

# CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS: RELEITURA DAS NORMAS DO ESTATUTO DA TERRA À LUZ DO CONTEXTO JURÍDICO E ECONÔMICO ATUAL

## TYPICAL AGRARIAN CONTRACTS: REVIEW OF THE RULES OF THE LAND STATUTE IN LIGHT OF THE CURRENT LEGAL AND ECONOMIC CONTEXT

Carolina Costa de Aguiar<sup>1</sup>

Flavia Trentini<sup>2</sup>

### RESUMO

O trabalho apresenta o seguinte problema de pesquisa: os regimes jurídicos dos contratos agrários típicos do Estatuto da Terra (arrendamento rural e parceria) são apropriados à conjuntura jurídica e econômica do Brasil nos dias atuais? Os objetivos do estudo são analisar criticamente a necessidade de alteração das normas que regulamentam esses contratos e fomentar a discussão a respeito do tema, ainda escassa no país. O método utilizado é o estudo bibliográfico e estudo das normas atinentes ao arrendamento rural e à parceria. Os resultados apontam que o contexto brasileiro atual diverge profundamente da conjuntura do momento de criação do Estatuto da Terra, o que torna os atuais regimes jurídicos dos contratos de arrendamento rural e parceria inadequados à realidade brasileira atual; e, assim, é necessário que sua modificação seja colocada em discussão nos âmbitos acadêmico e legislativo.

**PALAVRAS-CHAVE:** Contratos Agrários; Arrendamento Rural; Parceria. Estatuto da Terra

### ABSTRACT

The paper presents the following research problem: do the legal regimes of the typical agrarian contracts in the Land Statute (rural leasing and partnership) are appropriate to the legal and economic conditions in Brazil nowadays? The study objectives are to critically examine the need for changes in the rules about such contracts, and to encourage the debate on the subject, that is still scarce in the country. The method used is the literature study, and the study of the rules related to rural leasing and partnership. The results indicate that the current Brazilian context deeply differs from the moment of creation of the Land Statute, which makes the current legal regimes of rural leasing and partnership contracts inadequate to the current situation in Brazil; thus it is necessary to discuss their modification in academic and legislative spheres.

**KEYWORDS:** Agrarian Contracts; Rural Leasing; Partnership; Land Statute

## 1 INTRODUÇÃO

A agropecuária é um dos setores econômicos mais importantes do Brasil. Em 2013, representou 4,85% do Produto Interno Bruto (PIB), o que equivale a R\$234,6 bilhões

---

<sup>1</sup> Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo

<sup>2</sup> Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo

(BRASIL, 2014). Mas a contribuição da atividade agrária ao desenvolvimento não se limite ao seu valor no PIB, abrangendo outros aspectos como: fornecimento de alimentos e têxteis; criação de empregos; importância para o câmbio através das exportações; influência na demanda de mercado; bem-estar rural (NORTON; ALWANG, 1995).

Tendo em vista a relevância desse setor, é de suma importância o estudo do arcabouço institucional<sup>3</sup> que influencia o desenvolvimento rural brasileiro. Dentre as instituições relevantes para o exercício da atividade agrária estão as normas que regulamentam os contratos agrários, os quais são abordados por este trabalho.

Os contratos são instrumentos jurídicos criados para auxiliar a realização de operações econômicas (ROPPO, 1977) e têm como seu elemento central a autonomia privada<sup>4</sup>. São desenhados de acordo com a vontade das partes contratantes, observados os limites impostos por lei. Contudo, as transações econômicas são fenômenos sociais que se alteram a uma velocidade que muitas vezes o ordenamento jurídico não consegue acompanhar. Quando isso ocorre, surge uma incompatibilidade entre o instrumento jurídico previsto pelo ordenamento e a necessidade fática das partes, o que pode prejudicar a eficiência das transações.

Isso se verifica em relação ao arrendamento rural e à parceria, que são os contratos agrários denominados típicos disciplinados pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e seu decreto regulamentador (Decreto nº 59.566/1966). Essas normas impõem às partes inúmeras limitações à liberdade de fixar o conteúdo dos contratos – tais como o estabelecimento de prazos mínimos e limites de valores de acordo com hipóteses taxativas previstas pelo texto normativo.

Entretanto, questiona-se se há ainda uma parte vulnerável e se são necessárias e legítimas determinadas limitações à autonomia privada, que tornam alguns interesses das partes desprovidos de tutela jurídica.

Dessa forma, o trabalho busca analisar o seguinte problema: os regimes jurídicos dos contratos agrários típicos do Estatuto da Terra (arrendamento rural e parceria) são apropriados à conjuntura jurídico-econômica do Brasil nos dias atuais?

---

<sup>3</sup> As instituições são regras que definem as interações sociais e as estruturas políticas e econômicas. Há instituições informais, como os costumes e códigos de conduta, e instituições formais, como as constituições, leis e contratos (NORTH, 1991).

<sup>4</sup> A autonomia privada é o "regramento básico, de ordem particular – mas influenciado por normas de ordem pública-, pelo qual, na formação dos contratos, além da vontade das partes, entram em cena outros fatores: psicológicos, políticos, econômicos e sociais. Trata-se do direito declinável da parte de auto-regulamentar os seus interesses, decorrentes da sua própria dignidade humana, mas que encontra limitações em normas de ordem pública, particularmente nos princípios sociais contratuais" (HIRONAKA; TARTUCE, 2007, p. 49).

Assim, os objetivos do trabalho são realizar uma análise crítica a respeito da necessidade de alteração das normas que regulamentam os contratos de arrendamento e parceria e fomentar a discussão a respeito do tema, ainda escassa no país.

Inicialmente é apresentado um panorama geral dos contratos agrários. Na seção seguinte são caracterizados os contratos agrários típicos, diferenciando-os entre si e ressaltando algumas das limitações impostas aos contratantes. E, então, é analisada a incompatibilidade da disciplina jurídica desses contratos com a realidade jurídico-econômica atual. Em seguida, apresentam-se a conclusão e as referências do trabalho.

## **2 CONTRATOS AGRÁRIOS NO ESTATUTO DA TERRA**

Anteriormente ao Estatuto da Terra, os contratos hoje conhecidos como “agrários” eram regulamentados pelo Código Civil de 1916. Não havia a previsão do contrato de arrendamento rural, mas somente algumas disposições especiais (artigos 1211 a 1215) sobre prédios rústicos inseridas na seção sobre locação de prédios (BRASIL, 1916).

Quanto à parceria rural, o Código a distinguia em parceria agrícola (artigos 1410 a 1415) e parceria pecuária (artigos 1416 a 1423). A parceria agrícola era conceituada como o contrato “em que uma pessoa cede um prédio rústico a outra, para ser por esta cultivado, repartindo-se os frutos entre as duas, na proporção que estipularem” (BRASIL, 1916). Já a parceria pecuária era o contrato pelo qual “se entregam animais a alguém para os pastoreais, tratar e criar, mediante uma quota nos lucros produzidos” (BRASIL, 1916).

O Código Civil de 1916 regulamentava esses contratos de forma muito sucinta, sem um tratamento especial quanto à agrariedade neles presente, ignorando os riscos e especificidades intrínsecos ao desenvolvimento de um ciclo biológico que caracterizam a atividade agrária, e que tornam necessária a distinção dos contratos agrários dos demais contratos civis. Somente a partir da promulgação do Estatuto da Terra (Lei nº 4504/1964) é que os contratos agrários passam a ter uma disciplina específica e pormenorizada.

O Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) estabelece que a posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito<sup>5</sup>, estabelecido entre o proprietário (ou possuidor) e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa.

---

<sup>5</sup> No lugar de “expresso ou tácito” melhor seria o uso de “escritos ou verbais” (MARQUES, 2007).

O traço característico do contrato de arrendamento rural é o recebimento pelo proprietário de certa quantia na forma de aluguel, sem participar dos riscos do negócio. Por sua vez, nos contratos de parceria, o parceiro outorgante divide com o parceiro outorgado o resultado e os riscos do empreendimento.

Em razão de sua expressa previsão e regulamentação, são considerados contratos agrários típicos<sup>6</sup> o arrendamento rural e parceria. Não obstante, no cotidiano rural podem ser encontradas várias modalidades de contratos atípicos, como o comodato rural, o contrato do fica, o contrato de pastoreio ou invernagem, o contrato de roçado, o *leasing* agrário, os contratos de integração vertical agroindustriais e outros mais (COELHO, 2011).

Tanto os contratos agrários típicos quanto os atípicos devem obedecer às regras gerais e princípios do Estatuto da Terra, e também devem ser observadas as normas do direito civil. No caso dos contratos agrários atípicos, é o Código Civil que concede a permissão para que as partes celebrem um contrato atípico, desde que observadas as normais gerais presentes no código.

Quanto aos contratos típicos, o Decreto nº 59566/1966 regulamenta os contratos de arrendamento rural e parceria e, assim como o Estatuto da Terra, prevê que a solução dos casos omissos se dará de acordo com as regras do Código Civil.

O Estatuto da Terra e o Decreto nº 59566 proporcionaram uma melhor regulamentação dos contratos agrários típicos, e com ela impuseram uma série de limitações à liberdade contratual das partes, visando sobretudo à proteção da parte considerada vulnerável na relação contratual.

Conforme salienta Fernando Scaff (2012), a iniciativa do Estado de tipificar modalidades que considera adequadas para a formação dos contratos tem como uma das finalidades a garantia de certos benefícios àqueles que conduzem efetivamente as atividades agrárias, assumindo seus riscos e benefícios, o que se observa pela imposição de diversas cláusulas obrigatórias.

Dessa forma, as normas acima mencionadas foram criadas com fundamento na ideia de que o arrendatário e o parceiro outorgado, que são as figuras que efetivamente exercem a atividade agrária em cada um dos tipos contratuais, constituem o polo mais fraco da relação.

---

<sup>6</sup> Os contratos típicos são aqueles com denominação própria e devidamente regulamentados, enquanto os contratos atípicos são os que não recebem do ordenamento uma regulamentação particular. A lei não disciplina os contratos atípicos expressamente, mas são permitidos, desde que lícitos, em virtude do princípio da autonomia privada, da liberdade de obrigar-se e do consensualismo (GOMES, 2009).

Por isso, foram criadas diversas regras que estabelecem prazos mínimos de vigência do contrato, limites máximos de preço ou quota na partilha, formas de pagamento, condições de renovação do contrato etc. Entretanto, é questionável se todas essas regras de proteção a uma das partes condizem com a realidade da atividade agrária nos dias atuais, se há ainda uma parte vulnerável e se há necessidade e legitimidade de determinadas limitações à liberdade contratual.

Essas questões serão retomadas à frente, depois de apresentadas as principais regras dos contratos de arrendamento rural e parceria na próxima seção.

### **3 CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS**

#### **3.1 Arrendamento Rural**

O contrato de arrendamento rural é aquele em que uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, em seu todo ou em partes, incluindo ou não outros bens, benfeitorias e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel (BRASIL, 1966).

Assemelha-se a um contrato de locação e diferencia-se da parceria porque não há divisão de riscos. É definido um preço certo que o arrendatário deve pagar ao proprietário/possuidor, e a atividade é exercida apenas pelo primeiro, que suporta o risco.

O preço deve ser fixado em moeda corrente, no entanto, é permitido que o pagamento seja realizado em frutos ou produtos. Em outras palavras, é permitida a conversão do preço em dinheiro para quantidade de frutos ou produtos, mas nunca uma quantidade fixa de frutos ou produtos.

Ainda, há um limite para a fixação do preço: a) nos casos de arrendamento da área total do imóvel rural, a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% do valor da terra; b) nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% das áreas arrendadas; c) o preço de arrendamento das benfeitorias que entrarem na composição do contrato não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do valor das mesmas benfeitorias.

A porcentagem é calculada de acordo com o valor cadastral do imóvel, que, consoante jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, é aquele constante da

declaração do Imposto Territorial Rural (ITR), incluídos os valores referentes à terra nua e às benfeitorias (BUENO, 2012).

O prazo mínimo de vigência do contrato de arrendamento é de 3 anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e/ou de pecuária de pequeno e médio porte; 5 anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e/ou e pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal; e 7 anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal. E o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, desde que notifique o arrendador até 6 meses antes do vencimento do contrato. No arrendamento por prazo indeterminado, presume-se o prazo mínimo de 3 anos.

Há diversas outras regras que recaem sobre o contrato de arrendamento, sendo as disposições acima apenas algumas das mais importantes. É importante observar que, conforme o art. 2º do Decreto nº 59566/1966 expressamente dispõe, as regras que regem tanto o arrendamento quanto a parceria não podem ser afastadas pelas partes, nem mesmo os direitos e vantagens podem ser renunciados, sendo nula de pleno direito qualquer convenção contrária ao disposto nessas normas.

Por isso, uma das questões mais polêmicas quanto ao arrendamento rural recai sobre a limitação ao seu preço, que não pode ser afastada, mesmo contrariando as regras de mercado e destoando do ordenamento jurídico atual, conforme se discutirá posteriormente.

### **3.2 Parceria**

A parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa (parceiro outorgante) se obriga a ceder a outra (parceiro outorgado), por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, em seu todo ou em partes, incluindo ou não benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal. O prazo mínimo da parceria é de 3 anos, e esse também é o prazo mínimo presumido quando não há convenção pelas partes.

São previstas as seguintes modalidades de parceria:

- a) Agrícola; quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com o objetivo de nele ser exercida a atividade de produção vegetal;
- b) Pecuária: quando o objetivo da cessão forem animais para cria, recria, invernagem ou engorda;

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

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

e) Mista: quando o objeto da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria definidas anteriormente.

Embora essas diversas formas de parceria sejam previstas, o §5º do artigo 96 do Estatuto da Terra estabelece que o disposto nesse artigo não se aplica aos contratos de parceria agroindustrial, de aves e suínos, que serão regulados por lei específica. Uma vez que ainda não foi editada a lei específica, o contrato de parceria agroindustrial se constitui na prática como contrato atípico.

Diferentemente do arrendamento, há na parceria a partilha de risco e benefícios da atividade entre as partes. Em 2007, a Lei nº 11443 incluiu no artigo 96 do Estatuto da Terra o §1º que especifica os riscos presentes na parceria. Dispõe que há a partilha, isolada ou cumulativamente dos riscos: a) de caso fortuito e de força maior do empreendimento rural; b) dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipuladas; c) de variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.

O que se percebe é que na parceria prevalece o objetivo de cooperação entre as partes, assemelhando-se ao contrato de sociedade, já que duas ou mais pessoas colaboram para a realização de um empreendimento com compartilhamento dos riscos e resultados. O próprio Estatuto da Terra e seu decreto regulamentador preveem que aplicam-se supletivamente à parceria as normas do arrendamento e também as regras do contrato de sociedade.

Mais adequada que a analogia à sociedade, é a comparação do contrato de parceria com o consórcio, pois na parceria não há confusão patrimonial mas há uma comunhão de responsabilidades com obrigações determinadas para cada uma das partes (SCAFF, 2001).

Uma vez que a repartição dos lucros e riscos é característica inerente ao contrato de parceria, não é permitido estabelecer um preço fixo (seja em produtos ou em dinheiro) para qualquer dos parceiros. Pois a remuneração fixa isenta de riscos elimina a essência do contrato de parceria, aproximando a relação ao contrato de arrendamento ou de trabalho (BUENO, 2012). As partes podem estabelecer a prefixação, em quantidade ou volume, do

montante da participação do parceiro outorgante, desde que, ao final do contrato, seja realizado o ajustamento do percentual.

São estabelecidos também limites percentuais de participação do parceiro outorgante nos frutos da parceria.

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

(...)

VI - na participação dos frutos da parceria, a quota do proprietário não poderá ser superior a:

- a) 20% (vinte por cento), quando concorrer apenas com a terra nua;
- b) 25% (vinte e cinco por cento), quando concorrer com a terra preparada;
- c) 30% (trinta por cento), quando concorrer com a terra preparada e moradia;
- d) 40% (quarenta por cento), caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso;
- e) 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea d deste inciso e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração, e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto de parceria;
- f) 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido;
- g) nos casos não previstos nas alíneas anteriores, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de dez por cento do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro. (BRASIL, 1964)

Dessa forma, o Estatuto da Terra fixa percentuais de acordo com as hipóteses listadas acima e não possibilita o livre acordo pelas partes de quotas que excedam os limites impostos; apenas apresenta na alínea g, bem como no inciso IX do mesmo artigo, a possibilidade de que a quota do parceiro outorgante seja aumentada em até 10% do valor das benfeitorias ou bens postos à disposição do parceiro outorgado. E por serem tratadas de normas de ordem pública, elas se sobrepõem à livre manifestação da vontade dos contratantes.

A respeito da aplicação desses percentuais estabelecidos pelo Estatuto da Terra para o contrato de parceria, grande parte da doutrina (CASSETARI, 2012; PROENÇA, 2007;

MARQUES, 2009; P. BORGES, 1998; BARROS, 1999; COELHO, 2011) é omissa no que tange à possibilidade de inaplicabilidade ou alteração dessas quotas e composições diversas de atividades, diferentes das previstas pelo artigo. Somente faz menção à possibilidade já prevista no texto do Estatuto da Terra de majoração em até 10% no caso de benfeitorias e bens colocados à disposição do parceiro outorgado.

Antonino Borges (2012) afirma que os percentuais estabelecidos pelo Estatuto da Terra se referem a culturas temporárias, de forma que para as culturas permanentes surgem dificuldades de um critério exato, podendo o ajuste ser diferente. Exemplifica que, na cultura do café, o parceiro proprietário fica obrigado ao fornecimento de todas as benfeitorias necessárias e implementos para sua colheita, preparo e insumos. Então, o percentual pode ser elevado, o que comumente acontece na prática, mas desde que não seja superior a 10% do valor das benfeitorias ou bens entregues ao parceiro agricultor.

O mesmo autor esclarece que qualquer ajuste sobre os referidos percentuais devem se justificar do ponto de vista da lei. Para fugir àqueles números percentuais, há necessidade de indicar com precisão quais as benfeitorias e utensílios que serão fornecidos ao parceiro outorgado, de modo a compensar a diferença e justificar os percentuais que não estão previstos na lei agrária.

Silvia Opitz e Oswaldo Opitz (2007) alertam que a enumeração é apenas exemplificativa, de modo que as partes podem convencionar outras benfeitorias ou benefícios. Segundo os autores, há casos em que é de grande importância o conjunto básico de benfeitorias, os elementos materiais do estabelecimento são preponderantes em relação ao fundo rústico (terra), como é o caso da parceria agroindustrial, em que as instalações, maquinários e utensílios próprios à instalação industrial possuem maior importância.

De modo geral, encontram-se na doutrina duas abordagens: os que apenas seguem o dispositivo legal, apresentando as hipóteses e porcentagens previstas; e os que discutem a possibilidade de alteração na quota do outorgado em razão de sua maior participação com benfeitorias e bens, mas sempre ressalvando o limite dessa quota adicional em 10% do valor das benfeitorias e bens. Na jurisprudência, não se encontram discussões sobre o tema.

Ainda, nem a doutrina nem a jurisprudência discutem hipóteses de parcerias que não coincidam integralmente com as situações previstas pelo Estatuto da Terra, e que ensejem a partilha dos frutos em proporções diferentes das previstas pela lei em razão das peculiaridades de participação dos parceiros na atividade exercida.

Em algumas situações, é possível cogitar a elaboração de um contrato atípico para atender à necessidade dos contratantes que as regras do Estatuto da Terra não são capazes de

suprir. No entanto, como lembra Orlando Gomes (2009), os contratos atípicos são ordenados a atender interesses não disciplinados especificamente na lei. Assim, determinadas composições realizadas pelas partes, que não destoem essencialmente do contrato de parceria, podem vir a ser consideradas nulas se julgadas como contrárias às normas cogentes estabelecidas pelo Estatuto da Terra, por eventualmente não se considerar que há interesse diverso do que já está disciplinado nas regras da parceria.

#### **4 DESCONFORMIDADE DAS NORMAS COM A REALIDADE BRASILEIRA ATUAL**

Para que se possa discutir a inadequação das normas dos contratos agrários típicos ao contexto brasileiro atual, é preciso compreender o contexto em que foram criadas, as motivações do Estatuto da Terra e o ordenamento jurídico pós-Constituição Federal de 1988.

Quando o Estatuto da Terra foi promulgado, em 1964, a estrutura fundiária do Brasil apresentava graves distorções, como situações polarizadas de latifúndio e minifúndio, o que gerou a pretensão do executivo de modificá-la. Além disso, era evidente a precariedade das condições no meio agrário, os baixos níveis de tecnologia e de mecanização, o que levava a um baixo índice de produção por trabalhador.

Em decorrência da falta de estrutura fundiária no país e da baixa produtividade, a propriedade da terra, ao invés de se ligar à sua exploração agrícola, convertia-se na apropriação com intuito especulativo. Conforme Alencar Mello Proença (2007), impossibilitado de ter acesso à terra própria, além da produtividade reduzida, o produtor rural não criava para si condições da melhoria de padrão de vida, e sem possuir terra não podia exigir a concessão de facilidades creditícias da assistência técnica, da mecanização, do aperfeiçoamento e do sistema de escoamento dos produtos agrícolas.

A existência da estrutura fundiária acima descrita, caracterizada pela especulação imobiliária e baixa produtividade, somada à forte intervenção do Estado no momento de elaboração da lei, justificaram a criação de normas rígidas no Estatuto da Terra.

O período pós-1964, ano em que se iniciou o regime militar, não marcou uma ruptura com a tendência de intervenção do Estado na economia dos períodos que o precederam (AGUILLAR, 2009), o que impactou de modo extremamente sensível o regime jurídico dos contratos (GRAU, 2003).

Eros Grau (2003) afirma que os contratos utilizados como instrumento de dirigismo econômico são transformados em contribuições das atividades humanas à arquitetura geral da

economia de um país. Os contratos, então, transformam-se em condutos de ordenação dos mercados, impactados por normas jurídicas que não se contêm nos limites do direito civil.

Deste modo, devido ao contexto agrário e econômico, verifica-se nos contratos agrários típicos um rigorismo acentuado, que parte do pressuposto de que o homem do campo é desprovido de recursos socioeconômicos e culturais, necessitando de especial proteção das leis agrárias, como observa Lorelei Oliveira (1988). A proteção das leis agrárias visa a estabelecer o equilíbrio das partes, por meio de interferência das normas de ordem pública, através de numerosas restrições, com o objetivo de proteger o economicamente mais fraco – o qual, no momento em que criadas as normas, tratava-se do arrendatário e do parceiro outorgado (OLIVEIRA, 1997).

O período de regulação concentrada do Estado conheceu seu declínio com a própria queda do regime político militar a partir dos anos 80 (AGUILLAR, 2009). Nesse panorama de declínio do período estatizante e do surgimento de ideias liberais, foi promulgada a Constituição Federal de 1988, que estabelece como fundamento da ordem econômica a livre iniciativa, e como um dos princípios a livre concorrência.

Miguel Reale<sup>7</sup> (1988 apud PETTER, 2009) ensina que a livre iniciativa não é nada mais que a projeção da liberdade no plano da produção, circulação e distribuição das riquezas. Ela assegura não apenas a livre escolha das profissões e das atividades econômicas, mas também a autônoma eleição dos processos ou meios julgados mais adequados à consecução dos fins visados.

Nesse sentido, André Ramos Tavares (2003) afirma que a regra é a liberdade e, por isso, qualquer restrição a esta terá que decorrer da própria Constituição ou de leis criadas com fundamento nela. E não se deve esquecer que a liberdade de iniciativa é corolário do princípio da ampla liberdade individual.

Não se trata de afastar a relevância da função social do contrato e outros princípios frente à livre iniciativa e à autonomia privada, mas sim, implementar novidades que possam adequar as normas a uma realidade econômica e social (COELHO, 2011). O ponto fulcral não está em se deve haver ou não uma intervenção estatal, mas qual forma ela deve assumir (PETTER, 2009), considerado o contexto atual.

A partir dos princípios e fundamentos da ordem econômica da Constituição de 1988, que leva ao entendimento de que a fixação dos preços não deve resultar de normas cogentes, entende-se que a ingerência na determinação dos limites do preço no arrendamento e dos

---

<sup>7</sup> REALE, Miguel. Inconstitucionalidade de congelamentos. Folha de São Paulo, 19 out. 1988, p. A-3.

percentuais de partilha na parceria, entre outras regras mais, não se coaduna com a atual ordem jurídica.

As normas cogentes e restritivas dos contratos agrários foram criadas em um contexto que exigia uma postura protetiva em relação a uma das partes contratantes. Entretanto, como pontua Francisco de Godoy Bueno (2012), o parceiro outorgado e o arrendatário deixaram de ser as figuras que “dependiam da terra alheia para a subsistência. São, atualmente, os empreendedores do agronegócio, que investem na produção profissional e na adequada utilização do solo, para o que os proprietários não têm, muitas vezes, capacitação ou recursos”.

Houve uma profissionalização dos atores da atividade agrária. E, mesmo quando há desequilíbrio, não mais ocorre como antes, em vista das profundas alterações no campo rural. Como observa José Graziano da Silva, a partir dos anos 1970 e da constituição dos complexos agroindustriais, os determinantes da dinâmica da agricultura brasileira mudaram e por isso se deveria falar de não de uma, mas várias agriculturas brasileiras (SILVA, 2010).

Não há uma única dinâmica geral, nem um único setor agrícola; o que há, hoje, é uma estrutura complexa, heterogênea e multideterminada (SILVA, 2010). E, nessa estrutura complexa, não existe apenas um modelo de contratante, mas vários, correspondendo aos múltiplos contextos em que estão inseridos, criando a necessidade de tratamentos jurídicos distintos adequados a cada contexto (BORGES, 2007).

O Estatuto da Terra procurou proteger o arrendatário, que frequentemente era o trabalhador rural que se utilizava de mão-de-obra familiar para o cultivo da terra. Hoje, é comum o proprietário da terra ser um pequeno produtor rural, que pela dificuldade em gerir os riscos da atividade agrária acaba por arrendar sua propriedade a grandes empresas produtoras. Assim, ao limitar o valor do arrendamento, desconsiderando regras de mercado comandadas pela oferta e demanda, as normas do Estatuto da Terra protegem muitas vezes a parte que, na verdade, é a economicamente mais poderosa da relação.

Já quanto à parceria, a imposição de hipóteses taxativas e respectivos limites na contrapartida de cada parceiro é contrária à nova concepção de contrato como um vínculo de cooperação, visto que impede as partes de colaborarem uma com a outra – de acordo com as próprias necessidades e arranjos jurídicos – para obter certos bens ou serviços que isoladamente não conseguiriam (BORGES, 2007).

Uma vez que o objetivo é a cooperação, cabe às partes acordarem as obrigações de capital e trabalho e seu conseqüente benefício financeiro. Isso corrobora a afirmação de que o rol taxativo do artigo 96 do Estatuto da Terra engessa o contrato típico de parceria. A partilha

dos frutos busca “obedecer a proporções compatíveis com os meios de produção disponibilizados por cada um dos parceiros” (BUENO, 2012); então, ao proibir o livre estabelecimento dessas proporções, a lei tolhe também a livre e desejável cooperação entre as partes, pois impede a adequada remuneração dos esforços empreendidos.

Pelo exposto, mostra-se que não é adequada a generalização das regras dos contratos agrários típicos que presumem a vulnerabilidade de certas partes contratantes que não mais se encaixam no contexto atual, dada a multiplicidade de situações encontradas no país e mesmo dentro de cada região, e assim criam limitações contratuais indesejáveis.

Não se propugna a ausência total da intervenção do Estado nas normas agrárias, ressalta-se, apenas, que a presença estatal deve ser graduada em sintonia e proporção às injustiças e abusos identificados na realidade socioeconômica (PETTER, 2009), e não realizada de maneira generalizada e sem fundamentos atuais.

Ainda hoje há casos de diferentes setores econômicos em que há necessidade de intervenção do Estado para coibir abusos nas relações contratuais, protegendo a parte mais fraca da relação, o que ocorre, por exemplo, quanto ao consumidor no Código de Defesa do Consumidor (CDC).

As restrições impostas à liberdade contratual pelo CDC têm a finalidade de encontrar um equilíbrio nas relações negociais entre as grandes concentrações empresariais e os consumidores em geral, que constituem a parte economicamente mais fraca no contrato (OLIVEIRA, 1997).

Entretanto, nem mesmo o Código de Defesa do Consumidor estabelece limites de preços sobre produtos ou serviços. Os preços devem ser determinados segundo as forças de mercados. Assim, além de, na atual situação da agricultura brasileira, não ser possível presumir a situação de vulnerabilidade de arrendatários e parceiros outorgados, pode-se acrescentar que a limitação imposta ao valor dos contratos agrários é contrária ao princípio da livre iniciativa e da livre concorrência. E, não havendo fundamento para essa intervenção estatal, não deve ser tolhida a autonomia privada e liberdade contratual das partes.

No que diz respeito às exceções à autonomia privada, Orlando Gomes (2009) considera que essas decorrem da variação do pensamento, dominação em cada época e em cada estado, resultante da ideologia plasmada em conceitos éticos, políticos, filosóficos e religiosos. Portanto, as limitações à autonomia privada nos contratos agrários devem ser revistas em função das diferenças ideológicas, tecnológicas e estruturais do Brasil da década de 60 e do Brasil do século XXI.

A sociedade e as instituições são sistemas abertos que se auto-influenciam e se

modificam permanentemente (SZTAJN, 2005). Como pondera Rachel Sztajn (2005, p. 233):

A idéia de sistema completo e fechado vem sendo abandonada em face do reconhecimento de que, como Ciência Social aplicada, o Direito (ordenamento) não pode ignorar o fato de que transformações institucionais, resultado de mudanças sociais, algumas decorrentes de mudanças tecnológicas, outras de busca de novos valores sociais, outras, ainda, resultantes do avanço do conhecimento em áreas tradicionais do saber geram novas necessidades e demandam outra formulação normativa.

As razões de existência das instituições são a busca da eficiência, redução da incerteza nas relações sociais e redução do conflito potencial existente nessas relações (AGUIRRE, 2005). Por isso, a intervenção estatal nas normas contratuais só deve ocorrer quando levar a soluções mais eficientes, do ponto de vista individual e também social.

## **5 CONCLUSÃO**

O Estatuto da Terra continua a ser um importante instrumento para o direito agrário, porém é preciso considerar que completa já 50 anos de existência e, nesse tempo, o Brasil sofreu profundas transformações, inclusive em relação aos fatos sociais e econômicos que fundamentam o surgimento dos contratos.

Deste modo, o trabalho buscou demonstrar como algumas de suas regras atinentes aos contratos agrários de arrendamento rural e parceria não são adequadas ao Brasil dos dias atuais. E, com isso, provocar o despertar para a necessidade de serem discutidas e alteradas tais normas; pois hoje é quase inexistente uma discussão doutrinária sobre essa problemática e não há propostas legislativas de alteração normativa.

A intervenção do Estado na relação entre os entes privados é necessária para garantir os objetivos republicanos fundamentais, dentre eles a construção de uma sociedade livre, justa e solidária e o desenvolvimento nacional. Contudo, essa intervenção deve ser estruturada de acordo com necessidades reais e gerar efeitos socialmente desejáveis.

As limitações à autonomia privada impostas pelas normas cogentes do Estatuto da Terra e Decreto nº 59566/66 foram criadas a partir de um determinado contexto político, social e econômico que não mais se verifica nos dias atuais. Essas normas não sofreram qualquer alteração substancial durante meio século de vigência e, hoje, sua permanência no ordenamento jurídico causa conflitos com os valores e princípios fundamentais da nova

ordem constitucional, além de se mostrarem inadequadas ao exercício das relações contratuais próprias da atividade agrária.

O direito não deve ficar parado no tempo e ignorar sua importância para a regulação das interações sociais – nem seu potencial de prejudicá-las quando ele não busca acompanhar as mudanças e complexidades do atual contexto brasileiro. Por isso, é patente a necessidade de atualização das normas que regulam os contratos de arrendamento rural e parceria, para que de fato alcancem a finalidade de disciplinar as relações privadas para evitar abusos e fomentar sua eficiência tanto privada quanto social.

## 6 REFERÊNCIAS

AGUILLAR, Fernando Herren. **Direito econômico**: do direito nacional ao direito supranacional. São Paulo: Atlas, 2009.

AGUIRRE, Basília. Mudança institucional: a perspectiva da Nova Economia Institucional. In: ZYLBERSZTAJN, Decio; SZTAJN, Rachel (Org.). **Direito & Economia**: análise econômica do direito e das organizações. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. p. 235-243.

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

BORGES, Antonino Moura. **Parceria e arrendamento rural**. Campo Grande: Contemplar, 2012.

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 1998.

BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. Reconstrução do conceito de contrato: do clássico ao atual. In: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flávio (Org.). **Direito contratual**: temas atuais. São Paulo: Método, 2007. p. 19-40.

BRASIL. **Agropecuária permanece entre destaques do PIB brasileiro**. 28 fev. 2014. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2014/02/agropecuaria-permanece-entre-destaque-do-pib-brasileiro>>. Acesso em 12 maio 2014.

\_\_\_\_\_. **Código Civil de 1916**. Lei nº 3071, de 1 de janeiro de 1916. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/13071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm)>. Acesso em: 11 de maio de 2014.

\_\_\_\_\_. **Código Civil de 2002**. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 11 de maio de 2014.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 11 de maio de 2014.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 59566**, de 14 de novembro de 1966. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm)>. Acesso em: 11 de maio de 2014.

\_\_\_\_\_. **Estatuto da Terra**. Lei nº 4504, de 30 de novembro de 1964. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm)>. Acesso em: 11 de maio de 2014.

BUENO, Francisco de Godoy. **Arrendamentos e parcerias rurais: questões civis e tributárias relevantes: novas alterações**. São Paulo, 2012. Disponível em: <<http://www.godoybueno.adv.br/>>. Acesso em: 2 maio 2014.

CASSETARI, Christiano. **Direito agrário**. São Paulo: Atlas, 2012.

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

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GRAU, Eros. **A ordem econômica na constituição de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2003.

HIRONAKA, Giselda M. F. N.; TARTUCE, Flávio. O princípio da autonomia privada e o direito contratual brasileiro. In: \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_ (Org.). **Direito contratual: temas atuais**. São Paulo: Método, 2007. p. 41-80.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**. São Paulo: Atlas, 2009.

NORTH, Douglass C. Institutions. **The Journal of Economic Perspectives**, v. 5, n. 1, p. 97-112, Winter, 1991. Disponível em: <<http://www.jstor.org/pss/1942704>>. Acesso em: 17 set. 2013.

NORTON, George W.; ALWANG, Jeffrey. **Economia del desarrollo agrario**. Madri: Mundi-Prensa, 1995.

OLIVEIRA, Lorelei Mori de. **Dos prazos mínimos nos contratos agrários típicos**. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

\_\_\_\_\_. **Ingerência das normas de ordem pública nos contratos agrários**. Tese (Mestrado em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1997.

OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007.

PETTER, Lafayette Josué. **Direito econômico**. Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2009.

PROENÇA, Alencar Mello. **Compêndio de direito agrário**. Pelotas: EDUCAT, 2007.

ROPPO, Enzo. **Il contratto**. Bologna: Il Mulino, 1977.

SCAFF, Fernando Campos. **Direito agrário: origens, evolução e biotecnologia**. São Paulo: Atlas, 2012.

\_\_\_\_\_. **Teoria geral do estabelecimento agrário**. São Paulo: RT, 2001.

SILVA, José Graziano da. Os desafios das agriculturas brasileiras. In: GASQUES, José Garcia; VIEIRA FILHO, Eustáquio Ribeiro; NAVARRO, Zander (Org.). **A agricultura brasileira: desempenho, desafios e perspectivas**. Brasília: Ipea, 2010. p. 157-183. Disponível em:

<[http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/Livro\\_agriculturabrasileira.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/Livro_agriculturabrasileira.pdf)>. Acesso em: 20 abr. 2014.

SZTAJN, Rachel. Mudança institucional: a perspectiva do Direito. In: ZYLBERSZTAJN, Decio; SZTAJN, Rachel (Org.). **Direito & Economia: análise econômica do direito e das organizações**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. p. 228-234.

TAVARES, André Ramos. **Direito constitucional econômico**. São Paulo: Método, 2003.