
**A PROTEÇÃO JURÍDICA DO PRODUTOR RURAL E DOS
RECURSOS NATURAIS NOS CONTRATOS AGRÁRIOS**
*LEGAL PROTECTION OF RURAL PRODUCER AND NATURAL
RESOURCES IN AGRARIAN CONTRACTS*

*Maria Cristina Vidotte Blanco Tarrega**
*Ionnara Vieira de Araujo***

RESUMO: O arrendamento rural e a parceria rural são contratos agrários típicos que a lei agrária fez por bem proteger para minimizar a desigualdade nas relações do campo. Ela protege especialmente os recursos naturais e aquele que exerce a atividade agrária. Trata-se de um estudo histórico doutrinário acerca dos principais aspectos destes contratos, trazendo uma visão crítica da aplicabilidade do Direito Agrário na área contratual.

ABSTRACT: The leases and partnership rural agricultural contracts are typical that the law made by land to protect and minimize inequality in the relations of the field. It especially protects natural resources and one that carries on agricultural activity. This is a historical study of doctrine on the main aspects of these contracts, bringing a critical perspective on the applicability of the Land Law in the contract.

PALAVRAS CHAVE: contratos agrários, arrendamento rural, parceria rural

KEY WORDS: agricultural contracts, leases, rural partnership

INTRODUÇÃO

Os contratos agrários são acordos de vontades celebrados nos termos das leis agrárias, visando contrair, proteger, alterar ou extinguir direitos vinculados à produção na terra. Eles representam a auto-suficiência das populações marginalizadas no meio rural brasileiro. E também uma solução para o acesso a terra e à escassez de recursos financeiros do trabalhador rural.

Embora a origem do contrato de parceria no Brasil esteja na Colonização, este contrato teve seu auge na atividade exportadora do café a partir de 1850, devido a expansão das áreas de plantio nas lavouras de café e a escassa mão-de-obra disponível, em função da proibição do tráfico de escravos.

Procedeu-se a uma análise crítica e descritiva da problemática, fundando-se em elementos atinentes aos contratos agrários, confluyente ao princípio da função social da propriedade e do caráter público do Direito Agrário. A pesquisa lançou mão do método comparativo e histórico de análise, a fim de resgatar as bases históricas do discurso de desenvolvimento e os sistemas agrícolas propostos atualmente.

* Doutora em Direito PUC SP. Professora do Programa de Mestrado Universidade de Ribeirão Preto. Bolsista Pq. CNPQ. Contato: mcvidotte@uol.com.br.

** Mestranda em Direito Agrário pela UFG. Bolsa Capes. Contato: ionnara@yahoo.com.br.

1 CONTRATOS AGRÁRIOS

Os contratos agrários tiveram origem em Roma com os Gracos, responsáveis pela edição das primeiras leis agrárias. Estes povos buscavam combater o latifúndio e os problemas sociais criados por nobres e patrícios que se haviam apossado de grandes extensões de terras. “Ou, em data mais recente, a mesma inflexão que levou Don Fernando, o Formoso, a promulgar a “Lei de sesmarias” em 1375 para constringer os nobres que possuíam herdades e a elas não se dedicavam.”¹

Os contratos agrários constituem relações jurídicas de natureza privada nas quais, porém verifica-se uma forte gama de interesses públicos. Destarte, o contrato agrário tendo por objeto a exploração da terra e a produção agropecuária, coloca-se em íntima relação com as políticas governamentais, as quais encontram um importante mecanismo de atuação na disciplina de tais contratos.²

Fernando P. Brebbia defende a idéia dos contratos agrários enquanto instrumentos da empresa agrária. Este autor argumenta que as legislações que consideram os contratos agrários como simples modalidade ou manifestação do contrato de locação prescindem de sua finalidade económica e esquecem-se da vinculação entre capital e trabalho que permite o desenvolvimento e o aumento das explorações rurais por aqueles que “no detentan la propiedad de la tierra, convirtiéndolos en empresarios, o sea en trabajadores autónomos dedicados a una explotación eficiente y moderna desprovista de los viejos prejuicios generados por el Código Civil, en el que está ausente, como se ha ahotado, el acento productivista y social de la empresa agraria.”³

Estos contratos, como ya se ha indicado, revisten un carácter o función instrumental para la realización de la empresa agraria en cuanto procuran al agricultor el disfrute del fundo para aplicar sobre él su trabajo personal y el de su familia o dependientes, y también su propio capital.⁴

Sanz Jarque também enfatiza o objetivo dos contratos agrários enquanto instrumentos da empresa agrária e condiciona também a uma funcionalidade da propriedade. Assim, segundo ele:

Contratos agrários son aquellos que tien como causa y finalidad última La funcionalidad de La propiedad de La tierra y de La empresa agrária. Em ningua outra cosa se diferencia La teoria contractual em geral sino em el objetivo final a que si sirven, esto es, em su

¹ALVARENGA, Octávio Mello. Contratos agrários. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982. (Curso de Direito Agrário, 8), p. 14.

²COELHO, José Fernando Lutz. Contratos Agrários de Arrendamento e Parceria Rural no Mercosul. Curitiba: Juruá, 2003. p. 34

³BREBBIA, Fernando P. Contratos Agrários. Buenos Aires: Astrea, 1971, p. 3

⁴Ibid., p. 5

causa y finalidad, que es la misma de las instituciones básicas de La propiedad y La empresa agraria.⁵

Arrendamento e parceria rural são contratos agrários típicos do uso ou da posse temporária da terra regidos por lei de ordem pública, com cláusulas obrigatórias. Estão previstos nos artigos 95 e 96 do Estatuto da Terra e regulamentados pelo Decreto nº 59.566, de 16 de novembro de 1966 que tem seus preceitos fixados no art. 13 da Lei 4.947 de 1966. Esses dois contratos são de largo uso no meio rural, podem ser feitos por escrito ou verbalmente. São contratos agrários atípicos quando o uso e posse da terra forem exercidos por outra modalidade contratual que não seja arrendamento ou parceria rural.⁶

É preciso anotar que o contrato de uso, direito real, significa a fruição da utilidade da terra de modo que o contratante pode tirar da terra o necessário para sua subsistência e de seus familiares, diferente do que ocorre nos contratos agrários cujo direito é obrigacional e não real. No contrato de uso, direito real, o direito está vinculado a propriedade e dela não se separa, diferente do contrato de uso de direito obrigacional, que seu uso é condicionado as convenções das partes e das cláusulas obrigatórias fixadas em lei.⁷ Os contratos agrários têm como objeto a produção agrícola que envolve interesse público na medida que estes são instrumentos de implementação de políticas agrícolas, por isso a necessidade de tantas normas protetivas.⁸

O código civil brasileiro de 1916, de conotação marcadamente individualista, teceu regulamentações de forma abrangente a respeito dos contratos de parceria rural e de arrendamento rural. O arrendamento rural recebia a denominação de locação de prédios rústicos, e a parceria rural referia-se somente a parceria agrícola e pecuária. Já o Novo Código civil de 2002 nem tratou do assunto.⁹

A lei n. 4.504/64, que deu origem ao Estatuto da Terra, surge com o intuito de acalmar os anseios dos trabalhadores rurais e de outros seguimentos da sociedade civil que lutavam pelos interesses dos menos privilegiados, clamando pela Reforma Agrária.¹⁰

O Estatuto da Terra fixa diretrizes para regulamentar os contratos agrários como: maiores garantias de estabilidade na terra em que trabalha; renovação automática dos contratos; direito de preempção; controle pelo Poder Público dos preços do arrendamento rural e da porcentagem da partilha dos frutos na parceria; proibição da exploração do homem como a fixação de serviços gratuitos; direito a indenização das benfeitorias; controle do financiamento; arrendamento de terras públicas; proibição de subarrendamento sem consentimento expresso; facilidades de acesso ao crédito.¹¹

⁵ JARQUE, Juan José Sanz. *Derecho Agrário*. Madri: Fundacion Juan March, 1975, p. 167.

⁶ OPTIZ, Silvia C. B., OPTIZ, Oswaldo. *Curso completo de Direito Agrário*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 238-239.

⁷ OPTIZ; OPTIZ, 2007, p. 240-241.

⁸ MEZZOMO, Marcelo C. Aspectos dos Contratos Agrários no Mercosul. *Revista Forense*. v.361, 2002 maio/jun. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 325-337, p. 330.

⁹ COSTA, H., 1999, p. 33.

¹⁰ *Ibid.*, p. 35.

¹¹ *Ibid.*, p. 37.

O Estatuto da Terra veio com um objetivo duplo de aperfeiçoar a produção agropecuária e estabelecer um regime socialmente equânime no universo dos negócios agrários.¹² Assim:

nos termos da exposição de motivos do Estatuto da Terra o novo sistema deveria valer como elemento de pressão de modo “a modificar a estrutura do injusto sistema de posse e uso da terra, substituindo o regime de latifúndio e minifúndio por um sistema justo de propriedade, de maneira que, complementada por crédito oportuno e adequado, assistência técnica, comercialização e distribuição de seus produtos, a terra se constitui para o homem que a trabalha em base da sua estabilidade econômica, fundamento do seu crescente bem-estar e garantia de sua liberdade e dignidade”.¹³

No Brasil, é essencial para receber os benefícios legais nos contratos agrários a figura do cultivador direto e pessoal que é “o produtor que desenvolve a exploração direta da terra, com seu conjunto familiar, residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência, utilizando assalariados que não ultrapasse o número de membros ativos daquele conjunto”. Na Itália essa condição, dentre outros benefícios, dá o direito de renovação tácita dos contratos de arrendamento.¹⁴

Os contratos agrários são bilaterais, consensuais, onerosos e não-solenes. Tem por objeto a posse e uso temporário da terra ou outros bens de natureza rural. No arrendamento rural, o comum é a posse da terra que é arrendada para ser usada temporariamente para determinados fins. Mas pode ocorrer também o arrendamento de outros bens para os mesmos fins, que não sejam propriamente a terra. Arrendamento de galpões, silos, instalações e máquinas agrícolas, por exemplo. Já na parceria rural, além da posse da terra, entram outros bens no negócio. Tudo depende da espécie de parceria a ser exercida. Isto porque existem cinco espécies ou modalidades de parceria.¹⁵

Na parceria rural, o objeto jurídico consiste apenas no uso específico do imóvel rural, cedido pelo parceiro-outorgado mediante partilha dos frutos, produtos e riscos havidos do avençado. Ao contrário do objeto jurídico do arrendamento rural que são o uso e o gozo do imóvel que o arrendador cede ao arrendatário mediante pagamento de aluguel.¹⁶

El objeto de los contratos agrarios consiste en la utilización del fundo productivo, y también de cosas susceptibles de fructificación (semovientes) y los denominados aperos. Uno de los sujetos al menos debe contar, pues, con la disponibilidad de la tierra y la posibilidad de transmitir el otro su uso y goce.¹⁷

¹² ALVARENGA, 1982, p. 13.

¹³ ALVARENGA, 1982, p. 13-14.

¹⁴ POENÇA, Alencar Mello. Arrendamentos e parcerias nos países do MERCOSUL- Pistas para uma harmonização. In: _____. Direito Agrário no Cone Sul. Pelotas: Editora da Universidade Católica de Pelotas, EDUCAT, 1995. p. 205-227, p. 209-210.

¹⁵ GARCIA, Augusto R. Manual prático de arrendamento e parceria rural. São Paulo: Globo, 1996 p. 12-13.

¹⁶ COSTA, H., 1999, p.108.

¹⁷ BREBBIA, 1971, p. 7.

As cláusulas obrigatórias são a principal característica dos contratos agrários, sejam típicos ou atípicos, já que sua aplicação independe da vontade das partes. Assim, mesmo que omitidas estão presentes por força da lei, e contarão inclusive nos contratos verbais. Isto porque o direito agrário possui ordem pública. Assim, o convencionado em contrário destas normas é nulo de pleno direito e sem nenhum efeito legal.¹⁸

São cláusulas obrigatórias as que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados. São elas: a proibição da renúncia de direitos e vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos; a instituição de prazos mínimos; a fixação do preço em quantia certa em dinheiro; a fixação das bases para a renovação; a causa de extinção ou rescisão; a forma de indenização das benfeitorias; a anuência obrigatória para financiamentos; livre comercialização do parceiro; a vedação de dar cotas a credor antes da partilha; a venda ou alienação do imóvel não interrompe o contrato; além da proibição da: a) renúncia de direitos e vantagens; b) serviços gratuitos; c) exclusividade de venda da produção; d) obrigatoriedade de beneficiamento; e) obrigatoriedade de aquisição de gêneros 1) pagamentos em ordem e vales; g) venda antecipada dos frutos da partilha. (art. 13)¹⁹

Do rol de cláusulas obrigatórias, a observação dos prazos mínimos, não adiantando as partes fixarem prazos inferiores ao mínimo legal, porque o acerto entre elas é nulo de pleno direito. Mesmo que o contrato seja verbal (tácito). Os prazos mínimos variam de 3 a 7 anos, dependendo do tipo de arrendamento ou de parceria. Mesmo que omitido o prazo, subentende-se que o mínimo é de três anos. Qualquer que seja a forma do contrato.²⁰

Nos contratos agrários é vedado impor uma série de exigências do arrendatário ou do parceiro-outorgado. As principais são: a prestação de serviços gratuitos; a exclusividade da venda dos frutos ou produtos ao arrendador ou ao parceiro-outorgante; a obrigatoriedade de beneficiamento da produção em estabelecimento determinado pelo arrendador ou pelo parceiro-outorgante; a obrigatoriedade de aquisição de gêneros em armazéns ou barracões determinados pelo arrendador ou pelo parceiro-outorgante; a aceitação, pelo parceiro-outorgado, do pagamento de sua parte em vales, ordens, borós ou qualquer outra forma regional substitutiva da moeda; a venda antecipada dos frutos antes de ser feita a partilha entre os parceiros.(art. 13)²¹

Segundo José Salem Neto, os contratos agrários possuem natureza jurídica de direito público já que suas normas são irrenunciáveis pela vontade das partes, são bilaterais, onerosos, não solenes e consensuais.²²

São bilaterais, pois há direitos e obrigações de ambos os contraentes, isto é, existe reciprocidade obrigacional, principalmente ditada por lei, já que nos contratos agrários, qualquer que seja sua forma, constarão clausulas que assegurem a conservação

¹⁸ MARQUEZ, Benedito Ferreira. *Direito Agrário brasileiro*. 6 ed. Goiânia:AB, 2005, p.229.

¹⁹ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto/Antigos/D59566.htm>. Acesso em: 22 ago.2009. 12:15:40.

²⁰ GARCIA, 1996, p. 17.

²¹ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966...

²² SALEM NETO, José. *Direito do Trabalho e Contratos Agrários: contatos agrários prática processual*. 2. ed. São Paulo:Brasiliense, 1985. v.3, p. 18

dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros outorgados. É consensual porque as partes de comum acordo se ajustam à celebração do contrato, obedecendo os ditames da lei. É oneroso, porque os contratantes auferem vantagens e sacrifícios, decorrentes da própria natureza do contrato e de seu objeto, tornando-o aleatório e as vezes comutativo. Não solene, porque os contratos agrários, qualquer que seja o seu valor e sua forma, poderão ser provados por testemunhas.²³

Nos países onde há altas taxas de analfabetismo e grandes desigualdades no campo, não se exigem que os contratos agrários sejam escritos e sujeitos a registro.²⁴ “A figura interventora do Estado era, assim, necessária para desigualar essa desigualdade, com uma legislação imperativa, porém de cunho mais protetivo àquele naturalmente desprotegido”.²⁵ Atualmente, incluindo os pequenos proprietários que arrendam suas terras a grandes grupos econômicos como desfavorecidos:

Os contratos agrários surgiram com uma conotação visível de justiça social e que na análise integrada de seus dispositivos nitidamente se observa a proteção contratual da maioria desprivilegiada, a detentora do trabalho e que vem possuir temporariamente a terra de forma Onerosa.²⁶

A questão dos prazos é de fundamental importância nos contratos agrários. São eles que praticamente direcionam esses contratos. É justamente na disponibilidade dos prazos que terão pela frente que as partes contratantes podem fazer os seus planos de trabalho, e assim o fazem de acordo com as suas conveniências. Por isso, a lei fixou os prazos mínimos, que são de 3 anos. E valem tanto para o arrendamento como para as parcerias.²⁷

Os contratos escritos deverão conter: o lugar e data da assinatura do contrato; as qualificações dos contratantes; objeto do contrato; tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens; identificação do imóvel e número do seu registro no Cadastro de imóveis rurais do IBRA; descrição da gleba, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho; prazo de duração, preço do arrendamento ou condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos, com expressa menção da forma e prazo do pagamento ou partilha; cláusulas obrigatórias; foro do contrato; e, assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rogo e de 4 (quatro) testemunhas idôneas, se analfabetos ou não puderem assinar.²⁸

²³ FIDA, Orlando; CARDOSO, Edson Ferreira. Contratos Agrários: arrendamento e parceria rural. São Paulo: Leud, 1979, p. 17.

²⁴ BARROS, Afonso. O Arrendamento e a Parceria Rurais: estudo comparativo das legislações de diversos países. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1968, p. 13.

²⁵ BARROS, Wellington Pacheco. Teoria geral e princípios comuns aos contratos agrários. In: _____ Curso de Direito Agrário. 5 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007. v. 1., p. 114.

²⁶ Ibid., p. 115.

²⁷ GARCIA, 1996, p. 24.

²⁸ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966..

2. ARRENDAMENTO RURAL

No Brasil, o primeiro contrato de arrendamento ocorreu em 1502, sob a forma de parceria, entre a coroa portuguesa e o negociante Fernando de Noronha, para a exploração de produtos naturais, especialmente Pau Brasil. O arrendatário se obrigava a enviar anualmente, uma frota de seis navios, com a obrigação de reconhecer, pelo menos, trezentas léguas de costa. A primeira e única frota partiu em 10 de julho de 1503, do Tejo, com o comando de Gonçalo Coelho. Carregou vinte mil quintais do famoso lenho, regressando a Portugal dois navios apenas, uma vez que os outros quatro haviam naufragado. O insucesso deste contrato rendeu para o mercador Fernando de Noronha uma carta de sesmária, expedida com a data de 1.504.²⁹

Já o Arrendamento, enquanto contrato de locação de imóvel rural para aferir renda, no Brasil, originou-se na figura dos sesmeiros, que iriam taxar os donos e os lavradores dos quais poderiam obter o pagamento de renda.³⁰ Assim:

O instituto do arrendamento aportou, portanto, ao Brasil ungido o princípio da justiça social, que iria esbater-se até sua completa desnaturalização: 'a Lei de Sesmarias' fora editada para um país com dimensões do Estado de Pernambuco; e se era dificultoso em Portugal encontrar 'dois homens bons' pretendidos por Don Fernando, mais difícil ainda se tornou a aplicação completa da Lei, quando aquela pequena ilha de Santa cruz inflou o mapa, passando subsequenteiramente 'Terra de Santa Cruz' para uma brasílica e extensíssima área, de variedade pedológica extremamente diferenciada, como em parte vislumbram os primeiros europeus aqui chegados."³¹

2.1 Conceito de Arrendamento

Segundo Afonso de Barros o conceito de arrendamento rural possui três elementos: a) transferência entre duas pessoas do uso e fruição de uma propriedade rústica; b) por certo lapso de tempo; e c) mediante determinada retribuição³². No Brasil, o conceito foi dado pelo regulamento, a saber:

Art 3º 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 nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.³³

²⁹ JUNQUEIRA, Messias. O Instituto Brasileiro das Terras Devolutas. São Paulo: LAEL, 1976, p. 16-17.

³⁰ ALVARENGA, 1982, p. 15.

³¹ ALVARENGA, 1982, p. 14.

³² BARROS, Afonso, 1968, p. 13.

³³ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966.

Arrendador ou arrendante é quem cede ou aluga o imóvel rural, é qualquer pessoa capaz que possua a livre administração do imóvel rural, podendo tanto ser o proprietário do imóvel rural, como possuidor, ou o usufrutuário. Já arrendatário é a pessoa que irá receber o imóvel ou prédio rústico em arrendamento, devendo ser quem, individualmente ou com auxílio de familiares ou empregados, exercerá a atividade agrária.³⁴

2.2 Prazos e Renovação nos Contratos de Arrendamento

A lei e o regulamento fixaram os prazos mínimos dos contratos de agrários para conservar os recursos naturais e proteger social e economicamente quem trabalha na terra. Para o arrendamento:

Art 13. [...]

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da alínea “ b “, do inciso XI, do art. 95 e da alínea “ b “, do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;

- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal;³⁵

Quando não se determinou em contrato o prazo do arrendamento presume-se contratado pelo prazo mínimo de três anos. Mas de qualquer forma, os prazos terminarão após o fim da colheita ou após a parição dos rebanhos ou após a safra nos caso de animais de abate. Se houver retardamento da colheita por motivo de força maior os prazos serão prorrogados até o final da colheita.³⁶

José Salem Neto adverte que o prazo mínimo de 3 anos é uma garantia irrenunciável de acordo com o art. 13 do Estatuto da Terra, sendo nula a cláusula contratual que estipula prazo inferior a três anos.³⁷

A fixação dos prazos acima dos limites mínimos fica a critério das partes. Nos contratos com prazos acima de 10 anos é necessária a outorga uxória, se o arrendador for casado. No silêncio das partes, a renovação é automática e a notificação é sempre necessária. Se o contrato de arrendamento ou de parceria não prever a sua reno-

³⁴ THOMASI. Alysson. Contratos agrários. Leme: CL EDIJUR, 2002, p. 48-49.

³⁵ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966...

³⁶ Ibidem.

³⁷ SALEM NETO, 1985, p. 22.

vação, ele será automaticamente renovado por ocasião de seu término. A notificação é sempre necessária quando o arrendatário ou o parceiro-outorgado tem interesse na continuidade do contrato. É igualmente necessária quando o parceiro-outorgante tem interesse na continuidade ou na extinção do contrato.³⁸

Ainda com a intenção de proteger o arrendatário, a lei estabeleceu que em igualdade de condições com estranhos, terão eles preferência na renovação do contrato. Este também deve ser notificado seis meses antes de vencido o contrato da proposta de terceiro. Se for a “notificação duvidosa, quer quanto ao conteúdo das propostas recebidas, quer quanto a sua forma expressa de comunicação, ou mesmo na inexistência, proporcionará a renovação automática nas mesmas bases e condições.”³⁹ Já na sucessão causa mortis, os herdeiros não são obrigados a renovar. “Se o proprietário de um imóvel arrendado vier a falecer durante a vigência do contrato, os seus herdeiros não são obrigados a renová-lo. A renovação será feita somente com os herdeiros que não quiserem a retomada do imóvel.”⁴⁰

O direito à renovação não é absoluto, estando previsto em lei hipóteses da retomada, que ocorre quando: o arrendador decidir retornar o imóvel arrendado para explorá-lo diretamente ou por meio de algum descendente; ou para arrendá-lo a terceiros, se estes oferecerem melhores condições. Nesta última hipótese, deverá, seis meses antes do vencimento do contrato, notificar o arrendatário da retomada e de sua finalidade. Também, não pode após notificar o arrendatário mudar a destinação do imóvel descrita no pedido, sob pena de se configurar a insinceridade caso em que o arrendante responderá por eventuais perdas e danos do arrendatário.⁴¹

2.3 Direito de Preferência

O proprietário após arrendar o imóvel, perde a liberdade de dispor dele como bem entender. Até mesmo de aliená-lo. Essa limitação ao direito de propriedade chama-se direito de preferência ou direito de perempção. Segundo o Estatuto da terra e sua recente alteração:

Art. 95. [...] IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

³⁸ GARCIA, 1996, p. 24-25.

³⁹ BARROS, Wellington, 2007, p. 130.

⁴⁰ GARCIA, op. cit., p. 26.

⁴¹ Ibid., p. 27.

V - os direitos assegurados no inciso IV do caput deste artigo não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007). [...]⁴²

[...] XIII - a todo aquele que ocupar, sob qualquer forma de arrendamento, por mais de cinco anos, um imóvel rural desapropriado, em área prioritária de Reforma Agrária, é assegurado o direito preferencial de acesso à terra.⁴³

No caso de venda do imóvel, o proprietário precisa notificar o arrendatário por intermédio do cartório de Registro de Títulos e Documentos seis meses antes do vencimento do contrato. Nela, o arrendador pede a devolução do imóvel e informa ao arrendatário da existência do terceiro interessado e as condições da proposta. Notificado da proposta do terceiro, o arrendatário deve se manifestar se aceita ou não as condições dela. Se não aceitar, o arrendador pode firmar novo contrato com o terceiro nos termos da proposta.⁴⁴

O direito de preferência aparece em dois momentos: inicialmente quando o arrendatário recebe a notificação, oferecendo-lhe o imóvel; ou quando constatar a venda do imóvel a terceiro sem ter tido ciência prévia da intenção de venda do arrendador. Neste último caso, o arrendatário deve notificar o arrendador de sua intenção em adquirir o imóvel. Se mesmo este persistir no propósito de vender o imóvel a terceiro, o arrendatário poderá consignar o seu protesto. Ele comparece ao cartório no ato de lavratura da escritura e pede ao tabelião que, antes, faça constar que ele deseja comprar o imóvel.⁴⁵

Quanto ao arrendatário, o D.a. espanhol (Cf. Lei de Arrendamento Rural, de 15 de março de 1935) estabelece o direito de o mesmo adquirir a propriedade da terra arrendada, mediante o pagamento de um preço, ficando, porém, obrigado a conservar sua propriedade pelo cultivo direto e pessoal. Ressalte-se, por oportuno, que os contratos agrários constituem uma forma institucionalizada de impedir-se o acesso do homem do campo à terra em que trabalha.⁴⁶

O imóvel arrendado não pode ser dado em pagamento de dívida, já que a dação em pagamento equivale à venda. E a preferência impõe ao proprietário o dever de oferecer o imóvel não só quando vai vendê-lo, mas também quando vai dá-lo em pagamento. Também no caso de promessa de cessão equipara-se à venda. Já o subarrendatário não tem direito de preferência porque não tem vínculo com o arrendador.⁴⁷

⁴² BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964...

⁴³ Ibid.

⁴⁴ GARCIA, 1996, p. 26.

⁴⁵ Ibid., p. 29.

⁴⁶ MIRANDA, Alci Gursen de. O instituto Jurídico da posse agrária. Belém:CEJUP, 1992, p. 134.

⁴⁷ GARCIA, 1996, p. 28.

2.4 O Preço do Arrendamento

A renda anual dos contratos de arrendamento, ajustado pelas partes, tendo como limite:

art. 95 [...] XII - a remuneração do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que a remuneração poderá ir até o limite de 30% (trinta por cento) (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).⁴⁸

O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado para 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. Nos contratos em que o pagamento do preço do arrendamento deva ser realizado em frutos ou produtos agrícolas, fica assegurado 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.16 a 19)⁴⁹

Os contratos serão anualmente corrigidos na parte que se refere ao valor da terra, de acordo com o índice de correção monetária fornecida pelo Conselho Nacional de Economia e divulgado pelo INCRA. Por ocasião do pagamento, ele pode ser feito em produtos, de acordo com os preços de mercado e não inferior ao mínimo oficial. As benfeitorias do imóvel são incluídas no contrato. No preço do arrendamento já estão incluídas as benfeitorias existentes no imóvel arrendado. As que forem excluídas do contrato, mas que deverão ser utilizadas pelo arrendatário, serão arrendadas à parte. O preço desse arrendamento não pode ser superior a 15% de seu valor cadastral. Elas devem ser arroladas e bem especificadas no contrato. Aliás, é aconselhável que se faça isso com todas as benfeitorias existentes no imóvel. Ao entrar e ao sair, para efeitos de prestação de contas.⁵⁰

3.4 Subarrendamento e Cessão

Subarrendamento é o contrato pelo qual o arrendatário transfere a outrem, no todo ou em parte, os direitos e obrigações do seu contrato de arrendamento. Subarrendador é o arrendatário, que transfere a um terceiro o arrendamento do imóvel que para todos os efeitos legais se equipara ao arrendador. Ele se investe dos mesmos di-

⁴⁸ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964...

⁴⁹ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto/Antigos/D59566.htm>. Acesso em: 22 ago.2009. 12:15:40.

⁵⁰ GARCIA, 1996, p. 31-32.

reitos e obrigações para com o subarrendatário.⁵¹ O primitivo arrendatário fica vinculado ao arrendador e o subarrendatário não tem vínculo com o arrendador. E também os prazos de subarrendamento não podem ultrapassar os do primeiro contrato. Findo ou rescindido o contrato de arrendamento se extingue o subarrendamento. Numa eventual ação de despejo, ela será proposta contra o arrendatário, mas o subarrendatário também deve ser citado.⁵²

A cessão ou transferência dos direitos são feitas nas mesmas condições do contrato originário. Da mesma forma que no subarrendamento, o arrendador não é obrigado a aceitar a cessão. A rigor, a cessão é do imóvel e não do contrato. O que se cede com o contrato são os direitos e obrigações nele contidos. Portanto, a cessão é de prévio e expresse consentimento do arrendador. Se este consentir no negócio, o arrendatário sai e o cessionário toma o seu lugar. Todos os direitos e obrigações do arrendatário passam para o cessionário primitivo.⁵³

2.6 Benfeitorias

Benfeitorias são todos os melhoramentos efetuados na coisa a fim de dar melhor proteção, conservação, melhorando-a, embelezando-a, tornando-a mais útil, cômoda ou agradável. Assim por exemplo, o arrendatário para cultivar em uma terra virgem deve providenciar o desmatamento, ará-la, beneficiá-la, para só depois efetuar o plantio, este trabalho na terra além de ser oneroso gera benefícios, pois somente assim este solo poderá torna-se útil para a atividade agrária.⁵⁴

As benfeitorias podem ser necessárias, úteis e voluptuárias. Pode o arrendatário sem consentimento, no entanto ao término do contrato, somente tem direito a indenização das úteis e necessárias. No caso das voluptuárias, somente será indenizado no caso de serem autorizadas. Podendo até ser indenizado das benfeitorias úteis e necessárias permanecer no imóvel.⁵⁵

Art. 95. [...] VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, 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 de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007). [...] ⁵⁶

Segundo Wellington Pacheco Barros, quando as benfeitorias úteis e necessárias forem realizadas pelo arrendador e possibilitarem o aumento da produtividade no

⁵¹ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: < <http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L4504.htm>.> Acesso em: 22 ago.2009. 12:12:45.

⁵² GARCIA, op. cit., p. 33.

⁵³ GARCIA, 1996, p. 35-36.

⁵⁴ FIDA; CARDOSO, 1979, p. 20.

⁵⁵ GARCIA, 1996, p. 36-37.

⁵⁶ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964...

imóvel rural, darão lugar ao aumento do valor do aluguel e também não obrigarão a indenização pelo arrendatário.⁵⁷

2.7 Obrigações do Arrendante e do Arrendatário

São obrigações do Arrendador, conforme o art. 40 do Decreto 59566 de 1966: entregar ao arrendatário o imóvel rural objeto do contrato, na data estabelecida ou segundo os usos e costumes da região; garantir ao arrendatário o uso e gozo do imóvel arrendado, durante todo o prazo do contrato; fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as obras e reparos necessários; pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha incidir sobre o imóvel rural arrendado, se de outro modo não houver convencionado.⁵⁸

O arrendatário tem durante a vigência do contrato a posse do imóvel e a livre administração sobre ele, por isso, o proprietário não pode interferir salvo se o arrendatário estiver fazendo uso predatório do imóvel, caso em que poderá se opor a cortes ou podas, se danosos aos fins florestais ou agrícolas a que se destina a gleba objeto do contrato. Neste caso, cabe a denúncia do contrato, por ser infração. Também o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel compete ao arrendador. Mas os contratantes têm a liberdade de estabelecer o contrário. Por isso, no contrato deve haver uma cláusula indicando qual dos dois ficará com essa responsabilidade.⁵⁹

O regulamento também impõe obrigações ao arrendatário. São elas: pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais ajustados; usar o imóvel rural, conforme o convencionado, ou presumido, e a tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, não podendo mudar sua destinação contratual; levar ao conhecimento do arrendador, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbacão ou esbulho que, contra a sua posse vier a sofrer, e ainda, de qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural; fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, salvo convenção em contrário; devolver o imóvel, ao término do contrato, tal como o recebeu com seus acessórios; salvo as deteriorações naturais ao uso regular. Estando o arrendatário responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador.⁶⁰

Além disso, deve o arrendatário usar o imóvel de acordo com o combinado e zelar dele como se seu fosse, não devendo desviar o uso para outra finalidade, sendo isto uma infração grave e motivo suficiente para a rescisão do contrato. Deve também ao término do contrato, “devolver o imóvel como o recebeu. Findo ou rescindido o contrato, liberar o imóvel para o que entra. Da mesma forma, o que entra permitirá o término da colheita do que sai”.⁶¹

⁵⁷ BARROS, Wellington, 2007, p. 131.

⁵⁸ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966...

⁵⁹ GARCIA, 1996, p. 39.

⁶⁰ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966...

⁶¹ GARCIA, 1996, p. 39-40.

Art. 95. [...] IX - constando do contrato de arrendamento animais de cria, de corte ou de trabalho, cuja forma de restituição não tenha sido expressamente regulada, o arrendatário é obrigado, findo ou rescindido o contrato, a restituí-los em igual número, espécie e valor;

X - o arrendatário não responderá por qualquer deterioração ou prejuízo a que não tiver dado causa; [...] ⁶²

Em caso de turbção ou esbulho, deve o arrendatário levar o fato ao conhecimento do proprietário. Enquanto possuidor direto do imóvel, ele pode agir judicialmente, após inicialmente recorrer à polícia e depois de cientificar o proprietário do fato. ⁶³

No caso do arrendatário fazer o uso predatório, que resulte em prejuízos, este será obrigado a indenizar o arrendador. Terminado ou rescindido o contrato, o imóvel deve ser devolvido no estado em que foi recebido, salvo as deteriorações do seu uso regular. ⁶⁴

2.8 Rescisão, Extinção e Despejo

O arrendamento se extingue: pelo término do prazo do contrato; pela retomada; pela aquisição da gleba arrendada, pelo arrendatário; pelo distrato ou rescisão do contrato; pela resolução ou extinção do direito do arrendador; por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato; por sentença judicial irrecorrível; pela perda do imóvel rural; pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural; por qualquer outra causa prevista em lei. (Art 26) ⁶⁵

A extinção normal se dá pelo término do prazo do contrato ou da renovação. Também ocorre pela retomada do imóvel pelo proprietário, qualquer que seja o motivo. Já o distrato e a rescisão põem fim ao contrato através da manifestação de vontade. O distrato é igual ao contrato e se dá a qualquer tempo. Ele é feito amigavelmente pelas partes. Já a rescisão se dá pela ocorrência de um fato anormal, que resulta na extinção forçada do contrato. Em qualquer dessas hipóteses, fica assegurado ao arrendatário ou ao parceiro-outorgado o direito de permanecer no imóvel até o término da colheita. ⁶⁶

Nos casos de extinção do contrato por motivo de força maior, nenhuma das partes contratantes responde por eventuais perdas e danos de qualquer natureza de quem quer que seja. Se o contrato for objeto de qualquer ação judicial, que resulte na sua anulação, ele será extinto. É necessário que a sentença tenha transitado em julgado. ⁶⁷

Segundo o regulamento, somente será concedido o despejo nos seguintes casos: término do prazo contratual ou de sua renovação; se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador; se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convenicionado; dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa do

⁶² BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964...

⁶³ GARCIA, op. cit., p. 41.

⁶⁴ Ibid., p. 41.

⁶⁵ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966...

⁶⁶ GARCIA, 1996, p. 44.

⁶⁷ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966...

arrendatário; se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural; por abandono total ou parcial do cultivo; por inobservância das normas obrigatórias; nos casos de pedido de retomada, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido; e, se o arrendatário infringir obrigação legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual.⁶⁸

3- PARCERIA RURAL

3.1 Histórico

No Brasil, a parceria rural tem origem nas campanhas de incentivo à imigração e promessas de acesso à propriedade da terra, através de contratos agrários para a exploração do solo. “Esta foi a forma encontrada para sustentação da economia colonial, que se via ressentida da falta de braços, como consequência da sustentação da economia colonial, que se via ressentida da falta de braços, como consequência da suspensão do tráfico negreiro.”⁶⁹

O primeiro ato, oficialmente registrado, que utilizou a parceria como relação de trabalho foi registrado em 1847. Neste ano, o Senador Nicolau de Campos Vergueiro providenciou a vinda de 80 famílias de lavradores alemães para trabalharem na sua fazenda em Limeira, São Paulo. Naquela época, a parceria consistia na oferta de terra para a exploração de um produto determinado, o café, mediante a obrigatoriedade da entrega de metade da safra ao proprietário do imóvel.⁷⁰

Aos parceiros cabiam o cultivo, a limpeza do cafezal e a colheita, sendo-lhes facultado o plantio de gêneros necessários a sua manutenção em áreas previamente estabelecidas. Para cada pai de família era atribuída uma quantidade de pés de café cuja produção líquida era dividida meio a meio. Quanto ao excedente dos produtos alimentares produzidos, cabia à Companhia Vergueiro a metade. Depois dessa iniciativa, até então vantajosa, do Senador Vergueiro e o fim do Tráfico Negreiro em 1850, vários fazendeiros de São Paulo começaram a empregar o sistema de parceria nas lavouras de café. Para isso, procuravam a Companhia Vergueiro para conseguir colonos para as suas fazendas o que fez com que a Companhia se tornasse também importadora de colonos.⁷¹

O contrato de parceria rural apresentou aspectos peculiares de acordo com o momento histórico mantendo sua característica essencial que é o uso temporário da terra mediante a partilha dos frutos e dos riscos da atividade exercida. Com o passar do tempo houve “O reconhecimento das condições específicas do meio rural fez com que surgissem normas também específicas tendentes a garantir o bem estar e a promoção social dos que efetivamente trabalham na terra.”⁷²

⁶⁸ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966....

⁶⁹ COSTA, H., 1999, p.103.

⁷⁰ MARQUES, D., 2007, p. 39.

⁷¹ MARQUES, D., 2007, p. 42.

⁷² Ibid., p. 23.

3.2 Conceito e Características

Segundo o Estatuto da Terra, 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 com o objetivo de nele ser exercida atividade agrária mediante partilha dos frutos observados os limites percentuais estabelecidos em lei, e divisão dos seguintes riscos: caso fortuito e de força maior do empreendimento rural e variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.⁷³ Segundo a doutrina de Alvarenga de Mello:

A parceria agrária pode ser definida como o contrato pelo qual o proprietário de terra, destinado à exploração, cede o imóvel, ou parte dele, a outra pessoa denominada parceiro ou parceiro-outorgado, com o objetivo de repartir frutos da exploração na proporção que estipularem.⁷⁴

Quanto às partes, “denomina-se parceiro outorgante, o cedente, proprietário ou não, que entrega os bens; e parceiro-outorgado, a pessoa ou o conjunto familiar, representado pelo seu chefe, que os recebe para os fins próprios das modalidades de parcerias”.⁷⁵

Parceiro-outorgante é o que entra com a terra, na parceria agrícola e nas demais em que a terra seja utilizada; com animais, na parceria pecuária; ou com outros bens, nas outras formas de parcerias. E também chamado de parceiro-proprietário, parceiro-cedente, etc. parceiro-outorgado é o que recebe a terra, na parceria agrícola e nas demais em que entra o seu uso; o rebanho, na parceria pecuária; ou outros bens, nas outras modalidades de parcerias. É também chamado de parceiro-cessionário, parceiro-cultivador ou parceiro-tratador, dependendo da espécie da parceria exercida.⁷⁶

Neste contrato, a forma de gestão, de repartição dos encargos e divisão do trabalho, despesas e risco se aproxima da sociedade civil. Porém, a quota do proprietário é fixada em lei. Há condições obrigatórias no tocante ao contrato, e na ausência de norma expressa, subsidiária e sucessivamente se aplicam as normas pertinentes ao arrendamento rural e as regras do contrato de sociedade.⁷⁷

É uma espécie de sociedade de capital e trabalho. O parceiro-outorgante é o capitalista que entra com a terra ou o rebanho e o trabalhador (parceiro-outorgado) entra com o trabalho. Nesse sentido tem-se que “O parceiro é o companheiro e sócio numa empreitada comum, com todos os riscos possíveis e imagináveis”.⁷⁸

⁷³ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964...

⁷⁴ ALVARENGA, 1982, p. 65.

⁷⁵ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966...

⁷⁶ GARCIA, 1996, p. 49

⁷⁷ ALVARENGA, op. cit., p. 73.

⁷⁸ GARCIA, 1996, p. 48

O parceiro-outorgado possui autonomia e independência na condução dos trabalhos, agindo como se sócio fosse do parceiro-outorgante, podendo até mesmo contratar auxiliares para o desempenho das atividades. Não há pagamento de salário em espécie, e nem *in natura*.⁷⁹

A parceria rural constitui-se em um tipo singular, *sui generis* de sociedade, onde inclusive, a despeito da regulamentação agrária que lhe é endereçada, pode vir a ser, quando for o caso e naquilo que couber, regulamentada por normas relativas às sociedades propriamente ditas.⁸⁰

A principal característica da parceria é a responsabilidade solidária recíproca, pois os direitos e obrigações são iguais entre os parceiros. O mesmo ocorre com relação aos riscos e vantagens. Isso não ocorre no arrendamento, onde a responsabilidade é individual e não solidária.⁸¹

Neste contrato as partes participam dividindo os riscos, advindos do empreendimento, e também os lucros, advindos dos frutos ou produtos colhidos, de forma proporcional, conforme estabelecido em lei, tendo em vista a participação do parceiro-outorgante havendo partilha dos resultados, sejam eles positivos ou negativos.⁸²

O Estatuto da Terra atende primeiramente ao trabalhador rural e em segundo lugar a terra, e sua destinação busca abranger as necessidades do homem na sua relação com a terra. No que se refere aos contratos de parceria, procura proteger o parceiro-outorgado de disposições contratuais que contrariem os seus interesses e não promova o seu bem-estar no trabalho rural.⁸³

3.3 Espécies e prazo

A parceria pode ser: agrícola, quando o objeto da cessão for a exploração agrícola do imóvel rural; pecuária, quando o objetivo for a criação, recria, invernagem ou engorda animais; agro-industrial, quando o uso do imóvel for transformar produto agrícola, pecuário ou florestal; extrativa, o uso imóvel se destinar a atividade extrativa de produto agrícola, animal ou florestal; mista, quando o objeto da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria.⁸⁴

O prazo no contrato de parceria quando não estipulado em contrato deve ser de três anos, ficando de qualquer modo assegurado ao parceiro-outorgado o direito de terminar a colheita conforme se retira do texto legal:

Art. 96 [...] I - o prazo dos contratos de parceria, desde que não convenção pelas partes, será no mínimo de três anos, assegurado ao parceiro o direito à conclusão da colheita, pendente, observada a norma constante do inciso I, do artigo 95;

II - expirado o prazo, se o proprietário não quiser explorar diretamente a terra por conta própria, o parceiro em igualdade de con-

⁷⁹ COSTA, H., 1999, p.122.

⁸⁰ *Ibid.*, p.108.

⁸¹ GARCIA, 1996, p. 47

⁸² COSTA, H.op. cit., p.122.

⁸³ MARQUES, D., 2007, p. 60.

⁸⁴ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966...

dições com estranhos, terá preferência para firmar novo contrato de parceria; [...]

VII - aplicam-se à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agro-industrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente Lei.⁸⁵

Parte da doutrina vem interpretando que o prazo de mínimo de 3 anos decorre de uma análise apressada já que existe as normas do arrendamento são aplicáveis à parceria além de haver uma interpenetração dos princípios comuns à parceria e ao arrendamento devendo, portanto, como ocorre no arrendamento, o prazo mínimo variar de acordo com o tipo de atividade rural explorada. Argumentação plausível, uma vez que a interpretação da legislação agrária deve ter em vista os seus objetivos maiores que são a conservação dos recursos naturais e a proteção social.⁸⁶

3.4 Partilha dos Frutos

A antiga forma contratual da meação permite que o proprietário da terra que participava somente com a cessão da terra cultivável auferisse 50% da produção. Neste caso havia uma penalização daquele que trabalhava diretamente no cultivo da terra, situação essa que a legislação agrária por meio da fixação de quotas passou a coibir.⁸⁷

Grande parte das parcerias praticadas em todo o Brasil não oferece as porcentagens da lei. “Mas, talvez por conveniência das partes, dificilmente essa desobediência leva alguém a reclamar nos tribunais. Seja como for a lei está aí e deve ser cumprida. Percentuais.”⁸⁸ Visando coibir abusos a lei fixa o máximo de percentuais a serem cobrados pelo parceiro-outorgante:

Art. 96 [...] VI - na participação dos frutos da parceria, a quota do proprietário não poderá ser superior a:

- a) 20% (vinte por cento), quando concorrer apenas com a terra nua; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).
- b) 25% (vinte e cinco por cento), quando concorrer com a terra preparada; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).
- c) 30% (trinta por cento), quando concorrer com a terra preparada e moradia; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).
- 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; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).
- e) 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea d deste inciso e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas,

⁸⁵ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964...

⁸⁶ MARQUES, D., 2007, p. 63.

⁸⁷ COSTA, H., 1999, p.112.

⁸⁸ GARCIA, 1996, p. 50

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; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

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; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

g) nos casos não previstos nas alíneas anteriores, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de dez por cento do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro;⁸⁹

O parceiro-outorgante poderá cobrar do parceiro-outorgado os fertilizantes e inseticidas que lhe forem fornecidos. O preço, porém, será o de custo e apenas sobre o percentual de sua participação. Poderá cobrar também um adicional de 10% do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro-outorgado. Estes valores são os declarados no cadastro do Incra. Sabe-se que na prática, embora ilegalmente, cobram-se valores reais.⁹⁰

A quota a ser paga obrigatoriamente pelo parceiro-outorgado deverá ser feita da forma e no lugar avençado no contrato. Se assim não se der, o parceiro-outorgante procederá ao distrato contratual através da ação de despejo. Proporá também ação de cobrança buscando receber a sua quota-parte. Ambas as ações deverão ser interpostas em juízo através do rito sumário.⁹¹

3.6 Obrigações do Contrato de Parceria Rural

Além das obrigações atribuídas por lei no contrato de arrendamento pelo arrendante o parceiro-outorgante deverá “assegurar ao parceiro-outorgado que residir no imóvel rural, e para atender ao uso exclusivo da família deste, casa de moradia higiênica e área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte”. Assim ele deve entregar o imóvel livre de qualquer obstrução de uso ao parceiro-outorgado na data estipulada; garantir o uso e gozo do imóvel; fazer obras e reparos necessários no imóvel; pagar as taxas, impostos, qualquer contribuição que incida ou venha incidir sobre o imóvel rural, se de outro modo não houver convencionado.⁹²

Depois de entregue o imóvel, o parceiro-outorgante não poderá interferir nas atividades do parceiro-outorgado. Exceto para transmitir orientações de natureza técnica ou até mesmo administrativa. Neste caso, porém, essa possibilidade já tem que ser prevista no contrato. Também não deve perturbar o parceiro-outorgado e deve evitar

⁸⁹ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: < <http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L4504.htm>.> Acesso em: 22 ago.2009. 12:12:45.

⁹⁰ GARCIA, 1996, p. 50

⁹¹ COSTA, H., 1999, p.115.

⁹² BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966...

que terceiros, ou ele próprio, entrem no imóvel e atrapalhem a atividade do parceiro-outorgado. “Na parceria pecuária, manter as despesas com o tratamento e criação dos animais, salvo se o contrato previr o contrário. Fornecer ao parceiro-outorgado a relação completa e detalhada dos bens incorporados ao imóvel, seus acessórios e o estado de conservação deles.”⁹³

Já o parceiro-outorgado deve: usar adequadamente o imóvel como se fosse seu onde o descuido dá direito à rescisão do contrato; entregar ao parceiro-outorgante a cota que lhe couber na partilha na forma, data e local estipulados no contrato; não pode vender os frutos ou produtos da parceria antes de ser feita a partilha entre os parceiros; fazer benfeitorias úteis e necessárias no imóvel; devolver o imóvel na data combinada tal como o recebeu, salvo as deteriorações do uso regular e ordinário; na parceria pecuária, devolver os animais na data combinada em igual número, espécie e qualidade ou na forma estabelecida no contrato.⁹⁴ Quanto às despesas com o tratamento e criação dos animais, na parceria pecuária, a obrigação fica com quem a assumir no contrato ou: “Art. 96 III, [...] não havendo acordo em contrário, correrão por conta do parceiro tratador e criador”⁹⁵

Além disso, deve levar ao conhecimento do parceiro-outorgante qualquer ameaça de turbacção ou de esbulho contra o imóvel. Na hipótese de invasão, ele deve defender a posse por todos os meios legais possíveis. Pode até mesmo requerer força policial. Mas deve levar o fato imediatamente ao conhecimento do parceiro-outorgante, sob pena de responder por omissão.⁹⁶

O proprietário não poderá, por determinação expressa da lei, exigir do parceiro-outorgado, a exclusividade da venda da colheita. A ressalva só se dará na hipótese de ter o primeiro financiado esse último. Nesse caso, o parceiro-outorgante poderá exigir a venda da colheita até o limite do financiamento, observando, porém, os preços do mercado do local onde se efetuarão a colheita e também a transação final do avençado no contrato.⁹⁷

3.7 Direito de preferência

Segundo a maioria da doutrina o direito de preferência não se aplica às parcerias. O parceiro-outorgado não tem a posse direta e exclusiva do imóvel. Ele não tem o direito de uso e gozo da coisa como se sua fosse. Por isso não goza do direito de preferência.⁹⁸

Para Altair Pettersen e Nilson Marques: nada existe no Estatuto nem em seu regulamento que leve a crer que os parceiros não estão protegidos pelo direito de preferência. A proteção social e econômica não é privilégio apenas dos arrendatários, O direito de acesso à terra àqueles que nela trabalham, garantindo a permanência no solo trabalhado, não pode restringir-se apenas aos arrendatários, sob pena de não garantir-se o uso econômico da terra, protegendo o seu uso temporário e impedindo que a terra vá cair em mãos de terceiros estranhos à relação contratual.⁹⁹

⁹³ GARCIA, 1996, p. 52

⁹⁴ Ibid., p. 54

⁹⁵ COSTA, H., 1999, p.118.

⁹⁶ GARCIA, 1999, p. 54

⁹⁷ COSTA, H., op. cit., p.114.

⁹⁸ GARCIA, op. cit., p. 30.

⁹⁹ COSTA, H., 1999, p.118.

3.8 Falsa Parceria

A parceria rural, vista como uma forma particular de sociedade, não comporta nenhum tipo de subordinação entre o parceiro-outorgante e o parceiro-outorgado. No caso do parceiro outorgado concorrer apenas com a sua força de trabalho sem concorrer com os riscos e percebendo salários, a relação deixa de ser de parceria, e torna-se uma relação de emprego.¹⁰⁰ Assim:

Art. 96 [...] § 4. 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. (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).¹⁰¹

Na parceria não há vínculo de subordinação nem de dependência econômica do parceiro-outorgado com o dono da terra ou da coisa. Esse detalhe é muito importante, pois a existência de qualquer desses dois vínculos descaracteriza a parceria. Neste caso, fica configurada a falsa parceria. E, quando isto ocorre, muda-se completamente a situação das partes, acarretando consequências de natureza trabalhista. O parceiro-outorgado não é obrigado a prestar serviços para o parceiro-outorgante. Não pode ser subordinado a ele com a obrigação de cumprir ordens ou horário. Não pode também ter nenhuma subordinação econômica com ele. Se isso ocorrer, estará caracterizada a falsa parceria.¹⁰²

Vista de este modo, la regulación de los contratos agrarios está, o debe estar, dirigida al racional aprovechamiento del suelo mediante la vinculación armónica entre el capital y el trabajo, destacando que este último factor no convierte a quien lo aporta en un proletario, subordinado jurídica, económica y técnicamente al dueño de la tierra, sino que se erige en un verdadero empresario que asume sus propios riesgos, o los comparte con el propietario del fundo, y que se encuentra por lo tanto en condiciones de dirigir y orientar la explotación sin otra dependencia que la resultante de los límites puestos a su señoría por el contrato, y por la necesidad de tutelar la producción, y la preservación del suelo, en lo que se encuentra decididamente afectado el interés general.¹⁰³

A falsa parceria rural pode ser caracterizada segundo três elementos: “o serviço subordinado, a não eventualidade do mesmo e o salário isento de riscos do infortúnio”.¹⁰⁴ A jurisprudência sobre o assunto leciona:

¹⁰⁰ Ibid., p.122.

¹⁰¹ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964...

¹⁰² GARCIA, 1996, p. 48.

¹⁰³ BREBBIA, 1971, p. 3.

¹⁰⁴ COSTA, H., 1999, p.124.

É empregado vinculado à fazenda aquele que presta serviços para “parceiro” desta, quando os elementos dos autos demonstram ser tal parceiro subordinado e economicamente débil, não podendo enfrentar os riscos da atividade de natureza agrícola empresarial. No caso, a denominação de “parceiro” é apenas uma tentativa de se mascarar verdadeiro contrato de emprego. Recurso a que se nega provimento para manter a decisão primeira que declarou o vínculo de emprego entre as partes. TRT-PR - RO 15.601/98 - Acórdão 16.218/99 - 2ª Turma - Juiz Ney Jose de Freitas - publicado no DJPR em 23/07/1999

Por fim, a parceria pressupõe autonomia na condução dos trabalhos, quando o parceiro outorgado entra somente com sua mão de obra, apenas com seu esforço pessoal, sem dispor das mínimas condições econômicas para custear qualquer fração do empreendimento, mesmo que trabalhe com certa autonomia. Não há, pois, contrato de parceria quando uma das partes participa apenas com o seu trabalho e a outra com o capital. É preciso que o parceiro cessionário efetivamente tenha condições para firmar e sustentar um contrato de parceria, como se fosse um sócio.¹⁰⁵

3.9 Renovação do Contrato e Extinção do Contrato

A renovação do contrato de parceria não é automática, no contrato deve vir cláusulas prevendo a sua prorrogação ou renovação. A notificação prévia deve ser feita quando: a) o proprietário quiser retomar o imóvel; b) o parceiro-outorgado quiser prorrogar ou renovar o contrato. No caso de prorrogação, o parceiro-outorgado tem preferência em igualdade de condições com possível terceiro interessado.¹⁰⁶

As causas de extinção do contrato de parceria são praticamente as mesmas do arrendamento, seja: pelo término do prazo do contrato; pela retomada; pela aquisição da gleba; pelo distrato ou rescisão do contrato; pela resolução ou extinção do direito do parceiro outorgante; por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato; por sentença judicial irrecorrível; pela perda do imóvel rural; pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural; por qualquer outra causa prevista em lei. (Art 26)¹⁰⁷

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os contratos de arrendamento e parceria rural, vigentes no Brasil desde os primórdios da colonização, representam uma alternativa de acesso a terra para os não proprietários. A regulamentação legal destes contratos visam a proteção do agricultor que trabalha diretamente na terra, do próprio imóvel rural e dos recursos naturais renováveis, pois o uso inadequado do solo poderia conduzi-lo a um estado de exaustão, tornando-o estéril, vindo a comprometer a sobrevivência das gerações atuais e futuras.

¹⁰⁵ COSTA, H., 1999, p.124.

¹⁰⁶ GARCIA, 1996, p. 55

¹⁰⁷ BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966...

No Brasil, a partir de 1850, com a chegada de imigrantes europeus para trabalharem no Brasil, notadamente alemães, portugueses e italianos, foi decisivo para consolidar no país os contratos agrários substitutos da mão de obra escravista.

Os contratos agrários desprovidos da proteção da lei favorecem o abuso por parte do proprietário do imóvel rural nos contratos agrários, especialmente na parceria, onde se forja o acordo de vontades para mascarar o vínculo trabalhista ou estabelecer cláusulas lesivas, já que estes se aproveitam da informalidade do contrato e da miséria do trabalhador rural para burlar a lei e auferir mais vantagens.

Por fim, o uso da terra, não atrelado a sua finalidade específica e em desrespeito ao meio ambiente, ao solo, ao trabalho rural, com a imposição da vontade do mais forte sobre o economicamente mais fraco representa o desvirtuamento da relação contratual e foge aos preceitos de justiça social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVARENGA, Octávio Mello. Contratos agrários. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982. (Curso de Direito Agrário, 8).

BARROS, Afonso. O Arrendamento e a Parceria Rurais. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1968.

BARROS, Wellington Pacheco. Teoria geral e princípios comuns aos contratos agrários. In: _____ Curso de Direito Agrário. 5 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007. v. 1.

BARROSO, Lucas de Abreu. Tópicos Propedêuticos sobre o Contrato de Arrendamento Rural. In: SANTOS, Márcia W. B.; QUEIROZ, Eduardo L. (Coord.) Direito do Agronegócio. Belo Horizonte: Fórum, 2005. p.669-676.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: < <http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L4504.htm>.> Acesso em: 22 ago.2009. 12:12:45.

_____. Lei n. 4.947, de 6 de abril de 1966. Fixa Normas de Direito Agrário, Dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4947.htm>. Acesso em 23 ago.2009, 14:21:12.

_____. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. . Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto/Antigos/D59566.htm>. Acesso em: 22 ago.2009. 12:15:40.

BREBBIA, Fernando P. Contratos Agrários. Buenos Aires: Astrea, 1971.

BUSSY, Juan José Fernández. Los contratos agro-industriales. In: POENÇA, Alencar Mello. (Org.). *Direito Agrário no Cone Sul*. Pelotas: Editora da Universidade Católica de Pelotas, EDUCAT, 1995. p. 171-191.

CARDOZO, Malta. Da parceria rural. In: _____. *Tratado de direito rural brasileiro*. V.3, São Paulo: Edições Saraiva, 1953.

COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos Agrários de Arrendamento e Parceria Rural no Mercosul*. Curitiba: Juruá, 2003

COSTA, Hulda Silva Cedro. *Contrato de Parceria rural- relação trabalhista dissimulada*. 1999. 175f. Dissertação (Mestrado em Direito Agrário)- Faculdade de Direito Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 1999.

FIDA, Orlando; CARDOSO, Edson Ferreira. *Contratos Agrários: arrendamento e parceria rural*. São Paulo: Leud, 1979.

GARCIA, Augusto Ribeiro. *Manual prático de arrendamento e parceria rural*. São Paulo: Globo, 1996.

JARQUE, Juan José Sanz. Arrendatario, aparcerero, usufructuario. In _____. *Derecho agrário*. Madrid: Fundacion Juan March, 1975. (coleccion compêndios) p. 163-179.

JUNQUEIRA, Messias. *O Instituto Brasileiro das Terras Devolutas*. São Paulo: Edições LAEL, 1976.

MARQUEZ, Benedito Ferreira. *Direito Agrário brasileiro*. 6 ed. Goiânia:AB, 2005.

MARQUES, Daiane da Cunha. *Uma Análise Sócio- Jurídica da Parceria Rural em Ervália – MG*. 2007. 138f. Dissertação (Pós-Graduação em Extensão Rural)- Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, Minas Gerais ,2007.

MEZZOMO, Marcelo C. Aspectos dos Contratos Agrários no Mercosul. *Revista Forense*. v.361, 2002 maio/jun. Rio de Janeiro: Forense, 2002.p. 325-337.

MIRANDA, Alci Gursen de. *O instituto Jurídico da posse agrária*. Belém:CEJUP, 1992

OPTIZ, Silvia C. B., OPTIZ, Oswaldo. *Curso completo de Direito Agrário*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

POENÇA, Alencar Mello. Arrendamentos e parcerias nos países do MERCOSUL- Pistas para uma harmonização. In: _____. *Direito Agrário no Cone Sul*. Pelotas: Editora da Universidade Católica de Pelotas, EDUCAT, 1995. p. 205-227.

SALEM NETO, José. *Direito do Trabalho e Contratos Agrários: contatos agrários prática processual*. 2. ed. São Paulo:Brasiliense, 1985. v.3.

SOARES, Márcia Santana. Análise da Cláusula de Conservação dos Recursos Naturais Renováveis nos Contratos Agrários Nominados. Revista Anhangüera. Goiânia v.3 n.1 jan./dez. 2002. p.13-41.

THOMASI, Alysson. Contratos agrários. Leme: CL EDIJUR, 2002.