

CONTRATOS AGRÁRIOS

- Noção de contrato agrário:

- Classificação:

a) **contratos agrários em sentido estrito**: são constituídos pelos assim chamados contratos de concessão, de natureza pura ou de natureza mista.

Os de natureza pura abrangeriam a concessão da terra (obrigação de entregar), mas também o gado e o capital empregado.

Os de natureza mista corresponderiam àqueles que englobassem simultaneamente a concessão e também uma prestação de serviços, de uma das partes contratantes ou de ambas. Ex.: parceria.

b) **contratos de empresa**, ao qual pertencem os contratos para a provisão de capital de exercício, com operações nitidamente conexas, tais como os contratos de seguro de safra, de consórcio para a coordenação da produção, da transformação dos produtos e de comercialização, dentre outras.

c) **contratos de sociedade**, tendo forma civil, comercial ou “mutualista”.

- Outras classificações:

Contratos agroindustriais: são aqueles que se estabelecem por iniciativa de um empresário industrial que predispõe um particular modelo contratual pelo qual, em troca de um preço determinado, ao término do contrato com referência a uma unidade de produtos – expressada geralmente em peso – obriga-se o produtor rural a entregar a produção futura de seu estabelecimento, cujo cultivo deve ser desenvolvido sob o controle da outra parte e segundo diretivas precisas desta, em função de programas de produção no tempo e com as técnicas previamente estabelecidas. Não há cessão de uso ou de gozo de um imóvel.

- **Contratos de agrobusiness**: expressão utilizada pela primeira vez em 1957, em trabalho de *Ray Goldberg* e *John Davis*, ambos professores de Harvard: “a soma total das operações de produção nas unidades agrícolas, do armazenamento, processamento e distribuição dos produtos agrícolas e itens produzidos a partir deles”.

- Tentativas de Sistematização dos Contratos Agrários em Categoria Unitária

- Tendência verificada na Europa Ocidental (França, Itália e Espanha).
- **Natureza jurídica:** novação extintiva ou modificativa.
- **Fundamento:** necessidade de intervenção governamental na planificação da economia.

- **Classificação dos Contratos Agrários no Estatuto da Terra**

- **Contratos Típicos:** arrendamento e parceria (que pode ser agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista).
- **Atípicos:** deverão ser regulados pelas mesmas regras (artigo 2º do Estatuto da Terra).

- Podem ser escritos ou verbais.

- **ARRENDAMENTO:** é o contrato agrário comutativo por excelência, correspondendo a uma locação de prédio rústico, mediante sua entrega temporária por uma soma determinada em dinheiro, com o fim específico da prática de atividade agrária.

- Def.: artigo 3º do Regulamento (Decreto 59.566/66).

- **Partes:** - **arrendador** ou arrendante, que é a pessoa que cede a outrem por tempo determinado o imóvel rural mediante o pagamento de um aluguel. Pode ou não ser o proprietário.

- **Obrigações:**

a) entrega do prédio de modo que o arrendatário possa dele fazer livremente uso e gozo no desempenho da atividade agrária, não se interrompendo o contrato por alienação;

b) fazer no imóvel as obras e os 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 móvel não houver convencionado.

- **arrendatário:** é a pessoa ou o conjunto familiar que recebe o imóvel rural e o toma por aluguel.

- **Obrigações:**

a) pagar o aluguel, pelo modo, nos prazos e locais avençados;

b) no uso do imóvel consoante o convencionado ou presumido, e tratá-lo com o mesmo cuidado que teria se fosse

seu, não podendo mudar sua destinação contratual;

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

d) devolver o imóvel, ao final do contrato, tal como foi recebido, com seus acessórios, salvo deteriorações naturais pelo uso regular, responsabilizando-se por eventuais danos.

- **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 propriedade.

- **Remuneração:** constitui cláusula obrigatória do contrato e deve ser sempre fixada em dinheiro. Há a total impossibilidade de fixação do valor do aluguel atrelado a uma quantia fixa de produtos, ou seu equivalente em dinheiro. Contudo, o pagamento poderá ser realizado diretamente em frutos ou produtos.

- Remuneração máxima: 15% do valor declarado do imóvel (caso englobe a área toda) ou 30% se abranger área determinada e parcial do imóvel, não podendo exceder o percentual anterior.

- **Prazos mínimos:**

- Corresponde ao menor lapso de tempo legalmente admissível para a duração de um contrato visando à exploração temporária da terra. É cláusula obrigatória e de ordem pública, geradora de direitos e de deveres irrenunciáveis.

- Fixação pelo Decreto 59.566/66 (art. 13, II, 'a').

- **Extinção do Arrendamento:**

a) Término do prazo do contrato ou de sua renovação (art. 26, I do Decreto 59.566/66);

b) Retomada (exercício direto e pessoal pelo arrendador) (art. 22, §2º do Decreto);

c) confusão (art. 381 do CC);

d) Distrato ou rescisão (anulação de um ato em virtude de lesão);

e) Inadimplemento das obrigações assumidas pelas partes e inobservância da cláusula seguradora dos recursos naturais (art. 13, inciso II, alínea 'c');

f) Resolução ou extinção do direito do arrendador (arts. 1.359 e 1.360 do Código Civil);

g) Força maior (evento natural) ou caso fortuito (fato alheio);

h) Sentença judicial irrecurável;

i) Perda do imóvel rural (pericínio do imóvel);

j) Desapropriação;

- **Ação de Despejo**: adequada para que se obtenha a desocupação compulsória do imóvel rural, mediante sentença judicial.

- Art. 32 do Decreto 59.566/66: situações, em rol taxativo, nas quais se dá o despejo pleiteado compulsoriamente.

- Terá direito de indenização ou de retenção pelas benfeitorias úteis e necessárias (art. 25 do Decreto).

- **DIREITO DE PREFERÊNCIA OU DE PREEMPÇÃO**: consiste no direito inerente ao contrato de arrendamento que outorga preferência ao arrendatário na aquisição do imóvel, na hipótese de sua alienação a terceiro por parte do proprietário (art. 92, §3º do Estatuto da Terra). O não cumprimento da notificação dá ensejo à ação anulatória, bem como de adjudicação compulsória. O direito teria, assim, natureza real.

- Direito de preferência para renovação contratual na exploração agrária: art. 95, inciso IV do Estatuto da Terra.

- **DIREITO DE PRELAÇÃO OU PREFERÊNCIA DOS HERDEIROS**: art. 26, parágrafo único do Decreto 59.566/66.

- **PARCERIA**: (art. 96, §1º do ET). Características: bilateral, oneroso, consensual, aleatório, estabelece vínculos de natureza pessoal, temporário, prevê a partilha dos riscos.

A direção da empresa pode ser do parceiro outorgado ou mantida nas mãos do parceiro outorgante.

- **Modalidades**:

- Parceria agrícola
- Parceria pecuária
- Parceria agroindustrial
- Parceria extrativa

- Falsa parceria – referência no art. 96, §4º do Estatuto da Terra.

- **Partes:** parceiro outorgante e parceiro outorgado.

- **Obrigações do Parceiro Outorgante:**

a) entregar o imóvel rural objeto do contrato na data estabelecida, ou segundo usos e costumes da região;

b) garantir ao outorgado o uso pacífico do imóvel cedido pelo tempo estipulado;

c) efetuar durante a vigência contratual as obras e reparos necessários;

d) pagar taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha a incidir sobre o imóvel rural dado em parceria;

e) ceder casa de morada higiênica e área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte, na hipótese do outorgado passar a residir no imóvel;

f) assumir as despesas com tratamento e criação de animais.

- **Obrigações do parceiro-outorgado:**

a) entregar ao outorgante sua cota na partilha, no dia e hora e local ajustados;

b) usar o imóvel como foi convencionado e tratá-lo como se seu fosse, vedada a alteração de destinação contratual;

c) levar ao conhecimento do outorgante qualquer ameaça à sua posse ou ainda qualquer fato que enseje a realização de reparos;

d) realizar as benfeitorias úteis e necessárias no imóvel, durante a vigência do contrato;

e) restituir o imóvel ao término do prazo, tal como o recebem com seus acessórios.

- Partilha dos frutos, produtos, lucros e riscos: na parceria não há pagamento de valor em dinheiro. Haveria verdadeira *sociedade*, com partilha dos riscos e lucros.

- Percentuais de partilha: definidos em lei (art. 96, VI do Estatuto da Terra).

- Prazos mínimos: 3 anos.
- **SUPERFÍCIE**: (arts. 1.369 a 1.377 do CC). É um direito real sobre coisa alheia, pelo qual o superficiário recebe do proprietário de determinado terreno, de modo gratuito ou oneroso, o direito de nele edificar ou plantar por prazo determinado. Regulamentação subsidiária: Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).
- Natureza jurídica: direito real de fruição ou gozo sobre coisa alheia.
- Características:
 - finalidade: o direito de superfície atende ao interesse social de incrementar o aproveitamento da propriedade sob o prisma social e econômico;
 - duração: o CC estabeleceu prazo determinado;
 - destinação: levantamento de construções e prática de atividade agrária;
 - modos de constituição: título oneroso ou gratuito; ato *inter vivos* ou *mortis causa*, sempre por escritura pública, a ser registrada no Registro Imobiliário;
 - Ônus de arcar com os tributos;
 - Traz implícito o direito de preferência recíproco;
 - Uso do subsolo: não é autorizado, no silêncio das partes.