a responsabilidade pelo pasto é atribuída àquele que o recebe.

## 5. Conclusão

Ao dissecar o instituto do arrendamento rural, nota-se que o Direito pátrio tem como preocupação a proteção do hipossuficiente econômico, bem como o uso racional do imóvel rural objeto do contrato. De modo a atingir tal finalidade, o legislador impôs uma série de normas cogentes que não podem ser afastadas pela mera vontade das partes. Para ilustrar esta situação, é possível tomar como exemplo o estabelecimento de um prazo mínimo de três anos no momento de celebrar um contrato de arrendamento rural, condição esta que não apenas protege a parte contratante materialmente mais fraca, mas também visa ao aproveitamento da terra e sua preservação; ressaltadas as hipóteses discutidas no presente estudo. Todas as disposições que prevêem maior regulamentação estatal pretendem compor a chamada Política Agrária, valorizando o imóvel rural como instrumento de justiça econômica e social.

Este dirigismo contratual acaba ferindo a autonomia das partes nos contratos agrários. O Estado, assim, restringe as relações contratuais pautadas na vontade das partes, em nome da organização fundiária. O contexto social em que tais contratos estão inseridos justificam a relativização da autonomia da vontade, em prol do equilíbrio entre as partes. O contrato, portanto, abandona seu viés individualista, com especial destaque aos fins coletivos.

Cumprido ressaltar a posição neo-agrarista sustentada por José Fernando Lutz Coelho, em que se propõe flexibilizar o Direito agrário diante de uma necessidade de reformular a base principiológica dos contratos de arrendamento rural<sup>24</sup>. As normas de outrora tornaram-se obsoletas diante da massificação dos contratos, a concentração industrial e comercial e a crescente globalização. Novos paradigmas de interpretação se impõem, o que demanda uma nova abordagem do direito agrário ao dirimir os problemas oriundos dos contratos agrários. Constata-se que a jurisprudência encontra-se em fase de transição no que tange a algumas matérias levantadas nos itens anteriores, o que nos

---

<sup>24</sup> Ibid. p. 60.

mostra que há uma nova concepção do tema que vai ao encontro dos agraristas tradicionais. Com isso não queremos pleitear o fim da intervenção estatal nos contratos agrários, mas somente buscar uma situação que, além de proteger o economicamente mais fraco, contemple soluções que irão privilegiar a coletividade, tendo como fim último o progresso econômico e social do campo.

## 6. Referências

### Bibliográficas

BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos do direito agrário*. São Paulo: Pró-Livro Comércio de Livros Profissionais, 1978. 3ª edição revista e ampliada.

BORGES, Paulo Torminn. *O imóvel rural e seus problemas jurídicos*. São Paulo: Pró-Livros Profissionais, 1976. 3ª edição.

COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2006. 2ª edição.

OPITZ, Oswaldo e OPITZ, Silvia C. B. *Contratos agrários no Estatuto da Terra*. São Paulo: Saraiva, 1974. 3ª edição.

### Jurisprudenciais

#### Supremo Tribunal Federal

STF, MS 24.484-4/DF, Rel. Min. Eros Grau, Tribunal Pleno, julg. 09/02/2006, publ. 02/06/2006, v.m. (<http://stf.gov.br/> Acesso em 19/11/2007).

STF, MS 24.764-9/DF, Rel. Min. Gilmar Mendes, Tribunal Pleno, julg. 06/10/2005, publ. 24/03/2006, v.m. (<http://stf.gov.br/> Acesso em 19/11/2007).

STF, RE 100.104-6/MG, Rel. Min. Oscar Corrêa, Tribunal Pleno, julg. 14/05/1986, publ. 30/06/1986, v.u. (<http://stf.gov.br/> Acesso em 19/11/2007).

STF, RE 44.455/GUANABARA, Rel. Min. Adalício Nogueira, Tribunal Pleno, 11/04/1967, publ. 17/05/1967, v.u. (<http://stf.gov.br/> Acesso em 19/11/2007).

#### Superior Tribunal de Justiça

STJ, REsp nº 904.810/PR, Rel. Min. Humberto Gomes de Barro, 3ª T., julg. 15/02/2007, publ. 19/03/2007, v.u. (<http://www.stj.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

STJ, REsp nº 806.094/SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, 3ª T., julg. 16/11/2006, publ. 18/12/2006, v.u. (<http://www.stj.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

STJ, REsp nº 127.561/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, 4ª T., julg. 03/06/2003, publ. 01/09/2003, v.u. (<http://www.stj.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

STJ, REsp nº 407.130/RS, Rel. Min. Ari Pargendler, 3ª T., julg. 27/06/2002, publ. 05/08/2002, v.u. (<http://www.stj.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

STJ, REsp nº 279.311/GO, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, 4ª T., julg. 20/02/2001, publ. 26/03/2001, v.u. (<http://www.stj.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

STJ, REsp nº 30.295/SP, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, 3ª T., julg. 25/04/1994, publ. 22/08/1994, v.u. (<http://www.stj.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

STJ, REsp nº 32.797/MG, Rel. Min. Cláudio Santos, 3ª T., julg. 13/12/1993, publ. 28/02/1994, v.m. (<http://www.stj.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

STJ, REsp nº 10.058/RS, Rel. Min. Dias Trindade, 3ª T., julg. 13/08/1991, publ. 02/09/1991, v.u. (<http://www.stj.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

#### Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

TJ/SP, Ap. Cív. nº 793.638-00/8, Rel. Des. Mendes Gomes, 35ª Câ. Dir. Priv., julg. 20/03/2006, publ. (não consta), v.u. (<http://tj.sp.gov.br/> Acesso em 19/11/2007).

#### Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

TJ/MG, Ap. Cív. nº 1.0106.03.007875-7/001, Rel. Des. Fábio Maia Viani, 13ª Câ. Cív., julg. 29/03/2007, publ. 27/04/2007, v.u. (<http://tjmg.gov.br/> Acesso em 19/11/2007).

TJ/MG, Ap. Cív. nº 1.0672.04.133327-5/001, Rel. Des. José Antônio Braga, 9ª Câ. Cív., julg. 18/07/2006, publ. 02/09/2006, v.u. (<http://tjmg.gov.br/> Acesso em 19/11/2007).

TJ/MG, Ap. Cív. nº 2.0000.00.428919-0/000, Rel. Des. Saldanha da Fonseca, 4ª Câ. Cív., julg. 12/05/2004, publ. 22/05/2004, v.u. (<http://tjmg.gov.br/> Acesso em 19/11/2007).

TJ/MG, Ap. Cív. nº 311.745-7, Rel. Des. Vanessa Verdolim Andrade, 1ª Câ. Cív., julg. 22/08/2000, publ. 02/09/2000, v.u. (<http://tjmg.gov.br/> Acesso em 19/11/2007).

#### Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

TJ/GO, Ap. Cív. nº 108.855-8/188, Rel. Des. Leobino Chaves, 2ª T., julg. 05/06/2007, publ. 10/07/2007, v.u. (<http://www.tj.go.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/GO, Ap. Cív. nº 92.803-4/188, Rel. Des. Almeida Branco, 2ª T., julg. 06/04/2006, publ. 15/05/2006, v.u. (<http://www.tj.go.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/GO, Ap. Cív. nº 93.140-1/190, Rel. Des. Almeida Branco, 2ª T., julg. 22/12/2005, publ. 09/02/2006, v.u. (<http://www.tj.go.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/GO, Ap. Cív. nº 73.582-4/188, Rel. Des. Borges de Almeida, 2ª T., julg. 15/04/2004, publ. 18/05/2004, v.u. (<http://tj.go.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/GO, Ap. Cív. nº 69.815-3/188, Rel. Des. Marília Santana, 1ª T., julg. 12/08/2003, publ. 10/09/2003, v.u. (<http://tj.go.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/GO, Ap. Cív. nº 64.612-6/188, Rel. Des. Gilberto Marques Filho, 4ª T., julg. 12/12/2002, publ. 24/01/2003, v.u. (<http://tj.go.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/GO, Ap. Cív. nº 66.500-4/188, Rel. Des. Floriano Gomes, 5ª T., julg. 12/12/2002, publ. 21/01/2003, v.u. (<http://tj.go.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/GO, Ap. Cív. nº 36.301-1/190, Rel. Des. Roldão Carvalho, 2ª T., julg. 19/09/1996, publ. 18/10/1996, v.u. (<http://tj.go.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/GO, Ap. Cív. nº 22.031-0/190, Rel. Des. Celso Fleury, 2ª T., julg. 21/02/1989, publ. 08/03/1989, v.u. (<http://tj.go.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

#### Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

TJ/RS, Rec. Cív. nº 710.013.116.12, Rel. Des. Eugênio Facchini Neto, 3ª T., julg. 21/08/2007, publ. 27/08/2007, v.u. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/RS, Ap. Cív. nº 700.182.084.70, Rel. Des. Paulo Roberto Franz, 10ª Câm. Cív., julg. 12/07/2007, publ. 03/08/2007, v.u. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/RS, Ap. Cív. nº 700.162.996.46, Rel. Des. Paulo Roberto Franz, 10ª Câm. Cív., julg. 28/06/2007, publ. 16/07/2007, v.u. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/RS, Ap. Cív. nº 700.194.679.43, Rel. Des. Luiz Ari de Lima, 10ª Câm. Cív., julg. 14/06/2007, publ. 02/07/2007, v.u. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/RS, Ap. Cív. nº 700.182.396.57, Rel. Des. Marilene Bernardi, 9ª Câm. Cív., julg. 13/06/2007, publ. 26/06/2007, v.u. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/RS, Ap. Cív. nº 700.166.084.99, Rel. Des. Jorge Alberto Pestana, 10ª Câ. Cív., julg. 31/05/2007, publ. 13/06/2007, v.u. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/RS, Agr. Instr. nº 700.173.057.64, Rel. Des. Paulo Antônio Kretzmann, 10ª Câ. Cív., julg. 21/12/2006, publ. (não consta), v.u. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/RS, Ap. Cív. nº 700.153.733.35, Rel. Des. Luiz Ari de Lima, 10ª Câ. Cív., julg. 31/08/2006, publ. 26/09/2006, v.u. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/RS, Ap. Cív. nº 700.123.188.53, Rel. Des. Paulo Roberto Franz, 10ª Câ. Cív., julg. 30/03/2006, publ. 20/04/2006, v.u. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/RS, Agr. Instr. nº 700.068.708.51, Rel. Des. Luís Augusto Braga, 9ª Câ. Cív., julg. 17/12/2003, publ. (não consta), v.u. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).

TJ/RS, MS nº 195.069.323, Rel. Des. José Carlos Giorgis, 6ª Câ. Cív., julg. 17/08/1995, publ. (não consta), votação não constante. (<http://tj.rs.gov.br/> Acesso em 18/11/2007).