

ROBERTO GRASSI NETO

*Boa noite a todos
Fazendo com a melhor
e um grande abraço de
Roberto Neto 16/11/17*

Contratos Agrários

ESETec

CAPÍTULO V

O Contrato agrário de arrendamento

I - Conceito

Dentro da concepção do legislador brasileiro, o arrendamento, contrato agrário comutativo por excelência, corresponde a uma locação de um prédio rústico, mediante sua entrega temporária por uma soma determinada de dinheiro, com o fim específico da prática da atividade agrária.

Seja isso de boa técnica ou não, fato é que o contrato de arrendamento rural é entre nós conceituado pelo artigo 3º do Regulamento:

"É o contrato agrário, pelo qual por tempo determinado ou não, incluindo ou não outras 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, observados os limites percentuais da Lei".

De igual modo procede o legislador argentino, segundo o qual arrendamento consiste em:

*"Aquel contrato en cual una de las partes se obliga a entregar a la otra el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio cierto en dinero."*¹⁹

O contrato de arrendamento não se confunde com o de **subarrendamento**, sendo este o contrato pelo qual o arrendatário transfere a outrem, no todo ou em parte, os direitos e obrigações do seu contrato de arrendamento, consoante dispõe o Decreto nº 59.566/66, artigo 3º, § 1º.

É, porém, o contrato de subarrendamento legalmente vedado, salvo se com ele concordar o proprietário (artigo 95, VI, Estatuto da Terra e artigo 31 do Decreto nº 59.566/66)²⁰.

A esse respeito, a jurisprudência já decidiu que nas ações de despejo do imóvel rural, o subarrendatário é litisconsorte passivo necessário naqueles casos de ações ajuizadas pelo arrendador contra o arrendatário, devendo ser citado o subarrendador, sob pena de nulidade processual (RT 632/167).

PINTO FERREIRA, entretanto, se posiciona diversamente, esclarecendo que como o subarrendatário não tem em face do arrendador uma relação *ex locato*, visto que tal relação é com o subarrendador, a ação de despejo deve ser ajuizada contra o arrendatário e não contra o subarrendatário, exceto nos casos em que o arrendatário abandona o imóvel, deixando-o com o subarrendatário, que então assume legitimação passiva no processo²²¹.

OSWALDO e SILVIA OPITZ estabelecem, ainda, importante e curiosa distinção entre arrendamento rural e locação urbana: "Em regra, na locação urbana, o locatário não visa lucros; não olha o prédio como uma fonte de lucro; no arrendamento, embora se dê uma vantagem ao proprietário, visa-se uma renda ao arrendatário, conseqüentemente do fruto obtido pelo cultivo da terra ou sua exploração econômica. O arrendamento rústico é nitidamente diverso da locação urbana, que é de caráter estático"²²².

2- Sujeitos do contrato de arrendamento rural e suas obrigações

As partes contratantes são o arrendador e o arrendatário.

Arrendador é a pessoa, em geral mas não necessariamente, correspondente ao proprietário, que cede a outrem por tempo determinado o imóvel rural mediante recebimento de um aluguel. Fernando Pereira SODERO²²³ assim denomina:

"...a pessoa física ou jurídica, proprietária ou não de imóvel rural, ou de partes ou parte dele - e do qual tenha sua livre disposição e administração - que cede por contrato de arrendamento rural a outrem, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do mesmo imóvel, com ou sem benfeitorias, para nele ser exercida atividade agrícola, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais estabelecidos pela lei."

Arrendatário, por sua vez, é a pessoa ou o conjunto familiar, representado pelo seu chefe, que recebe o imóvel rural ou o toma por aluguel²²⁴.

O mesmo SODERO²²⁵, de modo mais completo, conceituava o arrendatário como sendo:

"...a pessoa física ou jurídica ou o chefe de família, representando o conjunto familiar, que recebe, no contrato agrário de arrendamento, imóvel rural, parte ou partes dele, com ou sem benfeitorias, por tempo determinado ou não, da outra parte denominada arrendante ou arrendador, com o fim de, nesse imóvel, exercer atividade agrícola, mediante o pagamento de um aluguel ou renda, observados os limites percentuais estabelecidos na lei."

Em havendo subarrendamento, denomina-se **subarrendador** o arrendatário que transfere em locação o imóvel arrendado, e **subarrendatário** a pessoa que subloca o imóvel arrendado.

Observe-se que, segundo a lei, o arrendatário outorgante de subarrendamento será, para todos os efeitos, classificado como arrendador.

São **obrigações do arrendador**:

1. A entrega do prédio de modo que o arrendatário possa dele livremente fazer uso e gozo no desempenho da atividade agrária, não se interrompendo o contrato por alienação²²⁶.
2. Compromete-se, outrossim, o arrendador a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as obras e reparos necessários, bem como pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha a incidir sobre o imóvel rural afetado, se de outro modo não houver convenção.

As **obrigações do arrendatário**, por sua vez, consistem:

1. No pagamento do aluguel, pelo modo, nos prazos e locais avençados;
2. No uso do imóvel consoante o convenção ou presumido, e tratá-lo com o mesmo cuidado que teria se fosse seu, não podendo mudar sua destinação contratual;
3. Levantar ao conhecimento do arrendador de imediato qualquer ameaça ou ato de turbacção ou esbulho que contra a sua posse vier a sofrer, e ainda de qualquer fato do qual resulte a necessidade de execução de obras de reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural; realizar no imóvel as benfeitorias úteis e necessárias, salvo convenção em sentido contrário;
4. Não utilizar o imóvel objeto do contrato para cultivo de plantas psicotrópicas;
5. Devolver o imóvel, ao final do contrato, tal como foi recebido, com seus acessórios, salvo deteriorações naturais do uso regular, se responsabilizando por eventuais danos infligidos, quer à área cultivada, quer às benfeitorias, aos equipamentos, máquinas, e instrumentos de trabalho.

A função de **direção da empresa agrária** é sempre confiada ao arrendatário por imperativo legal.

Nesse sentido temos o artigo 7º, do Decreto nº 59.566/66, que disciplina ser exploração direta aquela em que o beneficiário da exploração assume os riscos do empreendimento, custeando despesas necessárias; aquele que exerce mencionada atividade de exploração direta, por sua vez, é denominado cultivador direto.

Interessante observar que, independentemente da noção de empresa agrária, o legislador quis deixar claro no artigo 7º, parágrafo 2º, do Decreto nº 59.566/66 ser o arrendatário o dirigente da empresa, ao estipular que “os arrendatários serão sempre admitidos como cultivadores diretos”.

3- Objeto

Consiste o objeto do arrendamento no **uso e gozo de um imóvel rural com fins à execução de uma atividade agrária**, com vistas à função social inerente à propriedade²²⁷.

De qualquer modo, não se pode olvidar que o contrato agrário segue os mesmo requisitos básicos de validade previstos para os negócios jurídicos em geral no Código Civil de 1916, em seu artigo 82. Requer o ato jurídico, para sua validade, agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei.

Conclui-se, pois, que o contrato não pode ter por objeto prestação ilegal ou ilícita, ferindo a moral e os bons costumes. Tal objeto pode inclusive não ser determinado, mas tem que ser determinável, uma vez que inclusive deve vir discriminado no contrato, consoante prevê o artigo 12, V, do Decreto nº 59.566/66²²⁸.

4- Remuneração

A remuneração do arrendamento, cláusula obrigatória do contrato, consiste na contrapartida pela privação temporária da terra pelo seu titular, devendo ser **sempre fixada em dinheiro**²²⁹. A terminologia originalmente empregada pelo legislador do Estatuto da Terra, “preço”, foi alterada para “remuneração”, mais adequada, após a edição da Lei nº 11.443, de 2007²³⁰.

A limitação foi estabelecida pelo legislador com o intuito de oferecer proteção ao cultivador, que aparentemente seria a figura mais frágil da relação jurídica contratual. Com a adoção da medida, passaram a ser evitados os frequentes abusos existentes à época da vigência isolada do Código Civil de 1916, quando, em nome da defesa dos assim chamados princípios liberais, toleravam-se situações de flagrante injustiça.

Desse modo, a atual legislação brasileira, ao contrário da francesa, prevê a **total impossibilidade de fixação do valor do aluguel atrelado a uma quantia fixa de produtos**, ou seu equivalente em dinheiro.

Neste último tocante, observe-se que pouco importa que o pagamento esteja sendo feito em dinheiro. A vedação incide de pleno direito,

pois, o que se proíbe é que o valor de frutos ou produtos sejam utilizados como base na fixação da remuneração.

Ocorre que o ato do **pagamento**, efeito meramente mediato do contrato que é, não poder ser confundido com a remuneração elemento essencial na formação deste último. Por essa razão é que o **pagamento poderá perfeitamente ser realizado diretamente em frutos ou produtos**, desde que tal ocorra proporcionalmente ao valor em dinheiro, este sempre utilizado como unidade na fixação do preço.

O artigo 19 do Decreto nº 59.566/66, por seu turno, enfatizou ainda mais a proibição, ao dispor:

“Nos contratos em que o pagamento do preço do arrendamento deva ser realizado em frutos ou produtos agrícolas, fica assegurada ao arrendatário o direito de pagar em moeda corrente, caso o arrendador exija que a equivalência seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na região, à época desse pagamento, ou fique comprovada qualquer outra modalidade de simulação ou fraude por parte do arrendador (art. 92, § 7º, do Estatuto da Terra)”.

No direito comparado interessante a evolução ocorrida na Itália, uma vez que o Código Rocco prevê em seu artigo 1639, dispondo sobre o “*canone di affitto*” que “*Il fitto può consistere in una quota ovvero in una quantità fissa o variabile dei frutti del fondo locato*”. Atualmente, contudo, prevalece sobre a matéria o artigo 1º da Lei nº 567, de 12 de junho de 1962, que dispõe ser “*il canone determinato e corrisposto in danaro*”.

Ainda almejando tutelar o hipossuficiente, o legislador estabeleceu, tanto no Estatuto da Terra (artigo 95, XII) como no Decreto nº 59.566/66 (artigo 17 e seus parágrafos) outro preceito, consistente em um **percentual máximo como limite na fixação da remuneração**.

A regra geral, para um **arrendamento que englobe todo a área do imóvel rural**, consiste em não poder o valor do arrendamento ultrapassar **15% (quinze por cento)** do valor declarado do imóvel²³¹, incluídas as benéficas que entrem na composição do contrato²³².

Na hipótese, contudo, de ser **a locação referente a uma parte específica e de alta rentabilidade do imóvel** mencionado percentual poderá chegar até **30% (trinta por cento)**.²³³

A justificativa é relativamente simples. Imóveis rurais de grandes dimensões costumam ser formados por terrenos com composições diversas, acarretando assim destinações igualmente diversas. Faz parte, por conseguinte, do cotidiano dos negócios relativos ao cultivo da lavoura ou da criação de gado estabelecer-se preço maior para um trecho de cultura de primeira qualidade, ou então com pasto já formado, destinado à criação pecuária, e um preço menor para aqueles terrenos cujo solo é mais empobrecido ou ainda está por preparar.

De qualquer modo, a soma do valor das locações parciais ao valor potencial das áreas não arrendadas (à razão de 15%) não pode ultrapassar 15% do valor total do imóvel, consoante inteligência dos parágrafos 3º e 4º, do artigo 17, do Decreto nº 59.566/66²³⁴.

Com relação à **correção monetária**, necessária devido à perda de poder aquisitivo da moeda, o preço deverá, ainda, seguir as regras previstas em lei para reajuste, obedecendo sempre a uma periodicidade.

Nas hipóteses nas quais ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados do arrendamento e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato²³⁵.

A questão é igualmente tratada no artigo 16 do Decreto nº 59.566/66, em seu artigo 16 e respectivos parágrafos²³⁶.

O saudoso mestre goiano PAULO TORMINN BORGES propõe interessante fórmula matemática para, em cada caso específico, encontrar a porcentagem máxima alcançável pelo arrendamento parcial²³⁷. Às vezes o arrendamento parcial tem de ser feito em percentagem inferior a trinta por cento, e por vezes ultrapassa tal limite, ocasião em que o arrendador tem que abrir mão do valor maior:

$$\frac{100(\%) \times Y}{Z} = P(\%)$$

Na equação, “Yf” corresponde à diferença entre o preço pelo qual poderia ser arrendada toda a área do imóvel, menos o preço potencial de arrendamento da área que não vai ser arrendada, ou o será a outro arrendatário. Zf, por sua vez, é o valor da área parcial a ser arrendada, consoante os dados constantes na declaração de propriedade realizada pelo proprietário junto ao INCRA. Por derradeiro, Pf é a porcentagem ou resultado encontrado. “Se for igual ou inferior a trinta por cento (30%), o preço de arrendamento não pode ser Yf. Calcula-se, então, trinta por cento (30%) sobre o valor da área arrendada, segundo o valor de cadastramento no INCRA”.

5- Prazos mínimos

A idéia de prazos mínimos nos contratos agrários corresponde ao menor lapso de tempo legalmente admissível para a duração de um contrato visando a exploração temporária da terra.

Trata-se de reflexo do fenômeno de publicização dos contratos agrários, advindo das novas concepções políticas e sociais, viabilizadas a partir das Constituições mexicana de 1917 e alemã, de 1919, consagrando o assim denominado princípio da função social da propriedade.

Procurando dar a noção de **prazo mínimo**, LORELEIM. DE OLIVEIRA esclarece:

“É um período contínuo, consignado por lei, em que o contratante deverá exercer a obrigação emergente do contrato, que tanto pode referir-se ao cultivo da terra, como ao trato pecuário”²³⁸.

Sendo cláusula obrigatória e de ordem pública, a estipulação de prazo mínimo é inalterável ao alvedrio das partes, gerando assim direitos e deveres irrenunciáveis, restringindo a autonomia da vontade. Resulta desse modo que qualquer cláusula que tente burlar o legalmente estatuído será reputada nula de pleno direito.

A estipulação de prazos mínimos para a duração dos arrendamentos é um dos instrumentos dos quais se valeu o legislador para implementar a chamada política agrária de preservação do meio ambiente e das reservas naturais, como será visto adiante.

A questão da proteção ao meio ambiente é abordada no artigo 13 do Decreto nº 59.566/66, que previu a necessidade da existência de cláusulas que, além da proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros-outorgados, assegurem a conservação dos recursos naturais.

Durante algum tempo parte da doutrina sustentou que a imposição legal de um prazo mínimo existiria apenas nos casos em que o contrato fosse por prazo indeterminado. Esse não foi o entendimento que prevaleceu.

Os prazos mínimos de duração do contrato de arrendamento rural são de três, cinco e sete anos, conforme a natureza da atividade agropecuária exercida no prédio rústico (artigo 13, II, “a”, do Decreto nº 59.566/66²³⁹).

Para lavouras temporárias e pecuária de pequeno e médio porte, o prazo mínimo é de três anos.

No caso de lavouras permanentes e pecuária de grande porte e de cinco anos. Em se tratando de exploração florestal, tal prazo é aumentado para sete anos.

Prevê, por fim, o Estatuto da Terra que o arrendatário, para obter qualquer cultura frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o outorgador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente²⁴⁰.

6- Extinção do arrendamento

Por expressa previsão legal contida no Estatuto da Terra²⁴¹, as hipóteses de extinção do contrato de arrendamento estão expressamente

previstas no Decreto nº 59.566/66, que dispõe, em seu artigo 26 e incisos, ocorrer a extinção:

1º) Pelo **término do prazo do contrato e do de sua renovação**, uma vez que se cuidando de contrato versando sobre ocupação provisória da terra, uma vez chegado o seu termo final, o uso e gozo do fundo deve retornar ao arrendador (artigo 26, I, do Decreto 59.566/66²⁴²).

2º) Pela **retomada**, no caso de vir o proprietário a explorar ele mesmo o fundo²⁴³, seja mediante cultivo direto e pessoal, seja por intermédio de descendente seu, consoante prevê o artigo 22, § 2º, do Decreto nº 59.566/66²⁴⁴.

Em sendo parcial a retomada, parcial também será a extinção. Esta também a solução na hipótese de apenas um dos herdeiros optar por proceder à retomada, consoante o teor do artigo 23, do Decreto nº 59.566/66²⁴⁵.

3º) Pela **confusão**, se houver a aquisição da gleba arrendada, pelo arrendatário, que tem inclusive preferência legal para tanto, consoante abordagem realizada mais adiante.

Trata-se aqui de uma das modalidades de extinção das obrigações que, nas elegantes palavras de BAUDRY-LACANTINERIE E BARDE corresponderia à uma "neutralização de um direito em virtude da reunião em uma única pessoa de duas qualidades incompatíveis"²⁴⁶.

Em Direito das Obrigações, o fenômeno da **confusão**, previsto no artigo 381 do Código Civil de 2002²⁴⁷, ocorre em uma relação jurídica, na hipótese de nela haver uma aglutinação em uma única pessoa, seja por ato *inter vivos* seja *causa mortis*, das qualidades de credor e de devedor.

4º) Pelo **distrato ou rescisão** do contrato²⁴⁸.

Distrato consiste em um novo acordo de vontades entre as partes com fins a extinguir um contrato pre-estabelecido. As partes podem, assim, perfeitamente convencionar a ruptura do contrato agrário.

PAULO TORMINN BORGES²⁴⁹, com base na análise que FERNANDO BREBBIA faz da lei argentina, sugere que, na hipótese do acordo extintivo violar o prazo mínimo legal, seria de bom alvitre que as partes procurassem homologa-lo administrativamente junto à autoridade do INCRA.

Entendo mais sugestiva a idéia original do professor de Rosário, no sentido de que o ajuste deveria ser submetido à homologação judicial. Ocorre que a legislação agrária silencia sobre o tema, e é função inerente ao Judiciário a homologação de composições amigáveis entre as partes, após análise de suas circunstâncias.

A **rescisão**, por seu turno, não se confunde com o distrato. A respeito do tema, precisas são as noções de CORNU, que estabelece a distinção. Enquanto **distrato** é o "termo erudito concebido para designar o acordo de vontades tendendo a dissolver um contrato", a **rescisão** corresponde ao "nome específico que assume – permanecendo submetida ao regime das nulidades relativas – a anulação de um ato em virtude de lesão"²⁵⁰.

5º) **Inadimplemento das obrigações assumidas** por qualquer das partes e a **inobservância de cláusula seguradora dos recursos naturais** prevista no artigo 13, inciso II, letra "c", do Regulamento respectivo²⁵¹, dará lugar facultativamente à rescisão do contrato.

Fica, obviamente a parte inadimplente obrigada a ressarcir a outra das perdas e danos causados, consoante disposição do artigo 27 do Regulamento²⁵², e artigo 92, parágrafo 6º, do Estatuto da Terra²⁵³.

Cumpra apenas observar ser posição predominante na doutrina entender-se cabível o arrendador cumular pedidos de rescisão e despejo²⁵⁴ em uma mesma ação, com base no princípio da economia processual, desde que o último tenha como base o reconhecimento do primeiro.

6º) Pela **resolução ou extinção do direito do arrendador**²⁵⁵.

Por vezes o arrendador poderá ter mera propriedade resolúvel do imóvel dado em arrendamento. A questão já vinha inteiramente disciplinada pelos artigos 647 e 648 do CC de 1916, aplicáveis subsidiariamente ao Direito Agrário que, com poucas alterações de redação, correspondem aos artigos 1359 e 1360 do CC de 2002²⁵⁶.

Segundo nossa legislação a resolução poderá ser contemporânea ou posterior à constituição do domínio.

Na hipótese de ser contemporânea a resolução, terá ela efeito retroativo como se a titularidade do proprietário que perdeu o domínio não tivesse existido, ressalvados os efeitos dos atos já praticados. A revogação deve, pois, produzir efeitos *ex tunc*, o que inclusive guarda certa lógica, pois se a propriedade é condicional²⁵⁷ ou a termo, nada mais certo que o seu proprietário a reaveja desembaraçada de quaisquer ônus.

Dispõe o artigo 1.359 do Código Civil de 2002 que, uma vez resolvida a propriedade, por ter ocorrido o implemento de condição resolutiva ou o advento de termo, resolvidos também ficam os direitos reais concedidos em sua pendência.

A expressão "direitos reais" deve aqui ser encarada em seu sentido lato, abrangendo não apenas eventuais alienações, mas também

quaisquer cessões temporárias de seu uso, ou de seu uso e gozo. É neste caso último que temos precisamente a hipótese do arrendamento.

Cumpra observar por derradeiro que o rigor da lei não impede que aquele que ocupa temporariamente o imóvel proceda ao término da colheita.²⁵⁸

Em se cuidando de resolução por **causa superveniente** deve ser aplicada subsidiariamente a regra do artigo 1.360 do Código Civil de 2002, uma vez que omissos são a respeito o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.666/66.

Estabelece o legislador de 2002 que, se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à resolução, será considerado proprietário perfeito. Restará, então, à pessoa em cujo benefício houve a resolução mera ação contra aquele cujo domínio se resolveu para haver a própria coisa, ou seu valor.²⁵⁹

7º) Por **motivo de força maior** que impossibilite a execução do contrato.

A força maior e o caso fortuito vêm disciplinados no Código Civil de 2002, no artigo 393 e em seu respectivo parágrafo único, que dispõem: “O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado”.

Parágrafo único. “O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir”. Com relação aos **conceitos de força maior e caso fortuito**, os monistas partem da concepção subjetiva. Por entenderem que ambos os termos adotam significado de negativa de imputabilidade, acabam eles por considerar as expressões como sendo **sinônimas** ou pelo menos **equivalentes** quanto a seus efeitos jurídicos.

Entre nós, dentre outros, assim se posicionam ORLANDO GOMES (Obrigações, p. 149) e PONTES DE MIRANDA (Tratado de Direito Privado, v. 23, p. 79). Assim, por exemplo, a impossibilidade resultante de causas materiais (acontecimentos naturais); da ação ilícita de terceiros (roubo à mão armada); fato ligado à própria pessoa do devedor (um acesso de loucura que leve o devedor a destruir objeto que deveria entregar); de fato do credor e de atos da autoridade (uma lei que proíba a exportação/importação de determinada mercadoria).

Os dualistas, por sua vez, consideram as expressões “*Caso Fortuito*” e “*Força Maior*” como correspondentes a conceitos diversos entre

si. Os doutrinadores lançaram mão, todavia, de parâmetros diferentes, dando origem a um sem número de teorias: Teoria da Extraordinariedade; Teoria da Previsibilidade e da Irresistibilidade; Teoria da Diferenciação Quantitativa; Teoria do Conhecimento; Teoria do Reflexo sobre a Vontade Humana; e a Teoria das Forças Naturais e do Fato de Terceiro. Esta última, mais difundida entre nós, entende que **Caso Fortuito** é aquele que decorre de fato alheio, gerador de obstáculo, que a boa vontade do devedor não logra superar. Sua característica seria a inevitabilidade e não a imprevisibilidade (V.g.: greve, o *motim e a guerra*). Resultaria a **força maior**, por sua vez, de eventos físicos ou naturais, de índole ininteligente (V.g.: *granizo, raio, inundação*).

Decreto nº 59.566/66 dispõe tanto no artigo 26, VI²⁶⁰, como no artigo 29²⁶¹, que na ocorrência de **força maior**, da qual resulte a perda total do objeto do contrato, este se terá por extinto, não respondendo qualquer dos contratantes por perdas e danos. Dentro do âmbito agrário, assim será, por exemplo, se o campo arrendado para cultivo for invadido momentaneamente pelo mar. Interessante observar que a solução será diversa no caso do contrato versar sobre parceria, consoante o disposto no artigo 36 do Decreto nº 59.566/66.

8º) Por **sentença judicial irrecorrível**²⁶².

O contrato é, nesse caso, anulado por decisão judicial, seja por vício de vontade (erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão), seja por vício social (fraude contra credores).

Obviamente está-se diante de hipótese de ter sido o contrato maculado na origem por circunstância que poderia vir a torná-lo sem efeito. São as denominadas anulabilidades, também denominadas nulidades relativas pelo legislador de 1916, e que vêm previstas no artigo 171 do Código Civil de 2002.

Previstos no artigo 166 e 167 do Código Civil, os atos nulos estão, à evidência, excluídos. Consoante a própria denominação que lhes dispensava a doutrina tradicional são atos eivados de nulidade absoluta e, portanto, não gerando efeito algum, não há o que ser extinto judicialmente.

9º) Pela **perda do imóvel rural**²⁶³.

Existem diversas hipóteses de perda da propriedade, tais como a alienação, a renúncia e o abandono. Outra é, contudo, a conotação que o vocábulo se presta.

A expressão perda, aqui, deve ser encarada sob o significado de **perecimento do imóvel**.

Em que pese o artigo 77 do antigo Código Civil de 1916 não encontrar correspondente no texto de 2002, a lógica nele contida, afirmando perecer o direito quando perece o objeto, continua válida.

Igual raciocínio pode ser tecido quanto as hipóteses de perecimento do objeto, que vinham ilustradas pelo legislador de 1916 no artigo 78 do mesmo diploma legal. Dá-se quando o bem perde qualidades essenciais (campo invadido definitivamente pelas águas do mar ou dos rios; pasto coberto pela lava vulcânica após erupção), ou seu valor econômico (dinheiro fora de circulação); quando se confundir com outro de modo a não poder distinguir (misturas de líquidos e sólidos); quando ficar em lugar de onde não pode ser retirado (tesouro)²⁶⁴.

10º) Pela **desapropriação**²⁶⁵, parcial ou total, do imóvel rural. Em sendo tal desapropriação meramente parcial, fica assegurado ao arrendatário o direito à redução proporcional da renda ou o de rescindir o contrato, nos termos do artigo 30 do Decreto nº 59.566/66²⁶⁶.

11º) Por **qualquer outra causa** prevista em lei²⁶⁷.

Buscou o texto do Regulamento englobar aqui todas as outras situações nas quais o continuidade do contrato é impossível e que, embora alheias àquele rol, viessem previstas esparsamente na lei.

Como exemplo podemos mencionar a extinção do contrato principal de arrendamento, quando se tratar de subarrendamento, salvo disposição legal ou convencional em sentido contrário.

De igual modo é enquadrável neste mesmo inciso X, do artigo 26, do Regulamento a extinção pela **morte do arrendatário**. A esse respeito observe-se que o Decreto nº 59.566/66 previu a possibilidade de consistir o arrendatário não em uma pessoa determinada, mas em um conjunto familiar, de forma que a morte do seu chefe não será causa de extinção do contrato, desde que haja naquele conjunto outra pessoa devidamente qualificada que possa prosseguir na execução do avençado²⁶⁸.

7- Ação de despejo

Despejar²⁶⁹ corresponde à idêia de desocupar compulsoriamente imóvel locado, por decisão judicial.

O despejo nas locações urbanas é disciplinado pelo artigo 5º, e seu parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18/10/1991. Diz a lei que “seja qual for o fundamento do término da locação”, a ação do locador para reaver o imóvel será sempre a de despejo, exceção feita às hipóteses de findar o

contrato em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

O contrato de arrendamento agrário, em que pese tenha características próprias, não deixa de ter a natureza locatícia. Por essa razão, a ação adequada para que o arrendador possa reaver judicialmente seu imóvel do arrendatário falto será naturalmente a de despejo.

Optou o Decreto nº 59.566/66, contudo, por enumerar em seu artigo 32, todas as situações, em rol taxativo, nas quais é possível seja o despejo pleiteado judicialmente:

“Só será concedido o despejo nos seguintes casos:

I - término do prazo contratual ou de sua renovação;

II - se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador;

III - se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencional;

IV - dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa do arrendatário;

V - se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural;

VI - abandono total ou parcial do cultivo;

VII - inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 deste Regulamento;

VIII - nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e neste Regulamento, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido;

IX - se o arrendatário infringir obrigação legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual”.

A maior parte das hipóteses acima prescinde de maiores explicações, mesmo porque algumas delas já foram abordadas quando da análise dos casos de extinção do contrato. Outras, porém, são dignas de menção especial, como as situações da cessão de direitos a terceira pessoa pelo arrendatário, da falta de pagamento, da existência de dano causado à gleba ou colheitas, e da alteração na destinação do imóvel.

A quebra de contrato por parte do arrendatário pelo **subarrendamento**, pela **cessão**, ou pelo **emprestimo**, sem a anuência do arrendador, já havia sido expressamente prevista no artigo 31 do Regulamento²⁷⁰. O que foi estabelecido no inciso II, do artigo 32, do mesmo diploma, foi simplesmente a possibilidade de tal circunstância gerar um pedido de despejo por parte do arrendador.

Com relação à **falta de pagamento**, sobre a qual dispõe o inciso III acima mencionado, o legislador previu a possibilidade do arrendatário devedor poder evitar a rescisão do contrato e o consequente despejo²⁷¹. Basta para tanto requerer a purgação da mora, no prazo da contestação da ação de despejo. Seu pedido abrangerá não apenas seja-lhe admitido o pagamento do aluguel ou renda e encargos devidos, mas também das custas do processo e dos honorários do advogado do arrendador, fixados de plano pelo Juiz.

O pagamento nesse caso deverá ser realizado no prazo que o Juiz de Direito determinar, mas sempre não excedente de 30 (trinta) dias, contados da data da entrega em cartório do mandado de citação devidamente cumprido, procedendo-se a depósito, em caso de recusa.

Em sendo apurada a existência de **dano à gleba ou colheita**, ocorrido por ato imputável ao arrendatário a título de dolo ou culpa, poderá de igual modo o arrendador pleitear o seu despejo.

Ressalte-se ser necessária a prova, a cargo do arrendador, não apenas da existência do dano em si, como de que o arrendatário obrou com dolo ou culpa, esta última em uma de suas formas: imprudência, negligência, ou imperícia.

Assim, a existência de dano involuntário, advindo de caso fortuito ou força maior, não será, de per si, motivo suficiente para caracterizar o preenchimento dos requisitos do despejo.

Certo que há uma hipótese na qual o dano involuntário pode vir a indiretamente ensejar o despejo. Ocorre que dano, mesmo que involuntário, poderá ser de tal monta que venha a ensejar a impossibilidade da execução do contrato, que será assim levado à extinção.

Eventual resistência por parte do arrendatário em desocupar o imóvel ensejaria obviamente a proposição de uma ação de despejo. O fundamento legal, contudo, não seria o advento do dano, mas a extinção contratual pela inexecução.

A **destinação que o arrendatário for dar ao imóvel** não poderá fugir daquela estabelecida no contrato. Tal seria considerado quebra contratual. Ademais, a restrição é facilmente justificável no interesse do arrendador em manter as características de seu imóvel, por vezes imprescindíveis para que este continue tendo valor de mercado. Assim será no caso de fazenda na qual existem pastos formados ao longo dos anos, cuja manutenção é de interesse de seu proprietário.

Por derradeiro cumpre observar que o **abandono do imóvel** por parte do arrendatário de igual modo poderá dar ensejo à proposição de ação de despejo. Tal é justificável não apenas pelo fato de ter o imóvel que

cumprir a sua função social, como pelo disposto no contrato em si. Descumpre-se a lei e o contrato simultaneamente.

Com relação ao **procedimento** a ser obedecido, reza o artigo 36 do Regulamento²⁷² que todos os litígios judiciais entre arrendadores e arrendatários rurais obedecerão ao rito processual do artigo 275, II, "a", do Código de Processo Civil, cujo texto expressamente preceitua observar-se o procedimento sumário nas causas de arrendamento rural e de parceria agrícola, qualquer que seja o valor²⁷³. Dentre as ações possíveis temos não apenas a de despejo, mas também a de arbitramento de preço do arrendamento, ação consignatória do valor do arrendamento e ação de consignação em pagamento da cota cabível ao parceiro, na parceria rural.

8- Direito a indenização por benfeitorias nos contratos de arrendamento

Benfeitorias são as obras ou despesas efetuadas na coisa para conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la.

Com elas não se confundem as **acessões**, que são obras que criam coisas novas, diferentes, e que vêm aderir à coisa anteriormente existente, como por exemplo acessão por formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, pelo abandono de álveo, ou pela construção de obras ou plantações.

Possui o arrendatário o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, o mesmo não ocorrendo no que concerne às acessões, consoante dispõem o artigo 95, VIII, do Estatuto da Terra e o artigo 34, do Decreto nº 59.566/66.

As soluções dadas pela lei, contudo, se alteram conforme a natureza da benfeitoria: voluptuárias, úteis e necessárias. Dispõe a respeito o artigo 24 do Decreto nº 59.566/66:

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

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

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

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

A regra é de que o arrendatário tem, ao término do contrato, direito à indenização das **benfeitorias necessárias e úteis**.

No que concerne às benfeitorias voluptuárias, caberá falar-se em indenização apenas na hipótese de tiverem sido estas previamente autorizadas pelo proprietário do imóvel²⁷⁴.

A exemplo do que prevê o Código Civil, a legislação agrária prevê o chamado **direito de retenção**: enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato.

Na hipótese de surgirem dívidas a respeito da finalidade e classificação da benfeitoria, deve ser aplicado o disposto no parágrafo único, prevalecendo o que tiver sido ajustado pelos contratantes;

O artigo 25 do Decreto nº 59.566/66 praticamente repete os termos do Estatuto, inovando apenas no que concerne à estipulação de regra geral, segundo a qual caberá falar-se em um aumento proporcional da renda se eventual benfeitoria realizada às expensas do proprietário implicar em aumento de produtividade da gleba. A estipulação de cláusula contratual vedando tal aumento, contudo, é perfeitamente admissível.

“O arrendatário, no término do contrato, terá direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis. Quanto às voluptuárias somente será indenizado se sua construção for expressamente autorizada pelo arrendador”²⁷⁵ (art. 95, VIII, do Estatuto da Terra e 516 do Código Civil).

§1º. “Enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá reter o imóvel em seu poder, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento (art. 95, VIII, do Estatuto da Terra e 516 do Código Civil)”.

§2º. “Quando as benfeitorias necessárias ou úteis forem feitas às expensas do arrendador, dando lugar a aumento nos rendimentos da gleba, terá ele direito a uma elevação proporcional da renda, e não serão indenizáveis ao fim do contrato, salvo estipulação em contrário.”

9- O cultivo direto e pessoal nos contratos de arrendamento

Tem sido considerada como uma constante pela doutrina e pelas legislações a idéia de que o proprietário deve explorar a terra diretamente, ou seja, por conta própria.

No próprio Decreto nº 59.566/66, que regulamenta o Estatuto da Terra brasileiro, encontraremos o conceito de **exploração direta, e de cultivador direto**.

Por **exploração direta** entende-se aquela em que o beneficiário da exploração assume os riscos da empresa rural, custeando as despesas que forem necessárias ao empreendimento.

O **cultivador direto**, por sua vez, é aquele que exerce a atividade de exploração direta²⁷⁶. Pode, assim, ser esse cultivador direto tanto o proprietário como o arrendatário, na medida em que é possível que tanto um como o outro acabe se encaixando na circunstância de estar se beneficiando da exploração e ao mesmo tempo assumindo os riscos do empreendimento²⁷⁷.

Ressalte-se que, se todavia o proprietário estiver explorando a terra em regime de parceria, cedendo tão-somente a terra (o que lhe dá, como já visto, direito a 10 % do valor do empreendimento), não há que se considerá-lo como cultivador direto. Tal é, à evidência, uma dedução lógica, pois ao contribuir meramente com o capital imobilizado, não correu o proprietário qualquer risco, o que por si só já o descaracteriza como cultivador direto. Como se tal já não fosse o suficiente, o decreto regulamentar estabeleceu disposição expressa a esse respeito²⁷⁸.

A idéia de exploração direta não deve, todavia, ser confundida com a de **exploração pessoal**. É possível que o proprietário ou arrendatário assumam a possibilidade de perda, mas não o faça pessoalmente, deixando a tarefa ao cargo de terceiros especialmente contratados para esse fim.

A figura do cultivador direto e pessoal é prevista apenas na legislação brasileira, calçada, nesse tocante, na legislação agrária italiana. É entre nós condição para que possa a empresa agrária valer-se dos benefícios e vantagens previstos no Estatuto da Terra.

No conceito de **cultivador direto e pessoal** associa-se à idéia de que o arrendatário deve assumir a possibilidade de perda no empreendimento, a de que tal exploração será realizada pessoalmente por ele, em conjunto com sua família. O fato desta residir no imóvel acaba gerando uma mútua dependência entre seus membros ativos, que, todavia, não podem ter seu número ultrapassado pelo de empregados assalariados contratados (artigo 8º do Decreto nº 59.566/66, consoante determinação do artigo 13, V, da Lei nº 4.947/66²⁷⁹).

1 - Conceito

O Estatuto da Terra originalmente não trazia a noção de "Parceria Rural", que, todavia, nos era enunciado pelo artigo 4º do Decreto nº 59.566/66, que o regulamentava²⁸⁰. O texto do Estatuto, contudo, foi alterado pela Lei nº 11.443, de 2007, que, dentre outras modificações, passou a enunciar legalmente o conceito no § 1º e incisos que foram acrescidos a seu art. 96:

"Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entregue animais para criação, criação, criação, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos: I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural; II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo; III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural".

O conceito acima reproduz sem grandes modificações o que já se enunciava no decreto regulamentar. A inovação consiste no reconhecimento de que o contrato de parceria traria em si implícita a partilha dos riscos referentes às variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.

O contrato de parceria se distinguiria do contrato de arrendamento, basicamente por fazer-se presente neste último a cessão do uso e do gozo de um imóvel, ao passo que no primeiro haveria apenas a cessão do uso.

Essa é a conclusão a que se chega analisando a letra do dispositivo acima citado, embora haja uma aparente incongruência entre esta redação, calcada na do texto regulamentar, e aquela constante do artigo 9º, parágrafo 1º, do Estatuto da Terra, que reza:

“o proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o **uso e gozo** do imóvel, **arrendado** ou cedido em **parceria**”.

Possivelmente cuida-se de mero deslize do legislador que, ao elaborar o texto original do Estatuto da Terra, o teria feito de modo ambíguo; a solução estaria em se perseguir sua vontade, aparentemente melhor demonstrada no texto regulamentar.

Outra distinção de peso consiste no fato de existir na parceria repartição dos frutos, lucros e riscos, enquanto que no arrendamento são todos estes fatores atribuídos ao arrendatário, cabendo ao proprietário apenas o pagamento do aluguel.

Embora haja algumas vozes dissonantes²⁸¹, a parceria ainda não se confunde com o contrato de sociedade, uma vez que nesta é fundamental a presença da *affectio societatis*, inexistente naquela. Por essa razão, limitada é a cooperação entre parceiros, enquanto que entre sócios ela é ampla, irrestrita e completa, visando a atingir o fim comum²⁸². CAIO MARIO²⁸³ ainda a analisa apenas à luz do Código Civil, sustentando que outro elemento diferenciador consistiria no fato da sociedade ter personalidade jurídica, inexistente na parceria. Tal critério obviamente não mais pode ser sustentado, tendo em vista a introdução da noção de empresa rural pelo Estatuto da Terra.

A doutrina²⁸⁴ tem entendido que a parceria possui as seguintes características: **a) presença do parceiro-outorgante**, que é o cedente dos bens, e **do parceiro-outorgado**, que é a pessoa ou o conjunto familiar representado pelo seu chefe, que os recebe, para os fins próprios; **b) natureza contratual**, sendo um contrato: **b1) bilateral**, pois decorre de um acordo de duas ou mais vontades; **b2) oneroso**, pois cria vantagens e ônus recíprocos, na medida em que um dos contraentes permite que o outro se utilize temporariamente de seu imóvel rural ou de seus animais, mediante repartição de frutos, produtos e lucros; **b3) consensual**, por não exigir forma especial; **b4) aleatório**, pois o seu adimplemento fica subordinado a evento futuro e incerto; **b5) estabelece vínculo de natureza pessoal**; **b6) temporário**, pois firmado por tempo determinado; **c) partilha de riscos**, na hipótese de caso fortuito ou força maior; **d) participação do parceiro-outorgante nos frutos, produtos ou lucros percebidos**, nas proporções previstas em lei, sob pena de nulidade, conforme será visto adiante.

Quanto à **direção da empresa**, observe-se ser possível a existência tanto de hipóteses nas quais esta seja confiada ao parceiro outorgado, nos moldes do direito argentino, como de hipóteses nas quais permaneça ela nas mãos do outorgante, conforme prevê a legislação italiana. O que deve ser verificado é quem exerce a função de cultivador direto, nos moldes do artigo 7º do Decreto nº 59.566/66²⁸⁵, assumindo os riscos do empreendimento, e custeando as despesas necessárias.

Ressalte-se que, quando o legislador previu que “os arrendatários serão sempre admitidos como cultivadores diretos”, não fez nenhuma menção expressa ao parceiro-outorgado.

A conclusão a que se chega é no sentido de que, no caso de parceria, a direção da empresa nem sempre está nas mãos do cultivador, podendo estar confiada a qualquer uma das partes, ou a ambas, consoante se verifique quem assume os riscos da exploração nos termos do artigo 7º do Decreto nº 59.566/66.

2- Modalidades de parceria

Conforme o seu objeto, diversa será a modalidade de parceria. Assim, teremos **Parceria Agrícola**, quando a atividade que se deseja exercer for de produção vegetal (lavoura temporária ou lavoura permanente).

Na **Parceria Pecuária**, o parceiro outorgante cede animais ao parceiro outorgado para que este os crie, recree, invere ou sua engorde. Nesse tocante, pouco importa que os animais cedidos sejam de pequeno, médio ou grande porte.

A parceria pecuária, ao contrário de outras legislações europeias que a prevêem em capítulo disciplinador específico, é prevista como mera modalidade do contrato de parceria, a ela reservando o legislador uns poucos dispositivos.

Dispõe nesse tocante o artigo 96, III, do Estatuto da Terra, regra especial afeta aos contratos de parceria pecuária no sentido de que as despesas com o tratamento e criação dos animais, não havendo acordo em contrário, correrão por conta do parceiro tratador e criador.

A **Parceria Agroindustrial** ocorre no caso da atividade desempenhada se concentrar na transformação do produto vegetal (como a produção de álcool, açúcar, aguardente, suco, polpa de tomate, etc.), na transformação do produto animal (produção de derivados do leite, como os diversos tipos de queijo, iogurtes, produção de embutidos), ou na transformação do produto florestal (produção de madeira, celulose para papel, pescado supergelado, etc.).

Cumprido nesse tocante observar que apesar da Parceria Agroindustrial, já abordada de modo mais superficial no capítulo III (Os Contratos Agrários e a Doutrina), ter recebido do legislador previsão como sendo uma mera modalidade do contrato de parceria, a melhor doutrina posiciona-se a colocando em categoria à parte, como sendo um contrato de caráter misto, e não enquadrável dentre aqueles mencionados nas classificações tidas como tradicionais. O tema, contudo merece abordagem mais aprofundada, pelo que foi ele desenvolvido à parte, no próximo capítulo.

A **Parceria** será **Extrativa** se o seu objeto for a cessão de imóvel ou de animais por parte do parceiro outorgante ao parceiro outorgado para que seja procedido extrativismo vegetal ou animal.

O extrativismo mineral obviamente poderá ser objeto de uma exploração por meio de um contrato que seja assemelhado ao de parceria. Terá ela, todavia, caráter não agrário, pelo que descabida sua análise nesta obra.

Extrativismo é, segundo GISELDA HIRONAKA, “a atividade desempenhada pelo rúícola ou extrator, consistente na simples coleta, recolhida, extração ou captura de produtos do reino animal e vegetal, espontaneamente gerados e em cujo ciclo biológico não houve a intervenção humana”.²⁸⁶

Nos dias de hoje o extrativismo não mais contribui para a formação do Produto Interno Bruto do país na mesma proporção que há algumas décadas. Não deixou ele, todavia de ter grande importância econômica, especialmente na busca de atendimento ao mercado interno, e ainda continua sendo considerado como a maior fonte de riqueza de muitas regiões do país.

Dentre os produtos extrativos vegetais encontrados no Brasil destacam-se a borracha natural, produto da coagulação do látex coletado da seringueira (*Hevea Brasiliensis* e *Hevea benthamiana*, espécies nativa da região do Amazonas), a castanha-do-pará (coletada dos frutos caídos no chão, sendo os municípios paraenses de Marabá, Tucuruí, São João do Araguaia, Itupiranga e Jacundá os maiores produtores), as fibras em geral (como a malva), as sementes oleaginosas, ceras (como a de carnaúba), sementes, folhas e fibras alimentícias (castanhas de caju, erva-mate, guaraná e palmito), produtos aromáticos e tóxicos, além das painas.²⁸⁷

A atividade extrativa animal corresponderia, em tese, à prática da caça e da pesca.

A primeira delas acaba não tendo grandes reflexos no quadro do extrativismo na medida em que não apenas a caça de subsistência é atividade meramente acessória, como a caça profissional é vedada pelo artigo 2º da Lei nº 5.197/67, que dispõe sobre a proteção à fauna.

Temos na prática, assim, um extrativismo animal centrado na atividade pesqueira natural. Dela não faz parte obviamente o cultivo de peixes, ostras, e crustáceos em criadouros artificiais, uma vez que tal atividade é classificada dentre aquelas de produção e não como extrativismo.

Dentro do âmbito do extrativismo não se podia deixar de mencionar, ainda, o **contrato de aviação**, que com as parcerias não se confunde. O maior interesse em sua abordagem concentra-se na circunstância de não dizer ele respeito ao objeto da presente obra, por não possuir natureza agrária.

Trata-se, na verdade de uma **espécie de contrato de trabalho rural** existente apenas na Amazônia legal, e definida por SODERO²⁸⁸ como sendo o contrato pela qual “uma pessoa, denominada aviador, entrega a outra, denominada aviado, dinheiro e/ou mercadorias e/ou gêneros alimentícios, por determinado valor unilateral, estabelecido pelo primeiro, a fim de que o segundo se obrigue a vender-lhe toda ou parte da coleta de castanhas ou de látex de seringueira transformado em pás de borracha, obtidos tais produtos em determinado período avençado e em áreas certas de terra ou não”.

Por derradeiro, podemos ter o que se denomina de **parceria mista** se houver prática simultânea de duas ou mais das atividades acima mencionadas.²⁸⁹

3- A falsa parceria

Em se tratando de modalidades de parceria rural, digna de menção é a questão da denominada falsa parceria, contrato de uso corrente nos meios rurais, mas que com ela não se confunde.

Consiste **falsa parceria** o contrato pelo qual o proprietário acorda em exercer a atividade agrária, a ele incumbindo o fornecimento de terra, moradia, sementes, animais, máquinas, semoventes, fertilizantes e defensivos agrícolas, incumbindo ao outro contratante participar tão-somente com seu trabalho.

Apresenta a falsa parceria algumas peculiaridades concernentes à remuneração do contratante que desempenhará de fato as tarefas de exploração, e concernentes à direção, ao custeio e ao risco do empreendimento.

A remuneração dá-se mediante pagamento de um **salário**, em geral ínfimo, composto pela **soma** de uma **parte em dinheiro** e de **uma outra parte correspondente a um percentual** na cultura da lavoura ou no trato dos animais.

A direção, o custeio, bem como os riscos do empreendimento são de responsabilidade exclusiva do proprietário do imóvel, delas não participando o outro contratado.

Do que acima foi exposto, chega-se à conclusão de que a **falsa parceria** não constitui, a bem da verdade, um contrato agrário. Antes, porém, cuida-se de um **contrato de locação de serviços**, e, portanto, regido pelas leis trabalhistas, mascarado sob a roupagem de contrato agrário.

A esse respeito, dispõe especificamente o Estatuto da Terra no seu artigo 96, §4º²⁹⁰.

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

Outra não é a posição da jurisprudência:

“**Contrato de Trabalho Rural ~ Falsa Parceria** – “Caracteriza-se a existência de vínculo empregatício quando o trabalhador rural realiza, por muitos anos continuados, tarefas relacionadas com o empreendimento (atividade-fim), ainda que também as faça algumas vezes pelo sistema de divisão dos resultados, contratado como terceiro. Esta última modalidade não exclui o pacto trabalhista, que subsiste como relação principal, de fundo; além disso, configura-se como falsa parceria sempre que estiver enquadrada na Lei nº 4.504/64, artigo 96, parágrafo único (Estatuto da Terra)” (TRT-12 Região- 1ª Turma; Rec. Ord. Nº 10.770/98-Xanxerê-SC; Rel. Juiz Luiz Fernando Cabeda, j. 25.05.199; maioria de votos, in Boletim AASP nº 2146, p. 262-e – 14/20 de fevereiro 2000.

4- Sujeitos do contrato de parceria e as suas obrigações

Os sujeitos do contrato de parceria são os denominados parceiros. A expressão tem sua origem etimológica no latim (*partarius*), que significa aquele que tem parte.

Consoante LIMA STEFANINI ²⁹¹, **parceiro** “é a pessoa que participa de um contrato agrário típico (contrato de parceria) visando a obter lucros na exploração de imóvel rural, repartindo os rendimentos e os frutos alcançados, bem como os riscos da atividade, na proporção do que se acha contratado e dentro dos termos legais que regem estes contratos.”

Os parceiros, denominados parceiro-outorgante e parceiro-outorgado, vêm conceituados no artigo 4º, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66:

“Para fins deste Regulamento denomina-se **parceiro outorgante** (grifo nosso) o cedente, proprietário ou não, que entrega os bens; e **parceiro outorgado** (grifo nosso), a pessoa ou o conjunto familiar, representado pelo seu chefe, que os recebe para os fins próprios das modalidades de parceria definidas no art. 5º.”

Quanto aos **deveres das partes**, incumbe ao **parceiro-outorgante**:

1. entregar o imóvel rural objeto do contrato na data estabelecida, ou segundo usos e costumes da região;
2. garantir ao outorgado o uso pacífico do imóvel cedido pelo prazo estipulado;
3. efetuar durante a vigência contratual as obras e reparos necessários;
4. pagar taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha a incidir sobre o imóvel rural dado em parceria;
5. ceder casa de moradia higiênica e área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte, na hipótese do outorgado passar a residir no imóvel;
6. assumir as despesas com tratamento e criação dos animais.

As **obrigações do parceiro-outorgado**, por sua vez, consistem em:

1. entregar ao outorgante sua cota na partilha, no dia e hora e local ajustados;
2. usar o imóvel como foi convencionado e tratá-lo como se seu fosse, vedada a alteração de destinação contratual;
3. levar ao conhecimento do outorgante qualquer ameaça à sua posse ou ainda qualquer fato que enseje a realização de reparos;
4. realizar as benfeitorias úteis e necessárias no imóvel, durante a vigência do contrato;
5. e restituir o imóvel ao término do prazo, tal como o recebeu com seus acessórios.

5- Objeto

O objeto do contrato de parceria consiste no simples **uso específico do imóvel rural, segundo a modalidade de parceria ali desenvolvida**.

As mesmas observações tecidas para o arrendamento, quanto ao caráter lícito do objeto, são aqui aplicáveis, na medida em que, também no que concerne à parceria, é plenamente cabível o conteúdo ao artigo 82 do Código Civil.

6- Partilha dos frutos, produtos, lucros e riscos

Na parceria não há pagamento de valor em dinheiro. Pela própria natureza do contrato, o que existe, segundo a maior parte da doutrina, é verdadeira sociedade, na qual partilham-se os riscos e frutos de modo proporcional, dentro dos limites legais, que necessariamente devem ser

obedecidos nas estipulações contratuais, sob pena de nulidade, podendo o parceiro prejudicado reclamar em Juízo contra isso (artigo 35, parágrafo 3º, do Decreto nº 59.566/66²⁹²).

Os percentuais de partilha variam conforme a contribuição maior ou menor do cedente na empresa, ou consoante o tipo de parceria, tendo o legislador previsto uma variação da quota máxima cabível ao parceiro-outorgante, consoante disposto no artigo 96, VI, do Estatuto da Terra, cujo teor vinha literalmente repetido no artigo 35, do Decreto nº 59.566/66, do seguinte modo: a) 10%, se concorrer o cedente apenas com a terra nua; b) 20%, se concorrer o cedente com a terra preparada e moradia; c) 30%, se concorrer com um conjunto básico de benfeitorias, como galpões, estábulos, etc.; d) 50%, na hipótese de concorrer o cedente com a terra preparada, com o mencionado conjunto de benfeitorias, além de máquinas e implementos agrícolas, bem como sementes e animais de tração; sendo a parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% do número total de cabeças objeto do contrato; e) 75%, nas zonas de pecuária ultra-extensiva, em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% do rebanho, onde se adotem a meação do leite e comissão mínima de 5% por animal vendido.

Mencionado artigo 96, VI, do Estatuto da Terra, contudo, teve sua redação modificada pela Lei nº 11.443, de 2007, de modo a ser acrescentada nova alínea – correspondente à hipótese anteriormente não prevista de apenas a terra vir preparada – alterando-se os respectivos percentuais que ficaram assim distribuídos:

- 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 acima 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.

O artigo 96, VI, do Estatuto da Terra apresentava ainda mais duas alíneas, “f” e “g”, analisando circunstâncias específicas outras, como a possibilidade do parceiro outorgante cobrar pelos fertilizantes e inseticidas fornecidos ao parceiro outorgado, bem como procurando prever alíquota mínima para casos diversos dos mencionados acima.

A antiga alínea “f” converteu-se, praticamente sem alterações, no atual inciso VIII, do art. 96²⁹³. Consoante consta o texto o proprietário poderá sempre cobrar do parceiro, pelo seu preço de custo, o valor integral posto com fertilizantes e inseticidas.

A antiga alínea “g”, por sua vez, converteu-se sem alterações de redação, no atual inciso IX, o art. 96 do Estatuto da Terra. O dispositivo em questão prevê limitação quanto à quota adicional a ser estabelecida para o proprietário por benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro (base em percentagem máxima de dez por cento de seu valor)²⁹⁴.

Em momento de rara inspiração, o legislador de 2007 logrou, com a conversão, corrigir antiga deficiência de técnica que era característica do texto original. Com efeito, demonstrando melhor metodologia do que o legislador original do Estatuto da Terra, o texto do Decreto regulamentar nº 59.566/66, ao reproduzir essas mesmas regras, o fez em parágrafos ao artigo 35, opção que se demonstrou muito mais adequada, uma vez serem elas estranhas à sequência lógica dos percentuais que vem disposta nas alíneas “a” até “e”.

No artigo 35, parágrafo 1º, do Regulamento, reproduz-se a regra no sentido de que o parceiro-outorgante poderá sempre cobrar do parceiro-outorgado, pelo seu preço de custo, o valor dos fertilizantes e inseticidas fornecidos no percentual que corresponder à participação deste, em qualquer das modalidades previstas nas alíneas “a” até “e” (artigo 96, VIII, do Estatuto da Terra).

Buscou-se, ainda, regulamentar eventuais hipóteses não abrangidas nos incisos do artigo 35 do Decreto regulamentar nº 59.566/66 (alíneas “a” a “e”, do artigo 96, VI, do Estatuto da Terra).

Nesses casos, em redação similar à encontrada no texto do artigo 96, IX, do Estatuto da Terra, disciplinou o seu parágrafo 2º que a cota adicional do parceiro-outorgante será fixada com base em **percentagem máxima de 10%** (dez por cento) do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro-outorgado.

A reforma de 2007 introduziu, ainda, dois novos parágrafos ao art. 96. O primeiro deles (§ 2º) ressalta que as partes contratantes poderão estabelecer a prefixação, em quantidade ou volume, do montante da participação do proprietário, desde que, ao final do contrato, seja realizado o ajustamento do percentual pertencente ao proprietário, de acordo com a produção. No parágrafo subsequente (§ 3º) fica, enfim, estabelecido que o contrato de parceria não fica descaracterizado por eventual adiantamento de montante prefixado.

7- Prazos mínimos

No que concerne aos contratos de parceria, o legislador **estabeleceu um único prazo mínimo para todas as modalidades previstas: três anos**²⁹⁵, quer seja tal convencionado pelas partes, quer seja presumido, caso o contrato seja por tempo indeterminado.

Parte da doutrina e da jurisprudência, contudo, tem se inclinado no sentido de que “nos contratos de parceria em que a atividade exercida pelo parceiro-outorgado seja a lavoura permanente, ou a pecuária de grande porte, o prazo mínimo deveria ser maior, de cinco anos, a exemplo do que é determinado para o arrendamento rural, quando relacionado com essas duas referidas modalidades agropecuárias”²⁹⁶. Sua estipulação, a exemplo do que foi dito quando da abordagem do instituto do arrendamento, é de vital importância para a questão da preservação do meio ambiente e dos recursos naturais.

8- Extinção da parceria

A lei e seu regulamento não dispõem expressamente sobre as hipóteses de extinção do contrato de parceria agrária.

O artigo 96, VII, do Estatuto de Terra²⁹⁷, contudo, estabelece serem aplicáveis à parceria, no que couber, as normas do arrendamento. De igual modo dispõe o Decreto nº 59.566/66, em seu artigo 34, apenas acrescentando ao rol as regras pertinentes aos contratos de sociedade²⁹⁸.

Assim, adaptando o texto dos artigos 26 e 27 do Decreto nº 59.566/66 à terminologia afeta ao contrato de parceria, conclui-se extinguir-se esta:

1º) ao término do prazo contratual e daquele de sua renovação;

2º) pela retomada pelo parceiro-outorgante para exploração;

3º) em ocorrendo a aquisição do imóvel por parte do parceiro-outorgado, pois nesse caso haverá verdadeira confusão dos direitos e deveres do parceiro-outorgado e do parceiro-outorgante na mesma pessoa;

4º) pelo distrato ou rescisão do contrato, caracterizado pela circunstância de ambas as partes desfazerem o contrato de comum acordo;

5º) na hipótese de extinção do direito do parceiro-outorgante; assim, caso não seja ele proprietário, mas mero usufrutuário, a parceria cessará se ele, outorgante, vier a perder o usufruto;

6º) pela impossibilidade de execução do contrato devido a força maior, conforme disposto no artigo 27 do Decreto nº 59.566/66;

7º) pela sentença anulatória judicial do contrato;

8º) se houver perda do imóvel rural;

9º) sendo decretada a desapropriação, total ou parcial, do imóvel rural; se tal desapropriação for parcial, o parceiro-outorgado poderá optar pela redução proporcional da renda ou pela rescisão contratual, consoante dispõe o artigo 30 do Decreto nº 59.566/66;

10) pela resolução, pelo inadimplemento das obrigações contratuais, devendo o culpado indenizar perdas e danos (Decreto nº 59.566/66, artigo 27).

A respeito das hipóteses acima mencionadas já se discorreu longamente por ocasião da análise do tema da extinção do arrendamento agrário. Serão, pois, analisadas a seguir tão somente regras próprias ao contrato de parceria.

Já se teve oportunidade de observar que o Decreto nº 59.566/66 dispõe tanto no artigo 26, VI, como no artigo 29, que na ocorrência de **força maior**, da qual resulte **a perda total do objeto** do contrato de arrendamento, este se terá por extinto, não respondendo qualquer dos contratantes por perdas e danos. O mesmo é aplicável ao contrato de parceria. A situação é, contudo, diversa no caso de vir a ocorrer **força maior da qual resulte perda parcial** na vigência de contrato de parceria.

Consoante o disposto no artigo 36 do Decreto nº 59.566/66²⁹⁹ a solução consistirá, então, na repartição dos prejuízos. Ressalte-se que o regulamento nada dispôs a respeito da ocorrência de eventual perda parcial por força maior nos contratos de arrendamento. Conclui-se logicamente que o arrendatário suportará sozinho todos os ônus.

Por derradeiro, assim como no arrendamento, a **morte do parceiro-outorgante** não extingue a parceria, que será transmitida aos herdeiros. Após a partilha do imóvel, porém, um ou todos os condôminos poderão retomá-lo, em parte ou em sua totalidade, para que ele próprio ou eles próprios possam explorá-lo, bastando para tanto seja procedida à notificação do parceiro-outorgado seis meses antes do vencimento do contrato.

O **falecimento do parceiro-outorgado** tampouco acarreta automaticamente a extinção da parceria. Desde que o parceiro-outorgado

tenha firmado o contrato não em seu nome próprio, mas no de um conjunto familiar (Decreto nº 59.566/66, artigos 4º, parágrafo único, e 12, IV), outra pessoa dele integrante, e que esteja devidamente qualificada, poderá prosseguir na execução do pactuado, conforme dispõe o Decreto nº 59.566/66, em seu artigo 26, parágrafo único.

9- Direito à indenização por benfeitorias

Como já se teve oportunidade de mencionar, **Benfeitorias** são as obras ou despesas efetuadas na coisa para conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la, com as quais não se confundem as **acessões**.

É inquestionável consoante o texto legal possuir o arrendatário o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, o mesmo não ocorrendo no que concerne às acessões. Nesse sentido temos o artigo 95, VIII, do Estatuto da Terra e o artigo 34, do Decreto nº 59.566/66.

As soluções, como vimos, todavia, se alteram conforme a natureza da benfeitoria: a regra é no sentido de que o arrendatário tem, ao término do contrato, direito à indenização apenas pelas **benfeitorias necessárias e úteis**, quando também caberá **direito de retenção**. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis apenas se tiverem sido previamente autorizadas pelo locador do solo.

Embora o texto legal refira-se expressamente apenas ao contrato de arrendamento no tocante à indenização por benfeitorias e ao direito de retenção, é pacífico que tais direitos cabem de igual modo ao parceiro outorgado, desde que preenchidos os mesmos requisitos.

10- Cultivo direto e pessoa no contrato de parceria

Outra questão curiosa é a que versa sobre a possibilidade do proprietário e do parceiro poderem figurar como cultivadores diretos e pessoais. Conquanto o artigo 8º do Decreto nº 59.566/66³⁰⁰ os tenha expressamente incluído em rol nesse sentido, entendo, acompanhando a lição de SODERO³⁰¹, que inexistiu base legal para o texto regulamentar.

A função do Decreto nº 59.566/66 foi apenas a de regulamentar os direitos e deveres previstos nas leis.

No caso, o diploma legal regulamentado é a Lei nº 4.947/66. Existe previsão expressa de que a os contratos agrários serão disciplinados pelos princípios gerais que regem os contratos de direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto. Tal, porém, deverá se dar mediante o atendimento a determinados preceitos, dentre os quais "a proteção

social e econômica aos ARRENDATÁRIOS cultivadores diretos e pessoais" (artigo 13, V, da Lei nº 4.947/66).

Se a lei mencionou apenas os arrendatários, não há que se falar na possibilidade de mero decreto regulamentar criar direito onde a lei não o fez, estendendo o benefício a outras pessoas, tais como o proprietário e o parceiro; falta-lhe simplesmente amparo legal.

11- Direito à conversão do contrato de parceria em arrendamento

Inovação carreada pelo legislador, a introdução no Brasil da possibilidade de conversão dos contratos de parceria em arrendamento não deixa de corresponder a um avanço, embora ainda muito tímido se comparado às medidas adotadas em países europeus, no campo da orientação governamental planificando a atividade agrícola.

O artigo 50 do Regulamento do Estatuto da Terra dispõe que o parceiro-outorgante e o parceiro-outorgado poderão a qualquer tempo dispor livremente sobre a transformação do contrato de parceria no de arrendamento.

Embora seja louável o esforço, não chega a solução a acrescentar algo de mais concreto à matéria, uma vez que prevista está a conversão apenas para o caso de haver acordo de vontades das partes neste sentido. A medida é inclusive desnecessária, mesmo porque, uma vez estando presente a concordância de ambos os contratantes, perfeitamente aplicável à espécie o instituto da novação civil.

Como já mencionado anteriormente, a tendência mundial é no sentido de um incremento das regras de orientação estatais, especialmente na área do Direito Agrário, sendo a sistemática da conversão dos contratos de parceria em arrendamento um valioso instrumento à disposição do governo, na busca de uma exploração racional da terra, de molde a permitir um necessário aumento programado da produção. A oportunidade não tem sido lamentavelmente aproveitada, uma vez que o legislador limitou-se a prever a conversão voluntária, sem sequer incentivá-la, desprezando ainda por completo as hipóteses de conversão mediante solicitação de apenas uma das partes, ou no da conversão forçada, tal qual nos dias de hoje ocorre nos modelos europeus.