

**A REMUNERAÇÃO E O PAGAMENTO NO CONTRATO DE
ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL**
THE REMUNERATION AND PAYMENT ON CONTRACT OF RURAL RENT OF
RURAL PROPERTY

ADRIANA VANDERLEI POMMER SENN¹
DIANA APARECIDA CENEDESE²

Resumo: Com o objetivo de destacar os princípios e regras próprias dos contratos agrários, principalmente do arrendamento rural, o presente trabalho trata de questão polêmica no contrato de arrendamento rural, onde é comum a fixação do pagamento do arrendamento rural em frutos ou produtos, prática proibida pelo Decreto n 59.566/66, que regulamentou o art. 92, do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64). A doutrina e a jurisprudência por sua vez, divergem sobre a contratação da remuneração e o pagamento nos contratos de arrendamento de imóvel rural. Alguns doutrinadores manifestam pela nulidade do contrato que fixa o pagamento em frutos ou produtos, outros, manifestam que o contrato é válido em decorrência dos usos e costumes. No mesmo aspecto, existem diferentes entendimentos jurisprudenciais. Assim, a controvérsia reside em torno da fixação do pagamento nos contratos de arrendamento de imóvel rural, de modo que esta pesquisa científica sugere solução para o impasse. Para tanto, utilizar-se-á do método bibliográfico, tanto das fontes primárias, quanto secundárias. Dentre os resultados destaca-se a importância da aplicação dos usos e costumes aos contratos agrários, bem como a contribuição das fontes subsidiárias do direito para formação do convencimento no âmbito dos tribunais nacionais.

Palavras Chaves: Contratos agrários; Arrendamento Rural; Frutos e produtos.

Abstract: With the objective of highlight the principles and rules of agrarian contracts themselves, especially the rural lease, the present work deals with the controversial issue in rural rent, which is very usual to fix the payment of rent rural in fruits or products, prohibited practice by Decree 59.566/66, which regulated the art. 92 of the Land Statute (Law n. 4.504/64). The doctrine and jurisprudence in turn, differ on the hiring and payment of remuneration in the lease of rural property contracts. Some scholars express the nullity of the contract establishing payment in fruits or products, others state that the contract is valid due to the customs and usages. In the same aspect, there are different jurisprudential understandings. Thus, the controversy lies around the fixation of pay under the lease of rural property, so that scientific research suggests this solution to the impasse. For this, it will use the method literature, both primary sources, as secondary. Among the results highlight the importance of applying the uses and customs to land contracts as well as the contribution of the subsidiary sources of law for the formation of conviction in national courts.

Keywords: Contracts Agrarian; Rural Rental; Fruits and Products.

INTRODUÇÃO

Preocupando-se com a expansão das atividades agrícolas e a preservação dos recursos naturais, o legislador brasileiro editou o Estatuto da Terra e, em seguida, regulamentou os contratos agrários. Tais normas não só trançam diretrizes para o uso adequado do solo, como também estabeleceram princípios orientadores dos direitos e

¹ Mestre em Direito Agroambiental junto à Universidade Federal do Estado de Mato Grosso. Bacharel em Direito pela Universidade de Cuiabá. Bacharel em Administração com ênfase em Agronegócio pela Universidade Estadual de Mato Grosso. Professora da Disciplina de Direito Agrário e Direito Processual Civil junto à Faculdade de Sinop – FASIP. Advogada.

² Bacharel em Direito pela Faculdade de Sinop – FASIP. Advogada.

garantias da propriedade e da relação contratual referente à destinação do imóvel rural ao arrendamento ou à parceira rural.

As atividades agrícolas e agropecuárias tem características diferenciadas das demais, pois estão ligadas diretamente com a exploração do solo e dos recursos naturais, e, no caso do arrendamento ou parceira rural é obrigatória a observância das normas inseridas do Estatuto da Terra e seu Regulamento, sob pena de nulidade do contrato.

Nesse aspecto o estudo pretende destacar que os contratos agrários possuem princípios e regras próprias. De modo que o contrato de arrendamento rural foi disciplinado pelo Estatuto da Terra (Lei n 4.504/64) e, posteriormente, regulamentado pelo Decreto n. 59.566/66.

É no artigo 18 do Regulamento que se concentra, principalmente, a problemática sobre a qual se desenvolve o estudo, é que tal artigo dispõe que nos contratos de arrendamento de imóvel rural, o preço só pode ser ajustado em quantia fixa em dinheiro, embora o pagamento possa ser feito em dinheiro, frutos ou produtos.

Com isso, a norma proíbe que a vontade privada das partes seja concretizada, pois o regulamento é tido como norma de ordem pública, cuja eficácia não pode ser alterada sob pena de nulidade absoluta do contrato.

Portanto, o objetivo desta pesquisa, foca-se na identificação da grande controversa que envolve o tema, pois a lei estabelece uma ordem que “deve ser obedecida”. Já a doutrina e a jurisprudência fazem ressalvas relacionadas ao direito em pauta, sobretudo em admitir como fonte do Direito Agrário, os usos e costumes da região.

Desse modo, pretende-se em linhas gerais, levantar informações acerca da formação contratual, como a obediência aos princípios gerais do direito, a função social dos contratos agrários, a vontade plena das partes, a eficácia da norma de ordem pública, com vistas a identificar a melhor solução aplicável ao contrato agrário realizado conforme os usos e costumes, sem que ofenda a ordem legal.

A problemática do estudo situa no campo da doutrina e da jurisprudência. Pois há quem entenda ser absolutamente nulo o contrato que ajustar o preço em frutos ou produtos, pois as leis agrárias são normas de ordem pública e não comportam alteração pela vontade das partes. Outros entendem que nos contratos de arrendamento rural é comum a fixação do preço em frutos ou produtos, de modo que a lei não pode alterar os usos e costumes.

Assim, justifica-se a escolha do tema ora abordado, pois tem grande relevância no meio jurídico, principalmente no que tange a cláusula contratual que estipula a remuneração

do arrendamento e sua forma de pagamento, muitas vezes influenciada pela prática costumeira no meio rural e não pela norma escrita.

Para tanto, utilizou-se a metodologia baseada em material bibliográfico, constituído principalmente de livros, repertório jurisprudencial e artigos de periódicos. Os dados coletados foram analisados e serão expostos em três partes. Primeiro se apresenta uma abordagem geral sobre os contratos agrários, seu conceito, normas e os princípios aplicáveis, bem como as modalidades de contratos agrários existentes.

A segunda parte do estudo dedica-se especificamente ao arrendamento rural, seu conceito, partes, formalidades, cláusulas obrigatórias, bem como as condições específicas para formação, renovação e extinção.

Por fim aborda-se a remuneração nos contratos de arrendamento rural, discutindo-se a nulidade da cláusula contratual que ajustar a remuneração em frutos ou produtos; assim como pretende-se demonstrar a importância dos usos e costumes para o arrendamento rural, apontando-se ainda o entendimento jurisprudencial a respeito do tema.

1 DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Com a finalidade de regulamentar as relações de uso ou posse temporária do imóvel rural para implementação de atividade agrícola surgiram os denominados contratos agrários.

Para Borges (2012, p. 465), o *contrato agrário é acordo de vontades entre o proprietário ou possuidor do imóvel rural com aquele que pretende temporariamente trabalhar a terra em atividades agrícolas e pastoris, mediante o pagamento de uma renda ou frutos.*

Conforme Edson Ferreira de Carvalho (2010, p. 394) *os contratos Agrários podem ser definidos, grosso modo, como acordos de vontade, firmados segundo as leis 4.504/1964 (arts. 92 a 96) e 4.947/1966 (arts. 13 a 15) e Decreto 59.566/1966, com a finalidade de resguardar, modificar ou extinguir direitos relativos à exploração do imóvel agrário ou parte dele.*

Assim, desde o período colonial brasileiro existe a relação de posse e propriedade do homem com os imóveis rurais, surgindo também os contratos agrários. Todavia, o primeiro diploma legal a introduzir dispositivos especiais aplicados aos prédios rústicos foi código Civil de 1.916 (artigos 1.211 a 1.215 e artigos 1.410 a 1.423), até o advento do mesmo o ordenamento jurídico era completamente omissivo no tocante à regulamentação das relações

jurídicas contratuais relacionadas com as atividades agrárias. A Lei de Terras (1850) silenciou a respeito do tema.

Desse modo, as primeiras regras reguladoras dos contratos agrários estão inseridas no Código Civil de 1.916, que estabelecia disposições especiais referentes à parceria agrícola e ao arrendamento rural, no entanto tal norma observou uma forte influência nitidamente urbanística, desprovida de qualquer preocupação de caráter social, motivo pelo qual dava primazia a liberdade individual, considerando proprietários e parceiros ou arrendatários como se fossem efetivamente iguais.

É possível identificar considerável aperfeiçoamento na regulamentação dos contratos agrários a partir das normas editadas através do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), momento em que os contratos agrários passaram a ter regulamentação própria, o Código Civil de 1916 deixou de ser aplicado em temas agrários. *O Diploma rural subtraiu das partes o que o diploma anterior tinha de mais peculiar em matéria contratual: a total liberdade de contratar.* Nesse aspecto houve mudança de paradigma, *pois a vontade das partes foi substituída pelo que se convencionou chamar de dirigismo estatal* (CARVALHO, 2010, p. 394).

O dirigismo estatal trouxe limitações à vontade das partes na contratação agrária, visando com isso proteger a parte mais fraca na relação contratual e garantir a efetividade na utilização do imóvel rural (produtividade e sustentabilidade).

Os contratos agrários foram retirados do bojo do novo Código Civil (Lei nº 10.406/02), que entrou em vigor em janeiro/2003, em função da legislação específica existente (Estatuto da Terra). Mas a grande inovação refere-se aos contratos em geral e, neste caso, serve também como orientação para os contratos agrários, que trata da inserção do princípio geral da função social do contrato, nos termos do art. 421 do novo Código assim dispõe: *A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.* Esse pressuposto é presente também na Constituição Federal, que dispõe sobre a Função Social dos Contratos em seus arts. 5º, inc. XXIII e 170, inc. III da Constituição Federal.

Assim, nos contratos agraristas há interesse do Estado na conservação da propriedade rural, por ser uma das maiores riquezas no desenvolvimento econômico do país, devendo, também por isso, ter sua utilização voltada ao interesse coletivo.

No contexto do exposto até o momento, o objeto no contrato agrário será sempre o imóvel rural, com a finalidade de seu uso e posse temporária para a implementação da

atividade agrícola. Adiante discorre-se sobre quais normas e princípios serão incidentes em tal relação, assim como sobre as modalidades de contratos agrários existentes.

1.1 Fundamentos comuns aos contratos agrários

1.1.1 Fundamento legal dos contratos agrários

Conforme acima exposto o Código Civil 1916 foi o primeiro diploma legal a se referir aos contratos agrários em seus arts. 1211 a 1215 e arts. 1410 a 1423, muito embora as negociações relativas ao uso e posse temporária das áreas rurais já ocorresse anteriormente em total liberdade de negociação entre as partes.

Em razão da *evolução da sociedade e a necessidade de melhor, mais clara e atualizada regulamentação das relações entre os homens que vivem e trabalham no meio rural, além de questões de ordem política e fundiária, com a implementação da reforma agrária e a promoção de uma política agrícola* (FERRETTO, 2009. p. 01), foi promulgado o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964), servindo os seus artigos 92 a 96 para regular de forma específica as relações de uso temporário do imóvel rural.

Logo em seguida foi promulgada a Lei 4.947/1966, cujo artigo 13 trata objetivamente dos contratos agrários, fixando seus pressupostos seguindo os princípios do Direito Agrário.

No mesmo ano, o Decreto 59566/1966 tratou especificamente da matéria, sendo por isso conhecido com o Regulamento dos Contratos Agrários, eis que delimitou normas específicas ao arrendamento e parceria rural, bem como aos demais pactos que possam ter relação com o uso, gozo e posse temporária de área rural.

O Código Civil 2002 não se referiu aos contratos agrários, haja vista já existir exaustiva regulamentação específica a esse respeito, no entanto, no que atine ao acordo de vontades entre as partes o mesmo é aplicado às relações agrárias, assim como aos contratos em geral.

Destaca-se também a Lei n. 11.443/2007 que modificou os artigos 95 e 96 do Estatuto da Terra. Desse modo, hoje os contratos agrários encontram-se disciplinados pelo Estatuto da Terra, em seus artigos 92 a 96, cujo espírito é o de conferir estabilidade e justiça ao trabalhador sem terra, através do controle do Poder Público.

Assim, nos contratos agrários, quanto ao acordo de vontades e ao objeto do contrato, aplicam-se as normas de Direito Comum e em relação ao uso e posse temporária da terra, aplicam-se as disposições do Estatuto da Terra e do Regulamento.

Importa salientar que, além das normas acima indicadas, os contratos agrários estarão sempre vinculados as regras contratuais gerais e aos princípios que regem os contratos, como a boa-fé, a liberdade de contratar e a busca do equilíbrio entre as partes.

No que se refere aos princípios, os contratos agrários possuem ainda princípios de incidência específica, conforme apresentado a seguir.

1.1.2 Princípios Aplicáveis aos Contratos Agrários

Como em todo sistema jurídico, os contratos agrários regem pelos princípios gerais do direito e por princípios específicos do direito agrário. Em relação aos princípios gerais, inserem-se: a) a boa-fé objetiva; b) a autonomia da vontade; c) a função social dos contratos; e d) consensualismo.

Quanto aos princípios específicos do direito agrário, aplicáveis aos contratos de arrendamento rural, elenca-se o princípio das normas obrigatórias e irrenunciáveis e, o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado. Assim, adiante aborda-se com cada um dos referidos princípios, eis que relevantes para a problemática levantada no presente estudo.

a) Princípio da boa-fé objetiva

O Código Civil Brasileiro consagrou como princípio básico regente da matéria contratual a boa-fé objetiva. É o que se extrai do artigo 422, que assim dispõe: *os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.*

Desse modo, o princípio da boa-fé exige que as partes se comportem de forma correta não só no momento das tratativas, como também durante a formação e o cumprimento do contrato. A doutrina ao seu turno manifesta que:

Boa-fé objetiva é aquela característica das relações obrigacionais, não se aplicado ao estado mental subjetivo da parte contratante. De acordo com um padrão de comportamento previsto para cada contrato, exige comportamento positivo da parte, para que o contrato seja cumprido da forma pretendida e traga proveito para ambos os contratantes. O princípio da boa-fé objetiva impõe regra de comportamento social aos contratantes, pautados na ética e na honestidade. Como fator de eficácia dos negócios jurídicos, a boa-fé objetiva das partes sempre deve estar presente ao contratar, tanto na conclusão do contrato quanto na sua execução. (RAMOS, 2012, p. 43).

No direito agrário não é diferente, conforme explica Lutz Coelho (2011, p. 77):

[...] pelo próprio caráter de norma de caráter público, a boa-fé objetiva possui observância obrigatória aos contratos agrários. Ademais, o aludido princípio desempenha função integrativa e hermenêutica, o que lhe reveste de importante

ferramenta para ser utilizada na solução dos nos casos omissos, como forma de alcançar e assegurar as finalidades a que pretende a lei agrária.

Assim, o princípio da boa-fé guarda sua eficácia para todo tipo de negócio jurídico, não apenas para com os contratos em si, mas de forma geral, tanto que o Código Civil de 2002, em seu artigo 113, preceitua que: *os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé os usos do lugar de sua celebração.*

b) Princípio da autonomia de vontade

Pelo princípio da autonomia da vontade, as partes têm liberdade de contratar, escolher o tipo e o objeto do contrato, dispor sobre o conteúdo contratual conforme os interesses a serem regulamentados, porquanto guarda este princípio exatamente na ampla liberdade contratual, no poder dos contratantes de disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeito tutelados pela ordem jurídica. Têm as partes a faculdade de celebrar ou não contratos, sem qualquer interferência do Estado.

Conforme Bezerra Ramos (2012 p. 40/41)

A autonomia de vontade se apresenta sob duas formas distintas: liberdade de contratar e liberdade contratual. A liberdade de contratar é a faculdade de realizar, ou não, determinado contrato, ao passo que a liberdade contratual é a liberdade de estabelecer o conteúdo do contrato. Proprietários de terras e não proprietários têm a liberdade de contratar o arrendamento: eles podem realizar, ou não, este negócio jurídico. Entretanto, a liberdade contratual, ou de estabelecer cláusulas contratuais, tem sofrido restrições, pois, hoje, muitos contratos são de adesão, ou dependem de aprovação prévia de órgãos governamentais, ou encontram restrições na lei, quando não, em virtude de questões de ordem pública, como se dá em algumas cláusulas do contrato de arrendamento, visando ao interesse social.

É oportuno enaltecer que o princípio da autonomia da vontade sofreu grandes alterações com o advento do Estatuto da Terra, explica Bezerra Ramos (2012, p. 41):

Diante da clássica concepção de autonomia de vontade, de liberdade, de igualdade e de equilíbrio entre as partes, o Estatuto da Terra inovou carreado profundas mudanças. Antes do Estatuto, o contrato de arrendamento era eminentemente obrigacional e era lei entre as partes. Porém, o legislador do Estatuto da Terra, verificando o desequilíbrio entre as partes em tais contratos, estabeleceu normas de intervenção estatal nas relações privadas por meio do dirigismo contratual, protegendo os mais fracos da relação contratual agrária, para determinar o equilíbrio entre os contratantes.

Ainda que com profundas mudanças, a autonomia da vontade das partes não foi relegada à acessória. Ela ainda está presente entre as partes (arrendador e arrendatário) do contrato, em que se podem estipular cláusulas que não colidam com as normas públicas, até porque é a autonomia da vontade que direciona as partes a contratar. Na realidade, vigora um equilíbrio entre o dirigismo contratual e a autonomia individualista da vontade das partes.

Portanto, pode-se observar que o princípio da autonomia da vontade não é absoluto no direito agrário, existem certas restrições impostas pelas normas que regulamentam os

contratos agrários, os quais deverão segui-las rigorosamente sob pena de nulidade absoluta (artigo 2º, parágrafo único do Decreto n. 59.566/1966).

c) Princípio da Função Social da Propriedade e da Função Social do Contrato

Da mesma forma que a nossa Carta Magna guarda o direito de propriedade, guarda também sua função social, quando estabelece que: *a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei* (art. 186, caput, da Constituição Federal).

Tanto o princípio da função social da propriedade, quanto o da função social dos contratos, tem certa preocupação com o bem estar social, ou seja, procura envolver não apenas o direito individual, mas o interesse da coletividade.

A doutrina ao seu turno é unânime nesse entendimento, como explica Lutz Coelho (2011, p. 43), que assim manifesta:

É importante observar que não se está negando o direito de propriedade, apenas se está introduzindo um interesse preponderante, que corresponde ao interesse da coletividade, em busca de que a propriedade seja um mecanismo de justiça social. Busca-se assim a conciliação do modelo econômico capitalista com uma política social que almeje a reduzir desigualdades e promover a dignidade humana, enquanto princípios e fins da Constituição são norteadores da ação estatal.

Na mesma linha de entendimento, manifestam os autores Barroso, De Miranda e Quintão Soares (2006, p. 276), *a função social da propriedade é uma afetação genérica e abstrata, constitucional, que faz parte do conceito de direito de propriedade, no sentido de que este seja dirigindo para, além da satisfação dos interesses do proprietário, a satisfação do interesse da sociedade.*

Já o princípio da função social do contrato foi introduzido no artigo 421, do Código Civil Brasileiro, *a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato*, ou seja, o ato jurídico convencionado entre as partes, não guarda uma relação restrita no âmbito contratual, mas também correlata com a coletividade.

Assim, o princípio da função social não se restringe no campo do individualismo contratual, uma vez que as partes devem respeitar os demais princípios fundamentais, principalmente no campo direito agrário que norteia pela função social da propriedade.

d) Princípio do consensualismo

Por este princípio, rege tão somente o acordo de vontade para aperfeiçoamento do contrato, o que de fato contrapõe ao formalismo e ao simbolismo que vigoravam em tempos primitivos. Nessa esteira, manifesta Bezerra Ramos (2012, p. 42):

Este princípio prevê que, para o aperfeiçoamento do contrato, é suficiente o acordo de vontade, contrapondo-se ao formalismo. Resulta apenas do consenso, a saber, o contrato se aperfeiçoa, torna-se válido apenas com o acordo de vontade das partes, independentemente da entrega da coisa. As partes se vinculam pelo simples consenso, com fundamento no princípio ético do respeito à palavra dada, não se exigindo qualquer forma especial para sua formação. A ausência do consenso entre as partes, em relação ao conteúdo do contrato, mesmo nos contratos de adesão, caracteriza a inexistência de contratação. [...] No contrato agrário, no mais das vezes elaborado verbalmente, pois, em sua maioria, seus idealizados, principalmente os arrendatários, são pessoas humildes e agem de boa-fé, o princípio do consensualismo se justifica largamente, pois se não fosse assim, não seria necessário a lei. A palavra dada entre os contratantes os vincula e se faz bastante para caracterizar o contrato de arrendamento, podendo até ser provado e confirmado por testemunhas.

Assim, este princípio reconhece que as partes não são obrigadas a contratar, mas uma vez contratada, são obrigados a cumprir com pacto, pois a vontade é fator preponderante dos contratos.

No que atine a consensualidade, significa dizer que o simples consentimento das partes forma o contrato. Portanto, para a formação do contrato agrário é exigida a concordância de ambas as partes, o consentimento. Por ser um contrato não solene a concordância pode ser tácita ou expressa, escrita ou verbal.

Dá-se um arrendamento ou parceria rurais tácitos quando alguém usa a terra de outrem, pagando um preço pelo uso ou então dá a espécie produzida a título de aluguel. Por força do art. 92 do ET, o arrendamento ou parceria rurais se efetivam por qualquer uma das formas de consentimento, mesmo no que tange à renovação do contrato agrário (art. 95, IV). (OPTIZ; OPTIZ, 2011, p. 281).

A concordância tácita é bastante relevante quando falamos de renovação e prorrogação do contrato, diante do silêncio de uma das partes (§1º art. 22 do Regulamento).

e) Princípio das normas obrigatórias e irrenunciáveis

As normas de direito agrário são normas de aplicação imediata, obrigatórias e de ordem pública, pois envolvem diversos fatores, e um deles é a preservação do meio ambiente. Portanto, devem ser observadas quando da formação dos contratos agrários sob pena de nulidade absoluta, conforme previsto no artigo 13, inciso IV, da Lei n. 4.947/1966 e nos artigos 2º e 13, inciso I, do Decreto n. 59.566/1966, que assim dispõe:

Art 2º Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos (art.13, inciso IV da Lei nº 4.947-66).

[...]

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

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

Desse modo, a imperatividade das normas agrárias, limita a livre manifestação da vontade das partes, a incidência do princípio do consensualismo, uma vez que prevalecem os ditames das normas de ordem pública.

f) Princípio da supremacia do interesse público sobre o privado

O princípio da autonomia da vontade não é absoluto, limita-se, portanto, no princípio da supremacia da ordem pública. No direito agrário, o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado, consubstancia em diversos aspectos, sobretudo no desenvolvimento social, preservação do meio ambiente, socioeconômico, de interesse coletivo, entre outros, de modo a ensejar a atuação do estado na formação dos contratos agrários.

Os contratos agrários estão submetidos às normas mandatárias e irrenunciáveis que representam interesses gerais da coletividade, prefixadas legalmente e, portanto, acima da vontade das partes contratantes.

Ao discorrer sobre a supremacia do interesse público nos contratos agrários, Carvalho (2010, p. 397) assim dispõe:

Nos contratos agrários, o Estado conduz a vontade das partes, impondo cláusulas obrigatórias, proibindo a renúncia de direitos, estabelecendo prazos mínimos, fixando preço do arrendamento de acordo com as regras legais.
[...] Com fundamento no princípio da supremacia do interesse público sobre o privado é que não se permite a renúncia a nenhum dos benefícios consagrados em lei a favor da parte hipossuficiente.

Desse modo, inobstante o contrato agrário ser um pacto entre aquele que detém o imóvel rural e aquele que ira exercer a atividade agrícola, as normas e princípios aplicados ao mesmo direcionam a referida relação para o atendimento do interesse coletivo, ou seja, o uso do imóvel conforme o interesse geral da sociedade.

Portanto, o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado, deve ser entendido como vetor da inobservância das normas de ordem pública, pois o interesse privado está adstrito ao bem estar da coletividade, ou aos direitos difusos (preservação do meio ambiente, por exemplo), daí que aparece o Estado como interventor na formação dos contratos agrários.

1.4 Modalidades de Contratos Agrários

A modalidade ou espécie de contrato agrário decorre da norma ou da vontade das partes. Quando a lei específica define a modalidade de contratar, designa como contrato típico ou nominado, diferentemente quando decorrem da iniciativa dos contratantes, pois há uma

liberdade de escolha, e, desse fato forma-se relação jurídica que não está prevista em lei, mas que devam submeter ao crivo desta.

São inúmeros os contratos inominados, neles, os interessados exercem a autonomia de vontade de acordo com a flexibilidade da legislação permissiva, enquanto que os contratos nominados são exauridos no próprio texto normativo, é o que veremos a seguir.

1.4.1 Dos contratos nominados ou típicos

Contratos nominados ou típicos são aqueles que a própria lei dá um nome ou designa sua espécie, conforme está elencado nos artigos 3º e 4º do Decreto n. 59.566/66. No direito agrário há duas espécies de contratos nominados (arrendamento rural e parceria rural), diferentemente dos contratos atípicos que as próprias partes se encarregam de designá-los.

O artigo 3º do Regulamento, expressa que:

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

A tipicidade do contrato de arrendamento está na obrigatoriedade de cumprir exatamente aquilo que a norma pré-determina, como as obrigações recíprocas, remuneração, destinação do bem arrendado, respeito às normas agrárias e ambientais, destinação da terra, limite territorial, etc..

Quanto à parceria rural, prescreve o artigo 4º do mesmo Diploma Legal:

Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra).

O contrato de parceria rural guarda certa semelhança com o contrato de arrendamento, muda apenas em algumas situações, pode-se observar que nos contratos de arrendamento o arrendatário deverá por como contraprestação uma quantia em dinheiro, já na parceria rural as partes dividem os riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, bem como os frutos, produtos ou lucros havidos conforme o contrato.

1.4.2 Dos contratos inominados ou atípicos

No Direito Agrário, os contratos inominados são aqueles definidos pelas próprias partes, não havendo qualquer estipulação legal para designá-los, decorrem da própria

liberdade de contratar, de acordo com o art. 39, do Decreto n. 59.566/66.

Segundo Lutz Coelho (2011, p. 83):

Os contratos inominados ou atípicos inexoravelmente decorrem da liberdade de contratar, aliás, postulados dos contratos em vista a própria autonomia da vontade, sem infringir norma legal, mas que pela necessidade das partes contratantes e das peculiaridades de cada situação, que pode ser climática, geográfica, social, econômica, ou seja, das próprias atividades humanas, resultam ajustes não contemplados pelo legislador, e que *diga-se de passagem*, pode resultar da própria inércia do estado em regular tais relações.

Desse modo, os contratos atípicos são aqueles definidos pelos contratantes, uma vez que a lei não traz em seu bojo uma definição para tais avenças, logo, as diversidades de contratos são também reconhecidas pelo Estatuto da Terra e pelo Regulamento.

Assim, existe uma infinidade de contratos atípicos ou inominados, entre eles, pode-se citar como exemplo de contrato atípico o *comodato rural*, que é o contrato de empréstimo gratuito de coisas infungíveis, o qual se realiza pela entrega da coisa para que seja devolvida no tempo e lugar convencionados. Outro exemplo é o contrato de empreitada, bastante usado no meio rural, onde pode ser utilizados em construção de casas, currais para gado, formação de pastagem, enfim, muitos trabalhos rurais utilizam-se deste contrato.

Importante destacar que tais contratos, ainda que não nominados pelas regras agraristas, a ela se sujeitam, conforme artigo 2^a do Decreto n. 59.566/1966.

2 DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

O contrato de arrendamento rural é uma espécie de contrato agrário típico, ou seja, é regido por leis agrárias, nominado pelo Estatuto da Terra, e que obedece todas as formalidades dos contratos em geral, embora sofra algumas imposições legais, como ocorre com as cláusulas obrigatórias dos contratos agrários (art.12, do Decreto n. 59.566/66).

A própria norma que regulamentou o contrato de arrendamento rural, se encarregou de conceituá-lo, de tal modo que distingue este dos demais, conforme o supracitado artigo 3^o, do Decreto n. 59.566/66, que estabelece o contrato de arrendamento como um ato jurídico em que o dono do imóvel rural, ou não (arrendador), se obriga a ceder a outro (arrendatário), no todo ou em parte, a posse direta do imóvel rural para uso ou gozo, mediante certa retribuição ou aluguel, por tempo determinado ou não, para que nele possa ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista.

Seguindo esta linha, Bezerra Ramos (2012, p. 50), referencia que:

Podemos definir genericamente arrendamento como o contato pelo qual uma pessoa, proprietária ou não, cede temporariamente o uso e o gozo de um prédio rústico a

outra, para exploração agrícola ou pecuária, mediante pagamento anual de uma renda.

Já o ilustre Lutz Coelho (2011, p. 81), defende que a conotação de *relação locatícia* (pagamento renda ou aluguel), sendo semelhante à *locação urbana, onde o aluguel é mensal, e não tem limitação, ao contrario do arrendamento, em que a renda é anual, com limitações impostos pela lei.*

Quanto à natureza jurídica do contrato de arrendamento, diz-se pública e privada, pois existem interesses públicos pela conservação do bem estar social, e privado pela manifestação unilateral dos contratantes e interesses individuais, de modo que há um dirigismo contratual, que impõe uma natureza híbrida dos contratos agrários.

Diante das peculiaridades do referido instrumento contratual, importante conhecer as partes e características desse pacto, assim como as formalidades e obrigações nele incidentes, assunto tratado a seguir.

2.2 Das Partes no Contrato de Arrendamento Rural

Como em todo negócio jurídico que envolve pessoas, o contrato de arrendamento rural também tem seus elementos. Um desses elementos são as partes, que por sua vez são designadas como *arrendador* (para quem cede o imóvel), e *arrendatário* (para quem o recebe).

Tais partes são tratadas no §§ 2º e 3º do artigo 3º do Decreto n. 59.566/1966, onde chama-se *Arrendador o que cede o imóvel rural ou o aluga; e Arrendatário a pessoa ou conjunto familiar, representado pelo seu chefe que o recebe ou toma por aluguel*, e posteriormente designa que: *o arrendatário outorgante de subarrendamento será, para todos os efeitos, classificado como arrendador.*

A esse fato manifesta Bezerra Ramos (2012, p. 57), que:

O arrendador, comumente, é o proprietário do imóvel, igualmente, pode ceder o imóvel em arrendamento o usufrutuário, o usuário ou o possuidor, desde que tem a livre administração do imóvel rural (Decreto n.59.566, arts. 1º e 12, III). Portanto, basta que o arrendador tenha a posse livre sobre o imóvel e possa cedê-la em arrendamento, estando assim excluído aquele que não tiver posse do imóvel, pois este contrato abriga como elemento essencial, a transmissão do uso e do gozo sobre o imóvel.

Assim, a figura do arrendador se diz da pessoa que, sendo o dono do imóvel ou não, transmite temporariamente a posse do imóvel mediante certa contraprestação (renda ou aluguel), a outra pessoa ou a um grupo familiar denominado de arrendatário, que detém a

posse por certo período, podendo também formalizar contrato de subarrendamento, desde que há cláusula que lhe outorgue esta possibilidade. No caso do subarrendamento, há uma inversão quando o arrendatário subarrendar o imóvel rural que detém a posse, passando da figura de arrendatário para a de arrendador.

Em contrapartida, o arrendatário pode ser apenas uma pessoa ou um conjunto familiar representado pelo chefe, é o que tem a posse sobre a terra, que a cultiva, mas não detém a propriedade desta. Em linhas gerais, tem-se que a pessoa do arrendatário detém a posse direta da terra, enquanto que o arrendador a posse indireta, assim como é no contrato de locação de imóvel urbano.

Assumido a posse do imóvel, o arrendatário deve cumprir as obrigações pactuadas, além daquelas impostas pela lei, sobretudo a preservação das benfeitorias, o uso adequado da terra, sem prejudicar ao meio ambiente, e também defender a posse como se a propriedade sua fosse, sob pena de responder por qualquer prejuízo de forma culposa ou dolosa.

Evidentemente que o arrendatário tem seus direitos e garantias no decurso do prazo contratual, tanto que tem direito de preferência na renovação do contrato de arrendamento como na compra do imóvel em caso de alienação pelo arrendador.

2.3 Das Formalidades e das Cláusulas Obrigatórias

Em qualquer negócio jurídico, deve haver agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, forma prescrita ou não defesa em lei (CC, 104 e incisos). No contrato de arrendamento rural não é diferente, conforme prescreve o Decreto n. 59.566/66, em seu art. 11, que dispõe: *Os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais. Nos contratos verbais presume-se como ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no art. 13 deste Regulamento.*

Assim, como a lei estabelece forma para os contratos de arrendamento rural, estes devem segui-la conforme predeterminado, principalmente nos escritos, cujas indicações estão previstas no art. 12, do Decreto n. 59.566/66, ou seja, sempre há uma vinculação legal. Além desse vínculo, há também as cláusulas de cunho obrigatório, que são aquelas previstas no art. 13, do mesmo Diploma Legal.

Em se tratando de contrato de arrendamento rural escrito, a norma estabelece os requisitos que devem ser observados, sobretudo no que tange o número de testemunhas quando envolver pessoas que não podem assinar, dependendo de no mínimo quatro testemunhas, porém, embora se permita o pacto verbal, há certo rigorismo nos contratos

escritos, que não sendo observados pelos contratantes, pode acarretar nulidade absoluta, logo, não podem os contratantes minutos fugirem das indicações do art. 12 do Regulamento, já que sendo escrito o contrato deve conter, o local e datada assinatura do contrato, dados do arrendador e do arrendatário, objeto do contrato, prazo de duração, preço do arrendamento, cláusulas obrigatórias e foro do contrato, além de testemunhas que são exigidas o numero de 4 (quatro) quando as partes não puderem assinar.

No contrato de arrendamento não se exige uma forma especial para ser concretizado, tanto que permite o contrato verbal. Contudo, nos contratos verbais, presumem-se o ajustamento das cláusulas obrigatórias, devendo as partes cumpri-las conforme determina a norma, pois se trata de preceito cogente, ou seja, normas de ordem pública.

2.3.1 Das cláusulas obrigatórias

Nos contratos regidos pelo Código Civil, as partes têm total liberdade de contratar. Enquanto que nos contratos agrários, seja qual for sua forma, os contratantes são obrigados a observarem as cláusulas obrigatórias, sob pena de nulidade absoluta do contrato.

Como cláusula obrigatória, se entende por todas aquelas previstas nos art. 13, do Decreto n. 59.566/66, ou seja, como proibição a renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas no Estatuto da Terra ou no Regulamento; os prazos mínimos deverão ser respeitados, observação das práticas agrícolas admitidas para os vários tipos de explorações, a observância das normas que visam as cláusulas referentes ao meio ambiente e a conservação dos recursos naturais, e, as cláusulas de restituição, ou indenização de benfeitorias.

Sobre a observância das cláusulas obrigatórias, nos ensina Ramos (2012, p. 87):

[...], o contrato de arrendamento se regula pelos princípios gerais que norteiam os contratos nos mais das vezes, no que concerne ao acordo de vontade e aos objetos. No entanto, deverá observar os preceitos de direito agrário atinentes às cláusulas obrigatórias para os contratos agrários, cuja inobservância tornará nulo, de pleno direito, o contrato.

Em caso inobservância das cláusulas obrigatórias, os contratos de arrendamento rural serão plenamente nulos, dispõe a legislação agrarista. Porém, nos contratos verbais, o interessado que alegar nulidade contratual deve prová-la mediante prova testemunhal, quando impossível prova documental, conforme entendimento dos tribunais deste País.

Nesse sentido, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, conforme segue *in verbis*:

RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA C/C INDENIZAÇÃO. ARRENDAMENTO RURAL. CONTRATO VERBAL. CONTROVÉRSIA PARCIAL SOBRE VOLUME DA ÁREA ARRENDADA. **PROVA ORAL INSUFICIENTE**. FIXAÇÃO DA ÁREA POR PROVA DOCUMENTAL DE USO

EFETIVO DA ÁREA. CONTROVÉRSIA SOBRE PREÇO DA ÁREA ARRENDADA. **CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM QUANTIDADE DE PRODUTOS.** NULIDADES. ART. 18, DO DECRETO N. 59.566/1966. APURAÇÃO DO VALOR MEDIANTE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO. CONTROVÉRSIA SOBRE FORMA DE PAGAMENTO PELA ÁREA ARRENDADA. ARTIGO 95, INCISO XII DA LEI Nº 4.504/64. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Na ausência de documento posterior a distrato que consigne, expressamente, se o direito de preferência no arrendamento dos imóveis, objetos do distrato, fora exercido pelos apelados, sobre a totalidade do imóvel ou sobre apenas partes do imóvel prevalece à prova do uso efetivo de determinada área. É vedada a fixação do preço do arrendamento em quantidade de produtos, ao teor do art. 18 do Decreto n. 59.566/1966. Precedentes do STJ. Afastada, por nula, a cláusula de preço, cabe a sua substituição pelo que for apurado em liquidação de sentença, por arbitramento. A averiguação da supramencionada nulidade não é capaz de levar a extinção da demanda tampouco a sua improcedência, já que tendo os apelados se utilizado efetivamente do imóvel arrendado, tinham o dever de pagar um montante ao arrendante como “locativo”. Na fixação do preço do arrendamento há de observar-se a limitação determinada pelo art. 95, inc. XII, do Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64. O limite percentual previsto no art. 95, XII, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), deve ser aplicado sobre o valor cadastral do imóvel, devidamente atualizado, com incorporação de benfeitorias e acessões. Recurso parcialmente provido. (TJMT; RAC 75023/2006; Sorriso; Primeira Câmara Cível; Red. Desig. Des. José Tadeu Cury; Julg. 04/06/2007). (grifou-se).

É cedido que cláusulas verbais devem ser respeitadas pelas partes, que alias, não ficam adstritas à norma expressa no art. 13, do Regulamento, e àquelas expressas em outros dispositivos que são normas de ordem pública, ou seja, guardam as mesmas regras que deverão ser observadas pelos contratantes.

2.4 Da Prorrogação, Renovação e do Direito de Preferência

A prorrogação significa adiar ou dilatar o prazo do contrato, ou seja, ocorre quando por motivo de força maior, tenha que retardar a colheita. No Estatuto da Terra em seu artigo 95-I, combinado com o art. 21 § 1º do Regulamento n. 59.566/66, refere-se a prorrogação automática do prazo contratual por motivo de força maior – fenômeno acidental.

Nesse sentido, explica Ferretto (2009, p. 102-103):

Caracteriza-se, neste caso, uma hipótese de prorrogação legal do contrato, sendo também assim considerada aquela que decorre do exercício do direito de retenção do imóvel, até que ocorra a indenização pelas benfeitorias nele realizadas, diversa da prorrogação convencional, que poderá ocorrer por mútuo acordo das partes.

Assim, se o arrendador não notificar o arrendatário dentro dos primeiros 6 (seis) meses antecedentes a término do contrato, que pretende utilizar o imóvel para uso pessoal ou para o uso dos seus descendentes, ou para que o arrendatário exerça o seu direito de preferência, este será prorrogado automaticamente com os mesmos prazos e cláusulas do primeiro contrato.

Já a renovação significa fazer-se novo, substituir, por novamente em vigor,

restabelecer, e, pode ocorrer automática ou consensual. A automática ocorre quando o arrendador não notifica o arrendatário ou o parceiro-outorgado, 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, da sua intenção de renovar o contrato ou de retomar o imóvel, e a consensual ocorre quando as partes em comum acordo estabelecem suas condições no contrato. Enquanto que a prorrogação adia ou dilata o prazo do contrato, conforme explica Ferretto (2009, p.100):

[...], a lei agrária impõe formalidades essenciais a cargo do arrendador, qual seja, a de notificar o arrendatário ou o parceiro-outorgado, até 6(seis) meses de antecedência do vencimento do contrato, seja com vistas à retomada do imóvel, seja para a cessão a terceiro, sob pena de *renovação automática* do contrato.

Somente não ocorrerá a renovação automática do contrato, caso o arrendatário ao receber a notificação, desistir do arrendamento ou não igualar com a proposta oferecida ao proprietário do imóvel. Portanto, para que o arrendatário exerça o direito de preferência, deve receber a notificação do arrendador, com antecedência de no mínimo 6 (seis) meses do término do contrato, constando a proposta por ele recebida.

O Estatuto da Terra em seu artigo 92 § 3º traz que, em caso de alienação do imóvel, o arrendatário, tem a preferência em adquiri-lo, com as mesmas condições e igualdades, e cabe ao proprietário notificar o arrendatário, para que este exerça o direito da preferência. Já em casos de existirem vários arrendatários no imóvel, cada um tem o direito de exercer a preferência, da parte do imóvel que ocupa desde que dentro dos 30 (trinta) dias que receberam a notificação, manifeste o interesse, caso contrário perde o direito, devido à decadência.

Em caso de não ser o arrendatário notificado, este poderá depositar o valor (preço) do imóvel vendido em juízo, desde que dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar do registro da escritura pública de compra e venda no Cartório imobiliário competente, desfazendo com isso o negócio jurídico e havendo o imóvel para si.

2.5 Da Extinção

As causas de extinção do contrato de arrendamento estão elencadas no artigo 26, do Decreto n. 59.566/66, de maneira que tal dispositivo não exauriu todas as ocorrências que põem fim ao pacto agrário, pois no final do referido dispositivo estabelece que será extinto por outros meios previstos em lei.

Nesse contexto, são causas que põem fim ao contrato de arrendamento rural: o término do prazo do contrato e do de sua renovação; a retomada; o distrato ou rescisão do contrato; o motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato; a perda do imóvel rural; a desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural e, outras causas previstas em

lei.

Não sendo o objetivo do estudo alongar-se em tal discussão, resta suficiente indicar que todas as causas de extinção do contrato de arrendamento rural, elencadas no art. 26, do Decreto n. 59.566/66, são fenômenos que coloca fim a relação jurídica contratual, o que certo modo a norma tratou-se de prevenir as partes diretamente ligadas ou terceiros legitimamente interessados, de eventual alegação e desconhecimento dos direitos e obrigações com um rol exemplificativo das possibilidades de extinção da relação contratual.

3 DA REMUNERAÇÃO E O PAGAMENTO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL

Nos contratos em geral, as cláusulas que versam sobre direitos e obrigações, ficam a critério das partes, enquanto que no contrato de arrendamento de imóvel rural, essa prerrogativa decorre de lei, como a remuneração, por exemplo, tema exclusivo deste tópico e de destaque na pesquisa.

Como já visto ao longo do estudo, o regime jurídico que submetem os contratos agrários, é aquele adotado pela Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra) e seu regulamento (Decreto n. 59.566/66), o qual vincula o dever de observância segundo os requisitos de formação contratual (fixação da remuneração, por exemplo).

Portanto adiante serão abordados além da remuneração nos contratos de arrendamento rural, a nulidade da cláusula contratual, a importância dos usos e costumes, a flexibilização no pagamento e, por fim, o entendimento consolidado pelos Tribunais Pátrios, sobretudo quanto à ocorrência da nulidade ou não em caso da fixação da remuneração em frutos e produtos.

3.1 Da Remuneração no Arrendamento de Imóvel Rural

Um dos elementos essenciais dos contratos bilaterais é a estipulação da remuneração. Em outras palavras, a remuneração é um elemento essencial do contrato de arrendamento rural, uma vez que o proprietário do imóvel (arrendador) destina a terra mediante uma recompensa chamada renda, para que o posseiro (arrendatário) dela extraia frutos e produtos mediante pagamento de certa quantia em dinheiro ou entrega de parte da colheita (um percentual de toda produtividade anual).

Nos contratos de arrendamento de imóvel rural, é comum ajustar a remuneração em

frutos ou produtos, como ocorre nas regiões de grande produtividade de soja, milho, arroz e outras agriculturas.

Contudo, após a regulamentação do Estatuto da Terra passou a exigir que a remuneração seja ajustada em quantia certa em dinheiro, embora o pagamento possa ser realizado em frutos ou produtos conforme o artigo 18, do Decreto n. 59.566/66 que assim assevera cuja inobservância pode acarretar nulidade do contrato, por se tratar de ofensa à norma de ordem pública, *in verbis*:

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

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

O dispositivo em questão é comentado por Ferretto (2009, p. 123):

Sem dúvida de que a questão do preço, no contrato de arrendamento, tem suscitado acirrada discussão nos tribunais, em face das disposições taxativas do art. 18 do Decreto n. 59.566/66, que regulamenta o Estatuto da Terra e que ordena sua fixação em dinheiro, vedando, ainda, sua estipulação em quantidade fixa de frutos ou produtos colhidos ou seu equivalente em dinheiro, em sentido contrário à realidade do meio rural, em que é esta a forma usual de contratação.

Realmente, os produtores rurais, proprietários e arrendatários, em face de seus próprios interesses, normalmente estipulam o preço do arrendamento de terra pela equivalência produto, pois constitui sua moeda de troca e o melhor parâmetro para a análise dos custos de sua produção.

O valor de seus respectivos contratos, portanto, é normalmente estabelecido em quantidade de frutos ou produtos colhidos ou auferidos na própria terra objeto da contratação, muitas vezes sendo formalizados dois contratos, em face das disposições estatutárias: um de arrendamento, em obediência a estas, e outro de parceria, nos exatos termos do ajuste contratual, para valer entre as partes.

De fato, opõe-se à livre manifestação da vontade das partes, pois além de forçar a fixação da remuneração em dinheiro deve ser em quantia certa, requisitos de validade da cláusula contratual definidos pelas normas regulamentadoras, as quais não admitem que se extrapole o percentual nos moldes indicado, a este aspecto explica Lutz Coelho (2011, p. 119, 120):

À parte desta discussão, certo é que o valor a ser observado para pagamento do preço calcula-se de acordo com o imóvel arrendado, e suas condições, assim terão:

- a) arrendamento de toda área do imóvel: 15% do valor da terra nua, de acordo com as determinações do INCRA;
- b) imóvel com benfeitorias: iguais 15% do seu valor;
- c) arrendamento parcial: 30% do valor da área dada em arrendamento em função do valor do hectare.

Em complemento a esse raciocínio, pondera Pacheco Barros (2009, p. 150):

De qualquer forma, a remuneração pelo arrendamento rural continua sendo um dos temas mais tormentosos na questão contratual agrária. Por desconhecimento ou, muitas vezes, por interpretação jurídica e intencional de que a lei agrária “não pecou”, como se na estrutura do direito positivo brasileiro houvesse essa forma de

revogação da lei, muitos contratos escritos tomam conteúdo de direito civil. E é especialmente no fator remuneração, a contraprestação pelo uso temporário do imóvel rural, que essa lei agrária é mais afrontada, ao se entender possível seu reajuste livre, na equivocada afirmação de predominância de liberdade contratual da lei civil, e não de um forte dirigismo estatal a tutelar a vontade das partes contratantes do direito agrário.

Mais adiante, Pacheco Barros (2009, p. 150) explica a razão da ingerência Estatal, segue dizendo que:

Mas a tutela forte da lei não deixa qualquer outra opção: a remuneração do arrendamento deve ser ajustada em quantia fixa de *dinheiro*. A imposição do legislador é de visivelmente proteger o arrendatário, deixando-o livre na destinação do produto obtido com a atividade contratada. Aliás, o sistema de proteção ao economicamente mais fraco criado a partir do Estatuto da Terra é constatável em todos os dispositivos que o compõem. (BARROS, 2009, p. 150).

Desse modo parte da doutrina entende que o dirigismo da norma pauta na proteção das partes contratantes, e não por imposição legal, conforme preconizam Opitz, S. e Opitz, O. (2010, p. 433):

A renda anual dos contratos de arrendamento será ajustado pelas partes, tendo como limite o estabelecido no art. 95, XI, do ET. A liberdade aí conferida às partes é limitada e somente se refere à forma de pagamento, que pode ser em dinheiro ou em quantidade de frutos, cujo preço corrente no mercado local nunca pode ser inferior ao preço oficial, quer dizer que “em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação” (regulamento, art. 18). É uma norma que protege tanto o arrendador como o arrendatário, quando o produto tem preço fixado pelo Poder Público. Evita que o preço corrente de mercado à época da liquidação do aluguel seja inferior ao oficial e corresponda àquele que as partes estabeleceram no contrato.

Na agricultura, como em qualquer outro setor, deve-se observar a estimativa de produção e de colheita dos frutos e produtos, como o custo de produção, quanto irá produzir e como será a colheita, para com isso, o arrendador fixar o valor do arrendamento do imóvel, valor esse que, conforme a Legislação vigente deverá ser fixado em pecúnia.

Todavia, o custo do arrendamento é calculado em quantidade de frutos ou produtos que terá que desembolsar, para o respectivo pagamento, uma vez que a variação nominal de seus preços poderá sofrer acréscimos ou decréscimos, daí decorre a flexibilização na fixação do preço, tema que será tratado mais adiante.

3.2 Da Nulidade da Cláusula Contratual de Fixação do Preço em Produto

O Código Civil em seu artigo 104, inciso III, dispõe que o negócio jurídico requer *forma prescrita ou não defesa em lei*, ou seja, no momento manifestação da vontade as partes devem guardar respeito à lei (forma prescrita), não aplicar aquilo que for contrário à norma (defeso em lei).

Contudo, será nulo o negócio jurídico quando *não revestir a forma prescrita em lei* (artigo 166, IV, do CC). Logo, pela exigência do artigo 18, do Decreto n. 59.566/66, pode-se observar que será nula a cláusula contratual que ajustar o preço do arrendamento rural em frutos ou produtos.

O dispositivo não deixa dúvida quanto à sua imperatividade, pois a frase *só pode ser ajustado em quantia fixa em dinheiro* indica que as partes não têm outra opção senão formular o contrato nessas condições (forma prescrita em lei), cuja nulidade é absoluta.

O autor Lutz Coelho (2011, p. 121), pondera que:

[...] é de imputar como nula a cláusula que infringe os dispositivos enumerados, visto que, afronta norma cogente, de ordem pública, contrariando de forma expressa ao seu dispositivo, que limita a autonomia da vontade, qualquer que seja a sua forma, subordinando os contratos agrários à regência do estatuto e o seu regulamento.

Já o autor Pacheco Barros (2009, p. 150, 151), vai mais além. Em sua visão, o pacto da remuneração em produtos gera nulidade absoluta e sem qualquer exigibilidade, vejamos:

É causa de nulidade absoluta, logo sem exigibilidade por ausência de eficácia, o ajuste da remuneração do arrendamento rural em frutos ou produtos. A vedação do parágrafo único do art. 18 do Decreto nº 59.566/66 encontra a consequência de nulidade do art. 2º, parágrafo único, desse mesmo Decreto.

Contudo, não é pacífico tal entendimento, reside na doutrina e na jurisprudência o entendimento de que é possível a aplicação dos usos e costumes da região, para impedir o enriquecimento seu causa, tema que será tratado logo a seguir.

Os usos e costumes são fontes primárias para criação das normas jurídicas, é por meio de certo hábito que o legislador se embasa para formular seu projeto de lei, como também para o julgador, que se embasa em determinado hábito regional para exaurir sua decisão, porquanto ser importante tratar do assunto em tópico separado.

3.3 Da Importância dos Usos e Costumes como Fonte do Direito Agrário

Antes da existência do Estado como organizador da sociedade, já imperava o sistema de trocas como um meio de sobrevivência, pois com a escassez da moeda, pouco se utilizava, motivo pelo que introduziu a prática costumeira nos contratos de arrendamento de terras rurais. Segundo De Plácido e Silva (2003, p. 392), nos ensina que:

COSTUME. Deriva do latim *consuetudo*, designa o vocábulo tudo que se estabelece por força do *hábito* ou do *uso*. [...] *costume* vem mostrar o princípio ou o regra não escrita que se introduz pelo *uso*, com o consentimento tácito de todas as pessoas que admitem a sua força como norma a seguir na prática de determinados atos. Nesse sentido, então, afirma-se que o costume tem força de lei (*consuetudo parem vim habet cum lege*).

Assim, o costume, passou a ser fonte importante do direito, como é a lei, e depende unicamente de considerar se esta ou aquela região, este ou aquele momento histórico, poderá usar uma dessas fontes do direito, ser ou não preponderante em relação à outra.

Por outro lado, a precedência histórica do costume, como fonte primária para criação das leis, é considerado de certa forma, como a mais normal, consubstanciada nas normas de condutas e oriundas de certos hábitos usualmente praticados pelos humanos, em decorrência da necessidade de regulamentação do convívio em sociedade.

Desta feita, o costume consiste na prática de um determinado hábito ou uso de uma conduta, repetida de maneira uniforme e constante pelos componentes de uma sociedade ou grupos de indivíduos, que ditam suas próprias leis sem que haja intervenção do Estado.

A doutrina interpreta que há limites aos usos e costumes, quando ocorrer confronto entre normas de ordem pública, principalmente quando há interesse particular (contratantes).

As leis agrárias preservam tanto os interesses coletivos como os individuais. Por aqueles, há uma preocupação com a preservação do meio ambiente (normas de ordem pública), motivo que não pode ser derogada pela vontade das partes.

Porém, quando não houver ofensa aos interesses coletivos, interpreta-se aquilo que melhor convier para formação da vontade das partes, no caso os usos e costumes do local.

É conveniente lembrar que usos e costumes são fontes primárias para criação das leis, pois estas surgem da convivência social, conforme explica Ramos (2012, p. 55):

Pelo fato do direito positivo surgir da necessidade da evolução da lei manifestada dos fatos da convivência social, suas normas permanecem estaques.
Com isso, tornam-se as normas positivas insuficientes e com o passar do tempo, conseqüentemente, vem o costume como uma forma de conduta de pratica constante para atender uma necessidade social no desate dos litígios.
As vezes, devido a prática constante, termina por fazer com que a lei se torne superada, até porque, conforme já foi dito *ut retro*, passa a ser aceita por todos como prática constante no meio social e se consolida no tempo e no espaço.

A prática de certa conduta quando rotineira, dificilmente haverá de ser derogado com o advento de uma norma. Ao contrário há de acontecer com a lei, pois não sendo invocada pela vontade da sociedade pode cair em desuso. *Por isso, em se tratando do meio rural é comum surgirem práticas costumeiras de condutas, assim, com o tempo exigem o surgimento de uma lei que o regulamente.* (BORGES, 2012, p. 56).

O costume teve uma importância fundamental na elaboração da economia agrária que afetou a formação do direito rural consuetudinário, a princípio, e depois em forma de leis locais, conforme já retratado em capítulo anterior.

Nos dias atuais, ainda é comum a realização de negócios verbais, principalmente no

meio rural, onde existem pessoas de pouco intelectual e que não se preocupam em fazer seus contratos formalmente, confiando apenas na palavra do proponente, motivo que a doutrina e a jurisprudência manifestam pela flexibilização no ajustamento da remuneração, ainda porque não há ofensa a direitos coletivos.

3.2 A Flexibilização no Pagamento do Arrendamento Rural

Nos contratos bilaterais há um consenso entre as partes. Portanto, mesmo que a manifestação da vontade ofenda preceitos legais, não pode ocorrer o enriquecimento sem causa, vedação expressa no artigo 884, do CC/2002, que dispõe: “aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.

Nos contratos de arrendamento rural, principalmente nas regiões predominantes de agriculturas, têm-se usado como moeda principal para o ajustamento do preço, a renda extraída da terra, o que de certa forma tornou-se prática costumeira pelos agricultores, sobretudo pela facilidade que tem em calcular os custos e as vantagens da produção.

Nesse sentido explica Ferretto (2009, p. 123);

Na agricultura, em que é previamente estimada a colheita dos frutos e produtos, estima o agricultor, também previamente, o custo de sua produção, tendo em conta quantos frutos ou produtos irá despendar com a locação da terra, para assim analisar a viabilidade de seu empreendimento e os resultados a serem obtidos após a colheita. Por isso, o custo do arrendamento é calculado em quantidade frutos ou produtos que terá de desembolsar, para o respectivo pagamento, uma vez que a variação nominal de seus preços poderá melhor ser controlada, apenas sujeita às oscilações do mercado, diferentemente do custo do dinheiro, cujas flutuações, sempre a maior, são determinadas por fatores os mais diversos e que fogem a seu controle.

Portanto, a viabilidade de ajustamento do preço do arrendamento rural em frutos ou produtos, é justificável pela facilidade em calcular o custo da produção, pois tanto o arrendatário como o arrendador, terá noção do resultado da produção.

Se o objetivo da Lei é proteger o arrendatário e sendo do interesse deste a fixação do preço do arrendamento pela equivalência que se obriguem os contratos a estabelecer em seus ajustes forma diversa de pagamento pelo uso da terra, mesmo porque o respectivo valor será permanentemente atualizado segundo as oscilações do mercado, para mais ou para menos, o que não acontece com a moeda sempre sujeita a variações crescentes e às vezes incontroláveis. (FERRETTO, 2009, p. 124).

Há também possibilidade na readequação da cláusula contratual que fixar o preço em produtos, para que não implique em prejuízos aos contratantes, pois o que não se admite é o enriquecimento sem causa.

A viabilidade de aplicação dos usos e costumes nos contratos de arrendamento rural

vem propondo o entendimento de que o ajustamento do pagamento em produtos não causa nulidade absoluta do contrato, mesmo que essa avença ofenda disposição legal.

Nesse sentido manifesta Lutz Coelho (2011, p. 126):

Não podemos deixar de ressaltar, que a prática nos tem evidenciado, que a interpretação rigorosa em declarar a nulidade da cláusula contratual do contrato de arrendamento que estabeleça o preço em produtos, é extremamente vantajosa ao arrendatário inadimplente, que sob o manto ou pálio dessa legalidade exacerbada, não paga a renda ou aluguel do imóvel contratado, e alega a nulidade do preço, conduzindo a improcedência da ação despejatória, e ainda, exigindo uma postulação de arbitramento do preço, por meio de ação própria do arrendador.

Com isso, retarda a prestação jurisdicional de obtenção do imóvel arrendado, que se encontra em atraso no pagamento do aluguel, aproveitando-se desse regra que deve ser reapreciada, ou melhor atualizada em consonância aos ditames da própria evolução do direito contratual, principalmente aos princípios da boa-fé objetiva, e dos usos locais, repita-se, como já aduzido anteriormente, não se busca a vulneração da publicização do direito agrarista, ou enfatizar como direito civilista, mas exatamente, aplicar as novas diretrizes dos princípios fundamentais de eticidade, socialidade e operabilidade, do novo Código Civil brasileiro.

Já Ferretto (2009, p. 125) sustenta:

Considerando que a lei deve ser interpretada em função dos fins sociais e do próprio meio social a que é destinada, buscando garantir a paz e a tranquilidade dos cidadãos, coerente com tais princípios é o entendimento que sufraga a validade das cláusulas contratuais normalmente dos pactos de arrendamento, fixando o valor do arrendamento pela equivalência preço/produto.

Acentua-se, ademais, o princípio da boa-fé, que deve presidir todos os contratos e o de que a ninguém é lícito invocar a nulidade de ato jurídico a que deu causa, beneficiando-se da própria torpeza.

Assim, adequando-se a cláusula contratual aos preceitos da norma, nenhuma das partes sofrerá prejuízos com a rescisão contratual, pois como afirmado anteriormente, o que não pode ocorrer é o enriquecimento sem causa, de modo que somente ao Poder Judiciário caberá a tarefa em adequar o contrato nos limites da lide.

3.3 Do Entendimento Jurisprudencial

Neste campo ainda impera divergências jurisprudenciais, pois alguns Tribunais manifestam ser plenamente nulo o contrato que ajustar o preço do arrendamento rural em produtos ou frutos, versam que por ofensa à norma ordem pública, implica na nulidade absoluta do contrato.

Nesse sentido já manifestou o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, conforme ementa abaixo transcrita:

APELAÇÃO CÍVEL – DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL – IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO – RECONVENÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO ARRENDAMENTO E DESPEJO – DEFERIMENTO – FORMALIDADES LEGAIS NÃO

OBSERVADAS – ARRENDATÁRIO ANALFABETO – ASSINATURA A ROGO – NÚMERO INSUFICIENTE DE TESTEMUNHAS – DISCREPÂNCIA EM RELAÇÃO A ÁREA DO IMÓVEL – INSTRUMENTO RASURADO – AUSÊNCIA DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – PREÇO EM PERCENTUAL DA COLHEITA EM PRODUTOS – VEDAÇÃO LEGAL – NULIDADE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL RECONHECIDA – IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO RECONVENCIONAL DE DESPEJO – RECURSO PROVIDO. É nulo contrato de arrendamento rural entabulado com arrendatário analfabeto, sem observância das exigências legais sobre o número mínimo de testemunhas, **e o ajuste do preço em quantia fixa de dinheiro** (Decreto n. 59.666/66). Reconhecida a nulidade do contrato de arrendamento não há falar em rescisão contratual e despejo do possuidor. (TJMT – SEXTA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO Nº 32547/2009 – CLASSE CNJ – 198 – COMARCA CAPITAL – Rel. Des. Juracy Persiani – DJ 26.08.2009). (destaque no original).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em tempos pretéritos consolidou entendimento no sentido de que a fixação do preço em produto, inválida a cláusula a contratual. Com isso o contrato de arrendamento rural, não teria nenhum efeito entre as partes, cita-se por exemplo o seguinte julgado:

ARRENDAMENTO RURAL. Preço. Produtos. É inválida a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produto ou seu equivalente, e não em quantia fixa de dinheiro (art. 18 e seu parágrafo único do Dec. 59.566/66). (STJ – REsp. 120.157/RS – Rel. Min. Waldemar Zeveiter. DJ 05.04.1999)

Porém, a Corte Superior mudou o entendimento de outrora e admite a possibilidade do preço do arrendamento ser apurado em liquidação de sentença, por arbitragem, *in verbis*:

CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO SUMARÍSSIMA DE COBRANÇA DE PREÇO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM QUANTIDADE DE PRODUTOS. NULIDADE. DECRETO N. 59.566/1966, ART. 18. APURAÇÃO DO VALOR MEDIANTE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, POR ARBITRAMENTO. I. É vedada a fixação do preço do arrendamento em quantidade de produtos, ao teor do art. 18 do Decreto n. 59.566/1966. Precedentes do STJ. II. Afastada, por nula, a cláusula de preço, cabe a sua substituição pelo que for apurado em liquidação de sentença, por arbitramento. III. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (STJ – REsp. 566.520 – RS – Rel. Min. Aldir Passarinho Junior. DJ 30.08.2004).

CIVIL E PROCESSO CIVIL. É NULA CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL, EM QUANTIDADE DE PRODUTOS OU SEU EQUIVALENTE EM DINHEIRO (ART. 18, PARÁGRAFO ÚNICO DO DECRETO N.º 59.566/66). AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL QUANDO A MATÉRIA FOI DECIDIDA NO MESMO SENTIDO DO QUE PRETENDE O RECORRENTE. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO IMPUGNADO, COM INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. PLEITO DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO QUE, A DESPEITO DA OPOSIÇÃO DOS EMBARGOS, NÃO FOI OBJETO DE DELIBERAÇÃO PELO TRIBUNAL “A QUO”, NEM PODERIA SER TRATADA EM SEDE DE AÇÃO MONITÓRIA. SÚMULA 211/STJ. 1. Segundo deflui dos arts. 95, XI, “a”, da lei nº 4.504, de 30.11.1964 (estatuto da terra), e 18, parágrafo único, do decreto nº 59.566, de 14.11.1966, é defeso ajustar como preço do arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou o seu equivalente em dinheiro. 2. Conforme precedentes desta corte, “a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em quantidades de produtos é nula.” 3. Não tendo o recorrente impugnado especificamente o fundamento do tribunal de origem no sentido que a nulidade da cláusula não contamina o contrato, persistindo o débito, incide, no ponto, o enunciado da súmula 283/STF. [...] 5. A renovação automática do contrato, impossível de ser discutida em

sede de ação monitória, também não foi objeto de prequestionamento, mesmo após a interposição de embargos de declaração. “É inviável a apreciação da questão federal trazida no recurso especial se não houve o debate prévio no acórdão recorrido, mesmo após a interposição de embargos de declaração, a teor do enunciado 211 da súmula do STJ”. 6. Não há falar em dissídio interpretativo quando os paradigmas se mostram no mesmo sentido do acórdão recorrido. (STJ – REsp. 231.177 – RS. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Dje 15.09.2008).

Como pode ser observado, o Superior Tribunal Justiça não admite em convalidar a cláusula contratual que fixar o preço do arrendamento rural em produtos, embora admita que a nulidade não contamine por inteiro o contrato, persistindo-se o débito, o qual será apurado via liquidação de sentença por arbitragem.

Em desacordo com tal entendimento, o Tribunal de Justiça do Rio Grande Sul, pondera pela aplicação dos usos e costumes da região, afastando-se o rigorismo da norma que regulamenta os contratos agrários, razão pela qual não admite a nulidade da cláusula contratual, conforme seguem ementas transcritas:

CONTRATOS AGRÁRIOS. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. NULIDADE DA CLÁUSULA ‘PREÇO-PRODUTO’. INEXISTÊNCIA. PREÇO DO ARRENDAMENTO. LIMITE. ANUIDADE. Não é de ser declarada nula cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra em quantia de produto. Rigorismo da Lei que deve ser abrandado, em especial diante dos usos e costumes da região. É de se afastar tese com base na ilegalidade da cláusula na avença. Princípio da boa-fé contratual. Inexistência de qualquer comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento. O limite ao preço do arrendamento é de ser calculado com base na anuidade da locação rural. Inteligência do art. 95, XII, da Lei nº 4.504/64 e art. 16 do Dec. N.º 59.566/66. Sentença de 1º Grau mantida. Apelação improvida. Unânime.(TJRS; AC 70008510521; Santo Ângelo; Décima Câmara Cível; Rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana; Julg. 21/10/2004).

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS AGRÁRIOS. PRELIMINARES REJEITADAS. MÉRITO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. APELO DESPROVIDO. PRELIMINARES DAS CONTRARRAZÕES. [...] – Carência de ação/impossibilidade jurídica do pedido – Mesmo que o contrato de arrendamento rural disponha, como forma de adimplemento, a entrega de coisa, inexistente proibição legal de a parte demandante postular a condenação do executado ao pagamento de pecúnia, mormente quando evidenciada a impossibilidade da entrega do produto in natura. Aplicação do art. 947 do cód. Civ. Precedente. – Mérito – O contrato de arrendamento rural, por ser documento particular firmado entre as partes, encontra-se abrangido pelo art. 585, II, do CPC. A obrigação originária, como visto, não foi cumprida pela parte executada e, diante da impossibilidade, foi substituída pelo seu valor, em moeda corrente, tornando-se, assim, líquida e exigível. Pela leitura da cláusula quinta, não resta dúvida de que o preço do contrato foi ajustado em produto (480 sacos de soja). Contudo, na esteira do que foi decidido no primeiro grau, entendo que não é caso de invalidação da cláusula contratual que estabelece o preço do arrendamento em produto. Conforme já decidiu a câmara, o rigorismo da Lei deve ser abrandado diante dos costumes da região do demandado, sendo possível a estipulação do preço do arrendamento em produtos oriundos da atividade explorada. Descabimento da alegação do embargante para fazer o desconto do FUNRURAL. – Termo inicial dos juros moratórios – Demonstrada a inadimplência contratual, está caracterizada a mora, de modo que tem incidência o artigo 397 do cód. Civ. , razão por que os juros são contados desde o vencimento dos aluguéis. Preliminares rejeitadas. Apelo desprovido. (TJRS; AC 114343-82.2012.8.21.7000; Horizontina; Nona

Câmara Cível; Rel. Des. Leonel Pires Ohlweiler; Julg. 29/08/2012; DJERS 03/09/2012).

Já o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, também em julgado mais recente, trouxe entendimento diferente do anteriormente adotado, e fez as seguintes ponderações favorável a cláusula baseada no direito consuetudinário:

[...] Ora, não se afigura de boa-fé entabular contrato de arrendamento rural, aceitando o arrendatário todos os termos pactuados à época da contratação, tendo, inclusive, já se beneficiado de um ano do contrato e ao depois vir a juízo aduzir a nulidade da pactuação do preço em produtos.

Do contrário, o judiciário estará sendo utilizado para desequilibrar os contratos firmados entre iguais, em evidente afronta ao princípio do pacta sunt servanda.

Logo, conquanto a questão esteja longe de ser pacífica, filio-me à parcela da jurisprudência que entende pela possibilidade da fixação do preço em produto em contrato de arrendamento rural. **Não somente pelo costume de tal prática nos contratos rurais firmados pelas bandas deste Estado, mas, principalmente, para evitar o enriquecimento ilícito/injustificado da parte que assina o contrato e apenas depois, quando do pagamento, e após ter explorado o objeto do contrato, venha alegar nulidade de uma de suas cláusulas.**

Tais elementos de convicção, ao meu sentir, suplantam a proibição veiculada pelo Decreto 59566/66, notadamente por que não controverteram as partes sobre a efetividade e justiça da cláusula que assim vigorou por vários anos. (TJMT – 2ª Câmara Cível – Agravo de Instrumento n.16678/2012 – Lucas do Rio Verde – Rel. Exma. Sra. Doutora Marilsen Andrade Addario – DJ 27-04-2011). (grifou-se).

Em outro julgado, o Colendo Tribunal admitiu que a nulidade da cláusula não afeta o contrato por inteiro, pois o uso da terra não pode ser forma gratuita, de modo que decidiu segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO. ARRENDAMENTO RURAL. CANA DE AÇÚCAR. ESTIPULAÇÃO DO PREÇO EM PRODUTO. EXIGÊNCIA DE CAUÇÃO AO ARRENDATÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. FACULDADE DE PURGAR A MORA. PREVISÃO LEGAL (ART. 32 DECRETO Nº 59.566, DE 14-11-1966). PAGAMENTOS ANTERIORES. CRITÉRIO PARA A OFERTA DO PAGAMENTO. SANEAMENTO DO PROCESSO SEM FACULTAR A PURGAÇÃO DA MORA. ATO TUMULTUÁRIO. DECISÃO CASSADA. RECURSO PROVIDO. Mesmo que a cláusula contratual que estabelece o preço do arrendamento rural viole o disposto no art. 18 do Decreto nº 59.566/66, sua nulidade não enseja a invalidação do contrato por inteiro, pois não torna gratuito o uso da terra. Não há impedimento para que se faça a conversão do valor em produtos para moeda nacional, desde que respeitados os limites estabelecidos no art. 95, XII, da Lei nº 4.504/64(estatuto da terra) e no art. 17 do Decreto nº 59.566/66, pois não pode o arrendatário se furtar do pagamento devido apenas por conta da nulidade da cláusula contratual que estabeleceu o preço em produto. Seria a institucionalização do enriquecimento indevido, com o que não se compadece o direito. Pagamentos já realizados no curso do processo podem ser utilizados como critério para se estabelecer o preço do arrendamento para a purgação da mora, direito postulado e assegurado ao arrendatário no art. 32, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66. A eventual controvérsia sobre o excesso ou a insuficiência do valor ofertado será dirimida no processo. (TJMT; AI 59225/2012; Tangará da Serra; Sexta Câmara Cível; Rel. Des. Juracy Persiani; Julg. 08/08/2012; DJMT 17/08/2012; P. 34).

Na mesma linha de raciocínio manifestaram os Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul, cujo teor dos acórdãos segue por ementas:

ARRENDAMENTO RURAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. COBRANÇA DO PREÇO DO ARRENDAMENTO. HIPÓTESE EM QUE O PREÇO FOI FIXADO CONTRATUALMENTE EM QUANTIDADE DE PRODUTOS (SACAS DE SOJA). INADMISSIBILIDADE. Cláusula nula por afrontar o disposto no art. 18, e seu parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66, segundo o qual o preço do arrendamento rural só pode ser ajustado em quantia fixa em dinheiro, sendo vedado o ajuste em produto. Entendimento de que, declarada nula a cláusula de preço fixado em produto, a contraprestação pelo arrendamento rural deverá ser apurada em liquidação de sentença por arbitramento. Precedentes do e. STJ. Sentença reformada em parte. Recurso de apelação parcialmente provido, com determinação. (TJSP; APL 9161048-68.2007.8.26.0000; 28 T. 5365869; Rancharia; Trigésima Quarta Câmara de Direito Privado; Relª Desª Cristina Zucchi; DJ 29/08/2011; DJESP 19/09/2011).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE ARRENDAMENTO RURAL E PARCERIA RURAL. LEI Nº 4.505/64 E DECRETO Nº 59.566/66. ARRENDAMENTO COM PRODUTO, EQUIVALENTE EM MOEDA. IMPOSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 18 DO DECRETO Nº 59.566/66. VALOR CERTO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. É vedado ajustar como preço de arrendamento rural quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro. Porém, é válida a cláusula se apurável, na data da celebração do contrato, o valor em moeda corrente e legal do país, o preço do arrendamento, com atualização pelo INPC para cada período subsequente previsto no contrato. (TJMS; AC-Or 2011.015132-5/0000-00; Campo Grande; Terceira Turma Cível; Rel. Des. Rubens Bergonzi Bossay; DJEMS 06/09/2011; P. 25).

Portanto, como pode-se observar, a controvérsia jurisprudencial reside na validade ou não da cláusula contratual que ajustar o preço em produtos ou frutos. A Corte Superior (STJ), manifesta pela decretação da nulidade da cláusula e admite sua substituição pelo que for apurado em liquidação de sentença por arbitragem, enquanto que o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, manifesta totalmente ao contrário, ou seja, admite os usos e costumes da região como fonte do Direito Agrário. Tal posição também já foi aceita no Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como visto ao longo desse estudo, os contratos agrários, além dos princípios da autonomia da vontade, *pacta sunt servanda* e boa-fé devem ter em mira os princípios do Direito Agrário que buscam promover a justiça social, mediante o cumprimento da função social da propriedade agrária.

Desse modo, mesmo com a maior liberdade contratual das partes envolvidas nos contratos agrários, vê-se que as normas de Direito Agrário evoluíram com o advento do Estatuto da Terra e tais modalidades contratuais foram regulamentadas pelo Decreto 59.566/66, que também instituiu requisitos para formação dos contratos agrários.

Nesse contexto o estudo demonstrou que no arrendamento rural, assim como na

parceria, as partes devem observar as normas do Estatuto da Terra e seu Regulamento, cuja inobservância pode acarretar nulidade absoluta do contrato ou da cláusula contratual, foi exatamente o que extraímos da presente pesquisa.

É cediço que toda problemática que envolveu a presente pesquisa, persiste no ajustamento da remuneração em frutos ou produtos. Nesse ponto a pesquisa apontou a norma que regula os contratos agrários, onde exige-se que seja exclusivamente em pecúnia, porém, no meio doutrinário e nos tribunais deste País, há divergências acerca da nulidade contratual quando essa estipulação é feita em frutos ou produtos, seguindo o usos e costumes.

Não se pode negar que há rigorismo imposto pela norma, todavia, o legislador infraconstitucional, no intuito de “preservar” interesses das partes, acabou por prejudicar a livre manifestação da vontade entre os contratantes.

Ademais, o ajuste da remuneração do arrendamento, não implica em ofensa a princípio da supremacia do interesse público sobre o privado, o que de certo modo não prejudica a coletividade, pois está restrito aos limites da manifestação da vontade entre particulares, motivo pelo qual o ajustamento da remuneração em critérios contrários ao do regulamento não tem o condão de contaminar o contrato.

Pelo visto ao longo da pesquisa é possível afirmar que a norma do artigo 18, *caput*, e seu parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66, se reveste de inconstitucionalidade material por ofensa ao artigo 5º, inciso II, da Constituição Federal, que dispõe: *ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei*.

O princípio da reserva legal tem como limitação constitucional ao poder do Estado, cuja competência regulamentar, neste contexto, não se reveste de idoneidade jurídica que possa aceitar a restrição de direitos ou a criação de obrigações, sem que haja manifestação da vontade das partes.

Portanto, é inadmissível que a lei venha criar obrigações ou restringir direitos, uma vez que pode incidir em domínio constitucionalmente reservado ao âmbito de atuação material da lei em sentido formal.

Além disso, a repetição de julgados que visam o reconhecimento de validade dos contratos que estipulam o preço do arrendamento rural em frutos ou produtos confirmam a força dos costumes no âmbito da regulamentação agrária, o que é fundamental para consolidar um entendimento unânime no âmbito dos Tribunais mantendo por vezes cláusula que contrária à vedação legal.

Nesse contexto, a provocação de interessado enseja ao Poder Judiciário firmar súmulas nos Tribunais Superiores, sobretudo na aceitação dos usos e costumes locais, o que

de fato vem acontecendo nos tribunais estaduais, cuja demanda cresce paulatinamente devido o crescimento da economia rural e no número de contratos de arrendamento rural firmados.

O estudo demonstrou ainda que a maioria da doutrina não afasta a possível nulidade da cláusula contratual, mas de maneira alguma imputou a contaminação por completo do contrato de arrendamento rural, o que de fato seria extremamente injusto para qualquer das partes.

A jurisprudência por sua vez, não é de todo que resiste ao rigorismo do artigo 18, do Decreto n. 59.566/66. Embora a Corte do Rio Grande do Sul seja categórica ao afirmar que o ajustamento da remuneração em frutos ou produtos não causa nulidade da cláusula contratual, o estudo apontou que o Tribunal de Justiça de Mato Grosso ainda não arriscou firmar um só entendimento, alega que não se admite a anulação do pacto para evitar o enriquecimento sem causa, assim como os demais Tribunais de São Paulo e Mato Grosso do Sul, que seguem estritamente orientação do STJ.

O Superior Tribunal de Justiça, não afasta a nulidade da cláusula contratual que ajustar a remuneração em produto, reconhece o rigorismo da norma, mas entende que uma vez decretada tal nulidade, é possível substituí-la por apuração do preço em liquidação de sentença por arbitramento.

Nesse contexto, o objetivo do estudo foi atendido, demonstrando que a remuneração e o pagamento no contrato de arrendamento imóvel rural geram polêmica no meio doutrinário e jurisprudencial, mas que a tendência jurisprudencial é de admissão dos usos e costumes da região.

O artigo certamente contribui para o desenvolvimento do tema em análise, uma vez que é com apoio na doutrina e na jurisprudência, que se constroem leis capazes gerir o crescimento de uma nação, sobretudo quando envolve a economia rural, uma vez que o agronegócio é grande responsável pelo progresso do País.

Assim, ao término desta pesquisa, certo de que o trabalho contribuirá na formação de profissionais que atuam na área do Direito Agrário, estudiosos, profissionais e sociedade em geral.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. 6ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2009.

BARROSO, Lucas Abreu, MIRANDA, Alcir Gursen de e SOARES, Mário Lúcio Quintão. *O direito agrário na constituição*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

BORGES, Antonino Moura. *Curso completo de direito agrário*. 4ª ed. Campo Grande: Contemplar, 2012.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao_Compilado.htm>. Acesso em 03 fev. 2012.

_____. *Regulamento dos contratos agrários – Decreto número 59.566* de 14 de novembro de 1.966. Disponível em: <[TTP://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm)> acesso em 22.10.2012.

_____. *Estatuto da Terra – Lei nº 4.504* de 24 de novembro de 1964. Disponível em: <[TTP://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm)> acesso em 22.10.2012.

CARVALHO, Edson Ferreira de. *Manual didático de direito agrário*. Curitiba: Juruá, 2010.

COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: Uma visão neo-agrarista*. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 2011.

FERRETTO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009.

MENDES, Sérgio de Sá. *Direito romano resumido*. 3 ed. Rio de Janeiro, Editora Rio, 1981.

OPITZ Osvaldo, OPITZ Sílvia C. B. *Curso completo de direito agrário*, 6ª ed. São Paulo, Saraiva, 2012.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. *Contrato de arrendamento rural*. Curitiba: Juruá, 2012.

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário Jurídico*. 23ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.