

# OS CONTRATOS AGRÁRIOS ATÍPICOS NO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL RURAL

ADRIANA VANDERLEI POMMER SENN<sup>1</sup>

**Resumo:** Com o objetivo de fundamentar a aplicação dos contratos agrários atípicos com a finalidade de cumprir a função social do imóvel rural, o presente trabalho foi desenvolvido através de pesquisa bibliográfica, exploratória e descritiva. O artigo indica os fundamentos gerais aplicados aos contratos agrários, propicia o estudo contextualizado dos dispositivos específicos dos contratos agrários aplicados aos demais contratos que envolvem o imóvel e o trabalho no campo, bem como comenta as decisões dos tribunais sobre dos contratos agrários atípicos e analisa os principais pontos de controvérsia acerca das normas legais aplicadas aos pactos agrários atípicos, com especial enfoque ao aspecto da função social do imóvel rural. Defende-se a possibilidade de aplicação das normas agrárias destinadas aos contratos de arrendamento e parceria rural aos contratos inominados, com fundamento nos princípios gerais norteadores do Direito Agrário e, principalmente, na função social da propriedade. Por fim, propõe alternativas com o objetivo de uma prestação mais eficiente do Direito Agrário na área contratual.

**Palavras Chaves:** Contratos agrários atípicos; Normas agrárias; Função social do imóvel rural.

**Abstract:** With the objective of support the application of the agrarian atypical contracts in order to fulfil the social function of the rural property, this study was developed through bibliographical research, exploratory and descriptive. The article indicates the general fundamentals applied to land contracts, promotes a contextualized study of specific devices of agrarian contracts applied to other contracts involving the property and work agrarian, as well as comments on the decisions of the courts from agrarian atypical contracts and analyses the main points of controversy about the legal standards applied to land covenants atypical, with special focus on the aspect of the social function of rural property. It defends the possibility of applying the to agrarian norms destined leases contracts and rural partnership to contracts innominate, based on the general principles that guide the Agrarian Law, and especially in the social function of property. Finally, it proposes alternatives with the objective of a more efficient delivery of Agricultural Law in the contract area..

**Keywords:** Contracts Agrarian Atypical; Agrarian Norms; Social Function of the Rural Property.

## INTRODUÇÃO

Com o surgimento do chamado Estado Social de Direito, os interesses privados passam a ser secundários diante de assuntos de importância coletiva, nesse aspecto, ocorre também à submissão do direito de propriedade ao interesse coletivo, de forma que o imóvel rural não pode ser utilizado única e exclusivamente em benefício do proprietário, devendo também preservar e responder a utilidade coletiva há que serve.

---

<sup>1</sup> Bacharel em Direito pela Universidade de Cuiabá. Bacharel em Administração com ênfase em Agronegócio pela Universidade Estadual de Mato Grosso. Professora da Disciplina de Direito Agrário junto à Faculdade de Sinop – FASIP. Mestranda em Direito Agroambiental junto à Universidade Federal do Estado de Mato Grosso. Bolsista CAPES.

O artigo 186 da Constituição Federal elenca os requisitos para cumprimento da Função Social da propriedade rural, exigindo-se não apenas a produtividade da área, mas também o respeito ao meio ambiente, ao trabalhador e ao bem estar do proprietário.

Diante de tais exigências, os contratos agrários, como meio de regulamentação das relações entre propriedade e o uso da posse no imóvel rural, desempenham papel fundamental para o atendimento da função social da propriedade, servindo como instrumento para que a devida destinação seja dada ao imóvel, preservando-se o meio ambiente e os direitos dos indivíduos envolvidos na relação: propriedade, uso e posse da área rural.

Conforme destacado por Paulo Tormin Borges (2012, p. 69) a chamada soberania de vontade, tão apregoada pelo liberalismo econômico, o velho brocado “*pacta sun servanda*”, embora de valor diluído em todo direito, mesmo no direito privado, tem expressão quase nula em direito agrário, tanto são os limites à pura vontade das partes.

Desse aspecto repousa a importância do estudo proposto, haja vista que os contratos agrários atípicos<sup>2</sup> – aqueles que não tem expressa descrição legal – são cada vez mais utilizados na relações do campo e, portanto, também precisam ter seu emprego voltado ao atendimento da função social do imóvel rural.

Nesse contexto, o estudo tem por objetivos: a) conhecer o arcabouço jurídico agrário brasileiro referente aos contratos agrários, propiciando visão e análise críticas do mesmo; b) realizar estudo criterioso dos princípios fundamentais do direito agrário com relação aos contratos agrários, em especial a função social da terra; c) identificar as principais características dos contratos agrários atípicos; d) propiciar o estudo contextualizado dos dispositivos específicos dos contratos agrários aplicados aos demais contratos que envolvem o imóvel e o trabalho no campo; e) cotejar e comentar sobre as decisões dos tribunais acerca dos contratos agrários atípicos; f) Analisar os principais pontos de controvérsia acerca das normas legais aplicadas aos contratos agrários atípicos, com especial enfoque ao aspecto da função social do imóvel rural.

O trabalho justifica-se, pois, ao fazer uma análise dos contratos agrários atípicos no cumprimento da função social, levantaram-se algumas questões sobre sua aplicação com o fim de melhorar a utilização do imóvel rural, bem como a forma de atendimento dos requisitos da função social descritos no artigo 186 da Constituição Federal.

---

<sup>2</sup> Conforme Álvaro Villaça Azevedo, a utilização da nomenclatura de contratos atípicos é mais adequada do que contratos inominados, uma vez que se referem a contratos que não possuem referência na lei, mas possuem, de fato, nomes próprios.

Nesse intuito, ao debater o escopo proposto, o trabalho serve como base aos profissionais da área do direito e ao meio acadêmico, trazendo comentários referentes à legislação existente, diferentes pontos de vista da jurisprudência, e também conclusões a respeito da aplicação das normas legais aos contratos agrários atípicos.

A metodologia utilizada para realização desse estudo foi a pesquisa bibliográfica, sendo que para a realização do estudo foram utilizadas jurisprudências, doutrinas, bem como letra de lei e decretos.

A interpretação dos dados coletados se deu de forma analítica, resultando na apresentação das informações relevantes para o artigo, a serem expostas em três partes, primeiramente será apresentado brevemente a teoria geral dos contratos agrários, em seguida as espécies de contratos agrários existentes e a demonstração de como os contratos agrários atípicos servem ao cumprimento da função social do imóvel rural, por último, as considerações finais a respeito do tema proposto.

## **1 DOS CONTRATOS AGRÁRIOS**

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

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

Assim, desde o período colonial brasileiro existe a relação de posse e propriedade do homem com os imóveis rurais, surgindo também os contratos agrários. Todavia, o primeiro diploma legal a introduzir dispositivos especiais aplicados aos prédios rústicos foi código Civil de 1.916 (artigos 1.211 a 1.215 e artigos 1.410 a 1.423), até o advento do mesmo o ordenamento jurídico era completamente omissivo no tocante à regulamentação das relações jurídicas contratuais relacionadas com as atividades agrárias. A Lei de Terras (1850) silenciou a respeito do tema.

Desse modo, as primeiras regras reguladoras dos contratos agrários estão inseridas no Código Civil de 1.916, que estabelecia disposições especiais referentes à parceria agrícola e ao arrendamento rural, no entanto tal norma observou uma forte influência nitidamente urbanística, desprovida de qualquer preocupação de caráter social, motivo pelo qual dava

primazia a liberdade individual, considerando proprietários e parceiros ou arrendatários como se fossem efetivamente iguais.

É possível identificar considerável aperfeiçoamento na regulamentação dos contratos agrários a partir das normas editadas através do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), momento em que os contratos agrários passaram a ter regulamentação própria, o Código Civil de 1916 deixou de ser aplicado em temas agrários. *Dando uma guinada de 180 graus, o Diploma rural subtraiu das partes o que o diploma rural tinha de mais peculiar em matéria contratual: a total liberdade de contratar.* Nesse aspecto houve mudança de paradigma, pois a vontade das partes foi substituída pelo que se convencionou chamar de dirigismo estatal (CARVALHO, 2010, p. 394).

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

Os contratos agrários foram retirados do bojo do novo Código Civil (Lei nº 10.406/02), que entrou em vigor em janeiro/2003, em função da legislação específica existente (Estatuto da Terra). Mas a grande inovação refere-se aos contratos em geral e, neste caso, serve também como orientação para os contratos agrários, que trata da inserção do princípio geral da função social do contrato, nos termos do art. 421 do novo Código assim dispõe: *A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.*

Esse pressuposto foi recepcionado pela Constituição Federal, que dispõe sobre a Função Social dos Contratos em seus arts. 5º, inc. XXIII e 170, inc. III da Constituição Federal.

A legislação pátria objetiva proteger a função social da propriedade, com relevância, na Constituição de 1988, não apenas em seu artigo 5º, que trata dos direitos individuais, mas também das normas relativas a economia, onde segue o entendimento de grande parte dos ordenamentos mundiais, que elevam a propriedade como um de seus principais bens, fonte de riqueza e segurança para toda a Nação, de onde resulta a sua função social (COELHO, 2006. p. 66).

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

No contexto do exposto até o momento, o objeto no contrato agrário será sempre o imóvel rural, com a finalidade de seu uso e posse temporária para a implementação da atividade agrícola. Cabe indicarmos quais normas e princípios serão incidentes em tal

relação, as partes e características desse pacto, assim como as formalidades e obrigações nele incidentes.

## **1.1 Fundamentos comuns aos contratos agrários**

### **1.1.1 Fundamento legal dos contratos agrários**

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

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

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

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

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

Destaca-se também a Lei n. 11.443/2007 que modificou os artigos 95 e 96 do Estatuto da Terra.

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

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

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

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

### 1.1.2 Princípios dos contratos agrários

#### a) Princípio da Supremacia do Interesse Público sobre o Privado:

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

Ao discorrer sobre a supremacia do interesse público nos contratos agrários, Edson Ferreira de Carvalho assim dispõe:

Nos contratos agrários, o Estado conduz a vontade das partes, impondo cláusulas obrigatórias, proibindo a renúncia de direitos, estabelecendo prazos mínimos, fixando preço do arrendamento de acordo com a regras legais.

[...]

Com fundamento no princípio da supremacia do interesse público sobre o privado é que não se permite a renúncia a nenhum dos benefícios consagrados em lei a favor da parte hipossuficiente (CARVALHO, 2010, p. 397).

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

#### b) Princípio da Função Social do Contrato:

Em primeiro plano é de invocar o magistério de José Afonso da Silva acerca da natureza pública da função social da propriedade. Segundo o eminente constitucionalista:

[...] os juristas brasileiros, privatistas e publicistas concebem o regime jurídico da propriedade privada como subordinado ao Direito Civil, considerado direito real fundamental [...] essa é uma perspectiva dominada pela atmosfera civilista, que não levou em conta as profundas transformações impostas às relações de propriedade privada, sujeita, hoje, à estreita disciplina do Direito Público, que tem sua sede fundamental nas normas constitucionais (SILVA, 1992, p. 246 apud COELHO, 2006, p. 26).

Em outra passagem, o mesmo autor ao referir-se à inserção do princípio da função social na ordem econômica diz:

[...] já destacamos antes a importância desse fato, porque, então embora também prevista entre os direitos individuais, ela não mais poderá ser considerada puro direito individual, relativizando-se seu conceito e significado, especialmente porque os princípios da ordem econômica são preordenados à vista da realização de seu fim: assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social (SILVA, 1992, p. 690 *apud* COELHO, 2006, p. 26).

Assim, conforme preceitua o Código Civil de 2002 em seu artigo 421, a liberdade contratual será exercida no limite da função social do contrato, preceito de ordem pública que serve como meio para assegurar as finalidades e promoção do interesse social na utilização do imóvel rural, assim como a protetividade do hipossuficiente na relação agrária.

Destaca-se que a função social que se quer dar a propriedade rural resulta da combinação dos princípios sociológicos e jurídicos. *Com ela altera-se o sentido do conceito de propriedade e se exclui o homem da relação sujeito de direito. A propriedade é mera relação jurídica e somente por ficção é que se pode dizer que ela exerce função social* (OPTIZ; OPTIZ, 2011, p. 202).

#### **c) Princípio da Liberdade de Forma:**

Para a celebração dos contratos agrários não se exige forma especial, nos termos do art. 92 do Estatuto da Terra c/c art. 11 do Regulamento, portanto, os mesmos poderão ser celebrados tanto de forma escrita quanto verbal, o documento é substituído pelo prometido, o que é prática comum na área rural.

Assim, está *estatuído que a posse ou uso temporário da terra são exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e o que nelas exerce atividade agrícola ou pecuária* (CARVALHO, 2010, p. 398).

Muito embora a liberdade das partes na escolha da forma contratual (escrita ou verbal, com aceitação expressa ou tácita), é bem verdade que o contrato escrito confere maior segurança, enquanto que o contrato verbal só poderá ser comprovado via testemunhas.

#### **d) Princípio da Equivalência das Prestações:**

Diante da função social estabelecida aos contratos agrários, esses *devem traduzir-se em ganhos para ambas as partes, assim, as prestações dos contratos devem ser equilibradas e justas* (COELHO, 2008, p. 73).

No vigente Código Civil o princípio é facilmente evidenciado no teor do artigo 424, que prevê: *nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.*

Assim, conforme assinalado por Coelho, nos contratos agrários *a vantagem faz parte da contraprestação, devendo ser vedada a desproporção que acarrete onerosidade excessiva entre as partes* (COELHO, 2008, p. 73).

**e) Princípio da Proteção do Hipossuficiente:**

O artigo 13 do Regulamento impõe aos contratos agrários a obrigação de constar em seus termos cláusulas que assegurem a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros outorgados.

Assim, as normas que regulamentam os contratos agrários<sup>3</sup> *buscam proteger o economicamente débil na relação contratual, de modo que as cláusulas contratuais sejam interpretadas de maneira favorável ao hipossuficiente.*

Há que se ressaltar, entretanto, que nem sempre o arrendatário e o parceiro outorgado são partes economicamente mais fracas nos contratos de arrendamento e parceria. Pode ocorrer de uma empresa poderosa arrendar um imóvel agrário ou de um parceiro criador ser proprietário de uma grande fazenda, formada com pastagem suficiente para abrigar e apascentar rebanho dos vizinhos. Portanto, nem sempre os contratos agrários assumem os “contornos de sangrenta exploração” dos rurícolas sem terra pelos proprietários. (CARVALHO, 2010, p. 398-399).

A proteção e assistência a parte hipossuficiente é garantida pelas normas agrárias<sup>4</sup>. Nesse intuito, o art. 13, inc. V Lei 4947/1966 impõe a proteção social e econômica aos arrendatários cultivadores diretos e pessoais, já o art. 78 do Regulamento prevê assistência jurídica aos arrendatários e parceiros, bem com a assistência creditícia é prevista no Capítulo IV, Seção I do Regulamento.

E ainda com vista a garantir a função social e fixar o rurícola ao campo, lhe é garantido o Acesso à terra nos termos do art. 85 do Regulamento e do arts. 25, II e 95, XIII, do Estatuto da Terra.

Assim, o legislador sentiu necessidade de tornar definitivamente acentuada a proteção do débil econômico na zona rural o que se demonstra não só através do artigo 13 da Lei n. 4.947/1966, mas também através do art.2º do Regulamento, que prevê a irrenunciabilidade dos direitos e vantagens instituídos.

Entre as regras de proteção salienta-se também as cláusulas de contratação proibida, descritas no art. 93, incisos I ao V do Estatuto da Terra. Sendo que qualquer estipulação que contrarie as normas estabelecidas é nula de pleno direito.

**f) Princípio da Proteção dos Recursos Naturais:**

---

<sup>3</sup> Art. 13, VII e alíneas do Regulamento, art. 13, incs, III e V da Lei 4.947/66 e proibições do art. 93 do Estatuto da Terra.

<sup>4</sup>Sobre a assistência as partes nos contratos agrários vide Carvalho, p. 403-405 e 414-415.

O art. 13 regulamento, inc. II alínea b e c, assim dispõe:

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

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: [...]
- b) observância, quando couberem, das normas estabelecidas pela Lei número 4.771, de 15 de setembro de 1965, Código Florestal, e de seu Regulamento constante do Decreto 58.016 de 18 de março de 1966;
- c) observância de práticas agrícolas admitidas para os vários tipos de exportação intensiva e extensiva para as diversas zonas típicas do país, fixados nos Decretos número 55.891, de 31 de março de 1965 e 56.792 de 26 de agosto de 1965. [...]

Nesse contexto, qualquer que seja o contrato agrário firmado deverá obrigatoriamente assegurar a conservação dos recursos naturais, obedecendo, portanto, a legislação ambiental e o princípio do desenvolvimento sustentável.

A legislação agrária brasileira, se estimula a produção, protege a matriz de onde ela emerge, que é a terra. É preocupação, aliás, que está dentro da órbita do Estado, pois a este compete estar vigilante para que o direito de propriedade, embora legítimo, não se exerça ou se exercite de maneira ilegítima. Nem o direito de propriedade em si, nem os direitos que dele dimanem, qual seja a utilização da terra (BORGES, 2012, p. 78).

Tal princípio só vem a corroborar a função socioambiental dos contratos agrários anteriormente indicada, de forma a exigir a observância das normas de proteção ao meio ambiente.

A função socioambiental da propriedade agrária *é um princípio superior que alberga a proteção dos trabalhadores rurais, do meio ambiente e da utilização racional dos recursos naturais* (CARVALHO, 2010, p. 399).

Nesse contexto, a função social dos contratos agrários se insere para tutelar as relações que tenham por objeto o imóvel agrário, de modo a integrar a proteção das partes e do ambiente, bem como do uso racional dos recursos naturais, de modo a assegurar a efetividade da função social da propriedade agrária.

## **1.2 Partes dos contratos agrários**

Como todo o ato jurídico, o contrato agrário *tem de ser feito por pessoa capaz, isto é, que possa consentir validamente e que o objeto do acordo seja lícito, sem esquecer a forma prescrita no Estatuto da Terra* (OPTIZ; OPTIZ, 2011, p. 277).

Os contratos agrários tem de um lado o arrendante/outorgante, que é o proprietário, detentor de posse com justo título ou administrador com poderes, podendo ser a pessoa física ou jurídica. Do outro lado, o arrendatário/outorgado aquele que vai exercer atividade agrícola,

agroindustrial, extrativista ou mista. Muito embora o arrendatário descrito na legislação seja o trabalhador rural<sup>5</sup>, na prática tanto a pessoa física ou jurídica, ou o chefe de família, representando o conjunto familiar, poderão receber, no contrato agrário, imóvel rural com o fim de exercer atividade agrária.

### 1.3 Características dos contratos agrários

Conforme Marques (2009, p. 179) a *natureza jurídica dos contratos agrários pode ser assim explicada: são contratos bilaterais, onerosos, consensuais e não solenes.*

A bilateralidade se dá em razão das obrigações dos contratantes serem recíprocas, interdependentes, de modo que ambos ocupam, simultaneamente, a posição de credor e de devedor.

Da mesma forma, as partes suportam redução patrimonial, todavia a onerosidade bilateral será afastada quanto ao contrato atípico de comodato rural, o que será visto com mais afínco no item 2.2.1 deste estudo.

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

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

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

Classificam-se ainda os contratos agrários como: comutativos, pois as partes, respectivamente, procuram obter determinado proveito com o contrato; de trato sucessivo, por que a continuidade da relação se dá através da renovação tácita do feito e, *Intuitu Personae*, eis que nos termos do art. 8º do Regulamento e art. 13, inciso V, da Lei nº 4.947-66, exige-se a exploração direta e pessoal do outorgante, todavia, a pessoalidade tem maior abrangência concedida pelo parágrafo único art. 26 do Regulamento, que permite a exploração do imóvel

---

<sup>5</sup> Entende-se que o arrendatário é aquele que exerce o cultivo direto e pessoal, a exploração direta na qual o proprietário ou arrendatário ou parceiro, e seu conjunto familiar, residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência, desempenham a atividade agrária e utilizem assalariados em número que não ultrapassa o número de membros ativos daquele conjunto.

pela família do arrendatário no caso de falecimento do mesmo. A respeito, decisão do antigo e já extinto Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul:

Parceria Agrícola – Morte do arrendador – Fato que não extingue o contrato. A morte de um dos contratantes não extingue o contrato, mormente se convencionada expressamente a vigência do contrato em tal hipótese. Inaceitável a tese de se tratar de parceria agropecuária, e não arrendamento, embora mesmo no caso de parceria subsista o contrato por não incidente ao art. 1.413 do CC, ante legislação especial reguladora da espécie.(2ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, 28.08.91, Julgados, 79:255).

#### **1.4 Formalidades dos contratos agrários**

Não obstante ser o contrato agrário um pacto não solene, os contratos escritos deverão seguir a forma estabelecida no art. 12 do Regulamento:

Os contratos escritos deverão conter as seguintes indicações:

- I - Lugar e data da assinatura do contrato;
- II - Nome completo e endereço dos contratantes;
- III - Características do arrendador ou do parceiro-outorgante (...);
- IV - característica do arrendatário ou do parceiro-outorgado (...);
- V - objeto do contrato (arrendamento ou parceria), tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens;
- VI - Identificação do imóvel e número do seu registro no Cadastro de imóveis rurais do IBRA (...).
- VII - Descrição da gleba (...), enumeração das benfeitorias (...), dos equipamentos especiais, dos veículos(...);
- VIII - Prazo de duração, preço do arrendamento ou condições de partilha (...);
- IX - Cláusulas obrigatórias (...);
- (...)

Das formalidades indicadas destaca-se a necessidade da descrição da destinação e tipo de atividade a ser explorada no imóvel objeto do contrato, bem como a necessidade de identificação registral e cadastral junto ao Registro Imóveis<sup>6</sup>.

Destaca-se que os contratos agrários podem ser escritos ou verbais, conforme anteriormente já mencionado, ou ainda tácitos, permitindo sua comprovação por meio de prova testemunhal, conforme descrito no art. 92, §8º do Estatuto da Terra: *Os contratos agrários, qualquer que seja o seu valor e sua forma poderão ser provados por testemunhas, também nesses termos o art. 11 do Regulamento.*

Os arts. 92 do Estatuto da Terra e 11 do Decreto 59.566 caracterizam o informalismo. O primeiro admite a avença tácita, o segundo a forma verbal. Sem dúvida, os contratos agrários não podem ter necessidade de formalismo, pois, via de regra as partes são homens afeitos às lides campeiras e poucos versados nas letras da lei. (COELHO, 2008, p. 31):

Assim, o informalismo protege exatamente essas partes e estão em perfeita consonância com os dispositivos agraristas, note-se que o artigo 14 do Decreto 59566/66

---

<sup>6</sup> Art. 13 da Lei 4.947/1966 e art. 43, inc. III do Estatuto da Terra; para saber mais sobre o registro e controle dos contratos agrários ver Carvalho, p. 404.

permite prova testemunhal qualquer que seja o valor do contrato agrário a contrário sensu do art. 402 do Código de Processo Civil.

### **1.5 Cláusulas obrigatórias nos contratos agrários**

Embora os contratos agrários, de acordo com nossa legislação, possam ser verbais, a dispensa do formalismo do documento escrito, resulta da adequação a realidade social vivida no meio rural, no entanto, de acordo com o artigo 11 do Decreto 59.566/66, nos contratos verbais presume-se como ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas logo adiante no artigo 13 do referido Decreto regulador.

Daí o artigo 12 do Decreto 59566/66 que enumera onze cláusulas obrigatórias. Da mesma forma, o art. 13 nos traz uma série de vedações legais. Também o Estatuto da Terra, art. 95 inc. XI, elenca cláusulas obrigatórias no intuito de formar um sistema de proteção que elida a exploração das partes e promova a função social da propriedade pelo racional aproveitamento do solo.

Portanto, de acordo com nossa legislação, são as seguintes as cláusulas obrigatórias nos contratos agrários<sup>7</sup>:

Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, constarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados, a saber ( Art. 13, III e V da Lei 4.947/66 de 06 de Abril de 1966):

- I - conservação dos recursos naturais;
- II - estipulação dos prazos mínimos;
- III - observância de disposições do Código Florestal;
- IV - exigência de práticas agrícolas;
- V - fixação do preço do arrendamento;
- VI - fixação das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria;
- VII- observância de normas dirigidas à renovação ou prorrogação dos contratos;
- VIII- observância de normas condizentes às causas de extinção ou rescisão contratual;
- IX - observância de normas determinantes do direito e das formas de indenização quanto à benfeitorias realizadas e quanto aos danos substanciais causados pelo parceiro-outorgante;
- X - observância de normas de proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados (...)
- XI - observância de normas pertinentes ao direito e oportunidade de dispor dos frutos ou produtos repartidos na forma indicada pelo art. 96, V, f, do Estatuto da Terra.

Tais regras são obrigatórias e se violadas tornam o contrato nulo de pleno direito e sem nenhum efeito, motivo pelo qual, mesmo na dispensa do formalismo – documento escrito – presumem-se ajustadas as cláusulas obrigatórias (art. 11 do Regulamento).

---

<sup>7</sup>Condições enumeradas no art. 13 do Regulamento, nos arts. 93 a 96 do Estatuto da Terra e no art. 13 da Lei 4.947-66.

Importa frisar que as cláusulas obrigatórias possuem dupla finalidade: proteger social e economicamente a parte mais fraca e assegurar conservação do Meio Ambiente. Funciona com uma imposição social com relação à proteção da terra, sendo irrenunciáveis.

Assim, os contratos agrários estão subordinados a cláusulas inarredáveis, obrigando-se a conservar os recursos naturais, proteger social e economicamente a parte hipossuficiente, inclusive impedindo a renúncia dos direitos e vantagens legalmente definidos, bem como proibindo a prática de usos e costumes predatórios da economia agrícola.

## **2 ESPÉCIES DE CONTRATOS AGRÁRIOS**

Primeiramente é importante diferenciarmos contratos agrários dos contratos agrícolas, já que estes se referem à locação de serviços agropecuários (mão de obra) mediante o recebimento de salários e aqueles são considerados como espécie do todo obrigacional havido no campo, referem-se, principalmente, a contratações com a finalidade de utilização do imóvel rural.

Assim, o objeto dos contratos agrários é o imóvel rural e seu fim é o uso ou posse temporária da terra, para a implementação de atividade agrícola ou pecuária, sendo o contrato agrário, portanto, o instrumento através do qual o homem rural, dedicado à terra – mas sem terra –, pode cultivá-la diretamente, nela desenvolvendo sua empresa (FERRETTO, 2009, p. 04).

O contrato agrário é o gênero e consiste no acordo de uma ou mais pessoas, para a entrega ou cessão a outra ou outras, por tempo determinado ou não, do uso ou posse temporária da terra, para nela ser exercida atividade de exploração agrícola ou pecuária. As espécies deverão conter os elementos do gênero, mas as peculiaridades que lhe são próprias, para que se diferenciem. (OPTIZ; OPTIZ, 2011, p. 365).

Acrescenta-se que, além do imóvel rural, também pode ser objeto do contrato agrário o gado, isoladamente, nos termos do arts. 4º e 5º, inc. II do Regulamento, que se refere a parceria rural.

Nesse contexto, a legislação tipificou duas modalidades de contratos agrários, todavia, os inominados pelo legislador, também surgem no âmbito agrário, conforme se verá a seguir.

### **2.1 Contratos Típicos**

Também chamado de nominados, são o arrendamento e a parceria rural, conforme art. 1º do Regulamento, estabelecidos conforme a lei.

Assim, sob a rubrica “Do uso ou da Posse temporária de terra”, o Estatuto da Terra discorre sobre os contratos agrários típicos nos artigos 92 ao 96, fixando os traços marcantes do arrendamento e da parceria rural, sendo ulterior delineamento feito através do Decreto n. 59.566/1966.

O art. 92 do Estatuto da Terra define o Arrendamento Rural:

É o contrato agrário no qual há cessão onerosa de uso e gozo de imóvel rural, no todo ou em parte, para fim de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante retribuição ou aluguel, observados os limites estabelecidos em lei.

A Parceria Rural é descrita no art. 96, inc. VI do Estatuto da Terra:

Art. 96 § 1º. - 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 entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha, dos riscos. (Lei 11443/07).

Muito embora discorrer especificamente sobre os contratos típicos não seja objeto do presente estudo, é importante frisar que estão previstos prazos mínimos para os contratos agrários no artigo 13, II, alínea a do Decreto 5956/66 e nos arts. 95, inc. XI, alínea b e 96, inc. V, alínea b do Estatuto da Terra: de 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 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 sete anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal (Art. 13, alínea a do Decreto 59566/66).

Os prazos mínimos existem não só para proteção do agricultor, dando-lhe segurança e estabilidade, mas também para proteção do solo e do seu potencial produtivo, conforme bem frisa Paulo Tormim Borges (2012, p. 89) ao afirmar que o *prazo mínimo é estabelecido principalmente para evitar o mau uso da terra*.

## **2.2 Contratos Atípicos**

A liberdade de contratar, as transformações sociais e a evolução das relações particulares fazem com que as normas reguladoras permitam a elaboração de esquemas contratuais diversos das convenções nominais, de forma que construções contratuais lícitas, ainda que não contemplados pelo legislador, são também permitidas no universo dos contratos agrários.

Decorrentes dessa liberdade de contratar e em vista da própria autonomia de vontade das partes, surgem os contratos agrários atípicos ou inominados, onde, *sem infringir normas legais, pela necessidade das partes contratantes e das peculiaridades de cada situação, resultam ajustes não descritos pelo legislador, e que, podem resultar da própria inércia do legislador* (COELHO, 2006, p. 83).

Nas palavras de Paulo Tormin Borges (2012, p. 73):

Além do arrendamento rural e da parceria rural, contratos agrários nominados, poderá haver outros, inominados, os quais, embora se afastem dos dois modelos antes enfocados, só o podem fazer nos elementos acidentais, pois as normas de observância obrigatória não podem ser marginalizadas pelas partes, sob qualquer colorido.

Nesse contexto o art. 39 do Decreto n. 59.566/66, que regulamenta a parte relativa aos contratos agrários disciplinados pelo Estatuto da Terra e pela Lei n. 4.497/66, prevê a possibilidade de serem celebrados outros contratos com modalidade diversa do arrendamento e da parceria, com observância das mesmas regras aplicáveis a estes contratos, conforme as condições estabelecidas pelo art. 38 do Regulamento.

Desse modo, tais contratos são descritos pela doutrina como contratos agrários atípicos ou inominados e deles pouco se detém a doutrina e a jurisprudência. Sobre o assunto Coelho (2006, p. 85) assim leciona: *Como se sabe, os contratos se originam das relações pessoais, e são ilimitados, e dependendo da região do nosso extenso país, de Norte a Sul, vamos encontrar inúmeros tipos contratuais no meio rural, que merecem guarida e solução adequada, em conformidade as regras do Direito agrário.*

Nesse ponto, impossível descrever as inúmeras e inesgotáveis modalidades de contratos atípicos existentes no campo agrário, todavia, a seguir serão apontados os pactos mais comumente utilizados no campo, bem como descritos na doutrina que dispõe sobre o tema.

### 2.2.1 Algumas modalidades de contratos inominados ou atípicos

#### a) Comodato Rural:

O comodato é um empréstimo gratuito de coisas infungíveis que se perfaz pela entrega de bem não fungível ao comodatário, que deverá devolver o bem após o decurso do tempo ajustado.

Assim, Coelho (2008, p. 87) narra que *não há nenhuma retribuição pela utilização do bem imóvel rural, pois na hipótese de renda ou aluguel, o contrato não será de comodato, e sim de arrendamento rural, em face de sua onerosidade.*

Referido autor destaca caracteriza ainda o comodato rural como *contrato gratuito*, e também *intuitu personae*, pois há um favorecimento temporário ao comodatário que recebe a coisa objeto do empréstimo, e *que exercerá a posse direta sobre o bem, embora de forma precária, pois deverá restituir no prazo avençado ou exigido, mantendo o comodante na posse indireta*.

Assim, o comodato rural deverá observar as regras do comodato em geral (artigo 579 a 585 do Código Civil), com as particularidades do direito agrarista.

Por efeito um comodato rural deverá ser interpretado como contrato agrário atípico, com uma preocupação pela própria função social da propriedade rural devendo ser interpretado como contrato agrário, interpretado com tal, isso o diferencia de um contrato de comodato comum.

A função social do comodato rural também é destacada por Coelho (2008, p. 87) que afirma ser *uma alternativa de evitar a ociosidade da terra, em caso de ausência de arrendamento ou parceria rural, evitando até mesmo invasões e a própria desapropriação*.

#### **b) Leasing Agrário:**

Nessa forma contratual um agente financeiro viabiliza o acesso ao imóvel rural facilitando os recursos financeiros para futura aquisição da propriedade.

Nas palavras de Coelho (2008, p 97):

O leasing agrário é o contrato através do qual a arrendadora, pessoa jurídica, adquire a propriedade ou os direitos de posse sobre o imóvel rural, e logo após arrenda ao rurícola ou à empresa agrária, que figura como arrendatária, facultando a estes, no término do prazo convencionado, exercer a opção de compra ou de aquisição dos direitos posseiros a ele inerentes.

Assim, o leasing agrário segue as regras do arrendamento mercantil e dos contratos de financiamentos em geral, mas também as regras dos contratos agrários que deverão ser consideradas, inclusive, na interpretação e proteção dos mesmos.

#### **c) Contrato de Pastoreio:**

Demonstra a utilização dos usos e costumes como fonte do direito e é prática comum na região sul do Brasil, assim como na Argentina e no Uruguai. Segundo Ferretto (2009, p.11) é um contrato agrário bastante comum entre os pecuaristas:

Na pecuária, no entanto, há um tipo de contrato relativamente comum, que é o de pastoreio ou de pastagem, celebrado entre pecuaristas tendo como objetivo determinada área de campo, geralmente de caráter verbal e de pouca duração, utilizado em situações emergências, para atender necessidades prementes e momentâneas do criador, seja por excesso de lotação em campo, seja em razão de seca ou estiagem prolongada, que determinam, pelo menos enquanto durarem tais situações, a utilização de outra área, em que haja sobra de pastos.

Já Coelho (2008, p. 92) assim define o contrato de pastoreio ou invernação:

No contrato de invernagem ou pastoreio, o proprietário da terra recebe os animais para nela pastorem em troca do pagamento de uma taxa mensal, fixada por cabeça. O proprietário da terra, que nada impede por evidente, que seja apenas possuidor (arrendatário com poderes para ceder o imóvel a terceiros, usufrutuário, possuidor sem domínio) da terra que recebe os animais, geralmente o gado vacum, e deve zelar e cuidar dos animais, como fossem seus.

Desse modo, a principal característica desse pacto é a brevidade, eis que não ultrapassa um ano, sendo comum, na maioria das vezes, nos períodos entre safras e de inverno.

Inobstante o artigo 4º do Regulamento dispor sobre a parceria rural para fins de invernagem, o inominado contrato de pastoreio não encontra tipicidade, pois não há a cessão de uma pessoa à outra do uso específico do imóvel rural, eis que no pastoreio a posse do imóvel continua em poder do cedente.

Por outro lado, embora não se tratar de contrato típico, deve-se respeitar as características e especificidades dos contratos agrários, *não é buscar civilizar o direito agrário, tanto que se deve evitar e condenar pela nulidade, o uso do pastoreio com forma de burlar as regras do contrato de arrendamento e das suas cláusulas obrigatórias e irrenunciáveis* (COELHO, 2008, p. 92).

De regra, tais contratos, também denominados de locação de pastos, dada sua própria natureza, regulam-se pelo direito comum, não se submetendo ao regime estatutário e duas normas cogentes, que pressupõem o uso do imóvel de forma permanente, racional e econômica, como o arrendamento e a parceria, cujas garantias, de limites de preço e prazo, entre outras, não lhe são estendidas, em face de sua natureza transitória (FERRETTO, 2009, p. 12).

Embora semelhante com o contrato do Fica, com esse não se confunde, haja vista que no pastoreio existe a obrigação do proprietário da terra na alimentação e engorda dos animais, sendo o pagamento em retribuição ao tempo de permanência dos animais para engorda no campo.

#### **d) Contrato do Fica:**

Utilizado principalmente no estado de Mato Grosso e também em Mato Grosso do Sul, sendo prática costumeira e reconhecida por toda a comunidade e seus partícipes, inclusive por juízes e tribunais.

Se resume a uma prática de transação de gado por meio de um documento, chamado de Fica, semelhante ao contrato de depósito, sendo que os animais ficam em poder do emitente por motivos variados - falta de espaço, destinação da área para outros fins - sem finalidade específica de engorda.

Não se pode confundir o contrato inominado do Fica com o arrendamento, parceria rural ou mesmo pastoreio, pois não há a entrega da terra para uso e gozo do contratante, com ajuste de renda, nem mesmo partilha de despesas de manutenção e

frutos para que se configure parceria, nem tão pouco há obrigação principal à engorda dos animais fruto da preparação da terra com forrageiras e capins por parte do dono da terra (COELHO, 2008, p. 91).

Assim, como o uso da propriedade não é feito diretamente pelo dono dos animais, também não se confunde o contrato do Fica com o contrato de locação. Todavia, indiscutível a semelhança com o contrato de depósito, pois um dos contratantes recebe os animais para guarda até que o outro o reclame, com estipulação de obrigações para ambas as partes, mas que também envolve atividade agrária e imóvel agrário e, por isso, é um contrato agrarista atípico.

#### e) Contrato do Roçado:

Comum em todo o Brasil, de norte a sul, consiste na entrega por período entre safras da propriedade rural para que a parte que a recebe possa usar a terra e ao término de seu uso entregue-a limpa e preparada para a próxima lavoura a ser feita pelo proprietário.

Através desse contrato agrário atípico além de se dar maior utilização da terra, gerando maior circulação de riquezas, também se estará evitando que pessoas de má-fé utilizem-se da falsa parceria com forma de burlar a legislação agrária, quando existe a possibilidade de criação de contratos agrários atípicos que atendam as necessidades de ambas as partes contratantes de forma lícita. (COELHO, 2008, p. 95).

Assim, a retribuição pelo uso da terra é a sua entrega em condições para a próxima lavoura, sendo seu período estipulado por quantidade de safras de determinada cultura.

### **3 OS CONTRATOS AGRÁRIOS ATÍPICOS NO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL RURAL**

#### **3.1 Função Social nos Contratos Agrários**

No contexto já indicado no presente artigo, ao se discorrer sobre os princípios basilares dos contratos agrários, a função social da propriedade rural se apresenta como o maior deles, presente no ordenamento jurídico brasileiro como fundamento para a justa e igualitária utilização do imóvel rural.

Em breve histórico da evolução da função social da propriedade no direito brasileiro José Fernando Lutz Coelho (2006, p. 24), destaca:

Até a independência regeu-se o Brasil pela legislação portuguesa corporificada nas Ordenações Manoelinas, Afonsinas e Filipinas. A primeira legislação pátria independente surge em 1824 com a Constituição Imperial, outorgada por D. Pedro I. Em seu artigo 179, inc. XXII, sob inspiração liberal, consagra que "É garantido o direito de propriedade em toda a sua plenitude". Embora se permitisse a desapropriação por bem público, não se pode inferir que se houvesse aí contemplado qualquer homenagem à uma função social.

Conforme Paulo Torminn Borges (2012, p. 02) a *primeira Constituição Republicana, em 1891, estava dominada pelo mesmo fervor individualista na concepção do direito de propriedade.*

Sobre a evolução constitucional do direito de propriedade Coelho (2012, p. 244) acrescenta:

Os mesmos princípios foram mantidos no texto de 1937, art. 122, n. 14, e 143, e na Lei Constitucional n. 5, de 1942. A Constituição de 1946, francamente voltada a contrariar o anterior período de exceção, procurou condicionar o exercício da propriedade ao bem estar social e a preconizar a justa distribuição da propriedade com igualdade de oportunidades para todos (art. 141, § 16 e 147).

As Constituições de 1967 e 1969 devem-se à inserção da função social da propriedade, e como condicionante da propriedade. Na primeira art. 150, § 22 e 157 e parágrafos, e na segunda, art. 153, § 22, e 161.

Já a Constituição de 1988 dedicou diversos dispositivos à disciplina da propriedade e da sua função social, entre esses cita-se os seguintes artigos: 5º, inc. XXIV a XXX, 170, II e III, 176, 177, 178, 182, 183, 184, 185, 186, 191 e 222.

Na análise da Carta Magna verifica-se que o art. 5º nos incisos XXII e XXIII traz os princípios basilares da propriedade, o primeiro garantindo-a, o segundo atrelando-a a função social. Da função social da propriedade interessa especialmente o art. 5º, inc. XXII e XIII, 170, II e III e 186.

O inciso XXII do art. 5º afirma que: *é garantido o direito da propriedade.* O inc. XXIII afirma que *a propriedade atenderá sua função social.* O art. 170, dando início ao capítulo I, do Título VII, Da Ordem Social e econômica prescreve:

Art. 170 – A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

- II – propriedade privada
- III – função social da propriedade.

O art. 186, por seu turno, elenca os requisitos da função social da propriedade rural de forma clara, *in verbis*:

Art. 186 – A Função Social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- Aproveitamento racional adequado.
- Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente.
- Observância das disposições que regulam as relações de trabalho.
- Exploração que favoreça o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Diante de tal conceituação resta evidente que é pela atividade rural e não pelo título que o homem conquistará o direito de propriedade sobre a terra, nota-se uma conjugação

complexa de requisitos na construção da função social da propriedade, de tal modo que a propriedade rural passa, então, a ser vista como um elemento de transformação social.

É importante observar que não se está negando o direito de propriedade, apenas se está introduzindo um interesse preponderante, que corresponde ao interesse da coletividade, em busca de que a propriedade seja um mecanismo de justiça social. Busca-se assim a conciliação do modelo econômico capitalista com uma política social que almeje a reduzir desigualdades e promover a dignidade humana, enquanto princípios e fins da Constituição e norteadores da ação estatal. (COELHO, 2006, p. 28).

Conforme lembra Paulo Tormim Borges (2012, p. 09) é preciso um *proprietário que faça a terra produzir como mãe dádiosa, mas sem exaurir, sem esgotar, porque as gerações futuras também querem tê-la produtiva.*

Também o Estatuto da Terra discorre sobre a função social do imóvel rural, em tal diploma legal colocam-se em destaque os artigos 2º caput e seu parágrafo 2º, alínea b, bem como os arts. 12 e 13 da Lei 4504/64. Diz o art. 2º caput: *art. 2º: É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionado pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.*

O parágrafo 2º, alínea b, reza que dentre os deveres do poder público está o de *zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social [...].*

O artigo 12, na Seção II, traz em seu caput que *à propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta lei.* O art. 13, por fim, determina que *o poder público promoverá a gradativa extinção das formas de ocupação e de exploração da terra que contrariem sua função social.*

Nesse ponto cumpre destacar as considerações de Coelho (2006, p. 29) sobre a função social no Estatuto da Terra:

Estabeleceu-se franca opção pela função social da propriedade configurando-se uma das primeiras manifestações de ruptura do "privatismo individualista" no sistema positivo nacional, que, sem dúvida, influenciou toda a discussão seguinte que redundou na CF/88, [...], na medida em que o Estatuto Terra representou uma das primeiras manifestações concretas do "solidarismo jurídico".

Nesse contexto, a função social municia também os contratos agrários, o Decreto Lei n. 59566/66 confirmou a necessidade de que tais contratos fossem aplicados com a finalidade de garantir a correta e eficiente utilização da área rural.

Os contratos agrários são, portanto, meio indireto para que o Estado possa atingir os objetivos do princípio geral função social da propriedade.

Ressalta-se que, não se fala aqui dos contratos agrários e sua função social no sentido de apenas garantir a existência de uma atividade produtiva no imóvel rural, a função social da propriedade é um princípio maior, sob o qual se compreendem diversos fins, nos termos do art. 186 da Constituição Federal.

Portanto, não basta tornar a terra produtiva, ou distribuí-la garantindo o acesso à terra, além disso é preciso tutelar as relações que tenham por objeto o solo, garantindo proteção às partes menos favorecidas, a proteção ambiental, o uso racional dos recursos, a proteção e resguardo das normas trabalhistas, porque no cumprimento de todos esses objetivos é que se assegura a efetividade da função social da propriedade.

Diante dessa complexidade, foi elaborado o Estatuto da Terra e editado o Decreto 59.566/66, que não se limitaram a dispositivos gerais no que concerne à função social do imóvel rural, indo adiante dentro da disciplina dos contratos agrários, cientes da imperiosa necessidade de disciplina especial nessa espécie contratual. *Essa especialidade, caracterizada pela permanente presença de um caráter protetivo e publicístico ressalta em diversos pontos como no informalismo, prazos mínimos, cláusulas obrigatórias, redações legais, direito de preferência, dentre outros pontos* (COELHO, 2006, p. 30).

O informalismo, a possibilidade de produção de prova testemunhal, as cláusulas obrigatórias, a previsão de prazos mínimos, existem não só para proteção do agricultor, dando-lhe segurança e estabilidade, mas também para proteção do solo e do seu potencial produtivo, bem como dos recursos naturais.

Segundo Coelho (2006, p. 31) *o caráter publicístico presente nos contratos agrários também se faz sentir em cláusulas obrigatórias que limitam a liberdade contratual.*

Não bastasse, muitos outros dispositivos referentes aos contratos agrários remetem-se a função social, pode-se citar, brevemente, as normas dizendo respeito às obrigações dos contratantes, preço, obediência a regulamentos administrativos, direito de preferência, extinção dos contratos e outros<sup>8</sup>.

Assim, na disciplina dos contratos agrários, se pode vislumbrar direta ou indiretamente, forte influência da busca de uma efetivação da função social da propriedade conforme a orientação do artigo 186 da Constituição Federal e do próprio Estatuto da Terra.

Todavia, Carvalho (2010, p. 397) adverte que alguns autores contestam a propalada dimensão protecionista da legislação supramencionada, entendendo que a disciplina dos contratos agrários não se coaduna com a busca da justiça social nem com o acesso do

---

<sup>8</sup>Com o presente artigo não pretende-se esgotar o conteúdo referente aos contratos agrários, motivo pelo qual não se discorrerá especificamente sobre todos os aspectos em relação ao referido assunto.

trabalhador à propriedade da terra, vez que mantém o rurícola preso a sistemas arcaicos de dominação sob nova roupagem.

### **3.2 Normas Aplicáveis aos Contratos Atípicos para Garantia da Função Social**

Nos contratos atípicos referidos acima, se a posse ou uso temporário da terra for exercido por qualquer outra modalidade contratual, diverso dos contratos de arrendamento ou parceria rural, serão observadas pelo proprietário do imóvel as mesmas regras aplicáveis a arrendatários e parceiros<sup>9</sup>.

Nesse mesmo sentido dispõe Ferretto (2009, p. 12): *[...] segundo o art. 39 do Regulamento, o exercício de outra modalidade contratual diversa do arrendamento e da parceria, submetida ao regime especial da lei agrária, seria aquela em que verificada as condições do art. 38.*

Do texto Regulamentar conclui-se que a exploração da terra, a que se sujeita a lei especial, somente é assim considerada a que seja adequada a permitir ao arrendatário ou parceiro o pleno gozo dos benefícios nela previstos e quando realizada de forma eficiente e correta.

Nesse sentido Paulo Tormim Borges (2012, p. 71) ao discorrer sobre os contratos agrários em geral afirma:

Há os típicos (Dec. n. 59.566, arts. 3º e 4º) e atípicos (Dec. n. 59.566, art. 39). Todos eles, porém, sejam contratos agrários nominados, sejam contratos agrários inominados, reger-se-ão pelos textos legais pertinentes a matéria, conforme expressamente dispões o art. 2º do Regulamento n. 59.566 de 1966.

Na análise da teoria geral dos contratos típicos e atípicos, Álvaro Villaça Azevedo (2004. p. 134), destaca com veemência que a importância do assunto é indiscutível, e que vem defendendo desde 1965, a necessidade de uma regulamentação, para que os contratos atípicos sejam mencionados na lei, por meio de um tratamento genérico de princípios, orientando a sua formação, limitando a autonomia da vontade e por efeito, evitando o enriquecimento indevido.

No entanto, ausente tal regulamentação específica, a doutrina e a jurisprudência tentam construir a mais correta forma de interpretação e aplicação dos contratos atípicos em âmbito agrário, conforme se vê:

---

<sup>9</sup>Art. 39 do Regulamento: *Quando o uso ou posse temporária da terra for exercido por qualquer outra modalidade contratual, diversa dos contratos de Arrendamento e Parceria, serão observadas pelo proprietário do imóvel as mesmas regras aplicáveis à arrendatários e parceiros, e, em especial a condição estabelecida no art. 38 supra.*

[...] é indiscutível que a tendência é uma flexibilização dos contratos agrários, em especial, aos atípicos, considerando a relevância dos princípios consagrados pelo Novo Código Civil brasileiro, da função social, boa-fé objetiva, e dos usos e costumes, evidenciando as particularidades de cada pacto contratual, com a necessidade, interesse dos partícipes, propiciando um progresso econômico, sem vulnerar drasticamente as regras basilares do Direito agrário. (COELHO, 2006, P. 86).

Entretanto, se o ajuste não tiver aquelas características de temporalidade e transitoriedade, prosseguindo sem solução de continuidade, poderá vir a sujeitar-se ao regime estatutário, cujas normas lhe serão aplicáveis.

Segundo Benedito Ferreira Marques (2009, p. 179) o art. 39 do Regulamento *prevê a possibilidade de existirem outros contratos - que seriam ou inominados ou atípicos - aos quais se aplicam as mesmas regras estabelecidas para os contratos agrários típicos*. O autor destaca: *que importa é que se verifique o uso ou a posse temporária da terra*.

Também a lei n. 4.947/66 aplica as regras agraristas para quaisquer contratos que tenham por objeto a atividade agrária.

Nesse aspecto conclui Ferretto (2009, p.11) que os poucos autores que se dedicam ao tema dos contratos atípicos *referem que, nos contratos inominados, as partes aproveitam-se das normas legais supletivas ou facultativas e, quanto ao mais, submetem-se ao império das normas obrigatórias*.

Além da divergência quanto aos contratos em que é aplicado o Regulamento ou apenas o Estatuto, parte da doutrina e, principalmente, a jurisprudência entendem que os contratos agrários atípicos devem respeito apenas as regras gerais Código Civil e aos princípios contratuais. Como se vê dos seguintes julgados:

PARCERIA RURAL. Aviário. Contrato atípico. Abusividade. - O contrato celebrado entre a companhia de alimentos e o pequeno produtor rural para a instalação de um aviário destinado à engorda de frangos para o abate, com recíprocas obrigações de fornecimento de serviços e produtos, é um contrato atípico, mas nem por isso excluído de revisão judicial à luz da legislação agrária e dos dispositivos constitucionais que protegem a atividade rural. - Caso em que as instâncias ordinárias, examinando a prova, inclusive pericial, concluíram pela inexistência de abusividade, seja na celebração, seja na execução do contrato e na fixação do preço final do produto. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ. Recurso não conhecido. (STJ, REsp 171989/PR, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 13/10/98).

Seguindo tal entendimento Optiz e Optiz (2011, p. 366) entendem que *embora os outros contratos sejam agrários, ficam fora da incidência do Estatuto da Terra e do Regulamento*.

A Jurisprudência se rebate entre as inúmeras lides que lhe são apresentadas envolvendo este tema. A solução adequada no caso concreto é decorrência direta da aplicação das normas agrárias ou do Código Civil. Desta forma, existem diversas demandas em que

uma parte procura munir-se da legislação agrarista, afirmando que esta seria aplicável ao contrato em litígio. A outra parte, todavia, defende-se argumentando que o contrato celebrado teria natureza civil e por ser um contrato agrário atípico, não há nenhuma regulamentação específica sobre o mesmo.

A confusão existente na legislação aplicável aos contratos agrários atípicos é perceptível no Agravo de Instrumento nº. 70001937853, julgado em 22/03/2001 na 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. A decisão manteve liminar que concedeu reintegração de posse em virtude de esbulho em imóvel objeto de comodato rural. No caso concreto, o desembargador afirmou que não se tratava de contrato agrário:

Não se está em sede de contrato agrário e por isto não aplicáveis, salvo melhor juízo, seus princípios, a não ser os gerais aplicáveis a todos os contratos, pois a preocupação do legislador, segundo Paulo Torminn Borges, foi a de: 1. "Delinear cada um dos principais institutos de direito agrário, precisamente, evitando perda de tempo futura com construções doutrinárias e jurisprudenciais".

Com esta conclusão, o relator entende não ser aplicável o prazo de 6 meses do artigo 95, inciso V do Estatuto da Terra após a notificação para o comodatário retirar-se do imóvel, pois não seriam aplicáveis as normas agrárias no negócio jurídico em análise. O julgado também declara que o fato de o comodatário ter colheitas pendentes no imóvel não é motivo suficiente para impedir a reintegração liminar, desconsiderando o artigo 95, inciso I da Lei 4.504/1964. Assim, o referido recurso considera um contrato de comodato rural como sendo regulado exclusivamente pelo Código Civil.

Embora o entendimento dos Tribunais muitas vezes seja diverso, da leitura do próprio regulamento, com ênfase ao disposto em seu artigo 2º, fica demonstrado que todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do Decreto 59.566, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos, também nesse sentido o art.13, inciso IV da Lei nº 4.947-66.

No entanto, há que se verificar que ao tratar-se de um contrato atípico, esse se aproveita das normas gerais civilistas, principalmente quando utiliza uma figura contratual já lá tipificada, como por exemplo, nos contratos de comodato rural, nesse ponto ocorre a flexibilização na interpretação do rigor da normas agraristas.

Tal flexibilização comumente ocorre também quando dos prazos mínimos de duração dos pactos firmados, no entanto, a pesquisa demonstra que tal aspecto é importante para o cumprimento da função social do contrato, eis que em tempo inferior a três anos pode-se dar mais rotatividade de culturas e o cultivo em prazos menores, o que não significa um mau aproveitamento e uso inadequado do solo. Nesse aspecto a doutrina assim se manifesta:

Portanto, nos moldes da sociabilidade, eticidade e operabilidade, com o progressivo número de contratos inominados e atípicos, é inconcebível uma aplicação legalista do Estatuto da Terra e seu regulamento, sem propiciar uma maleabilidade, flexibilidade, mas sem vulnerar os princípios basilares do direito agrarista, mas que se torna inconcebível a aplicação rigorosa dos prazos mínimos, diga-se, no que se concebe ao contrato atípico de invernagem ou pastoreio, roçado, fica, de prazo irredutível de três, cinco ou sete anos, quando pelas peculiaridades do liame contratual, sua região, cultura, se presta e favorece em prazo de um ano, ou inferior a seis meses. (COELHO, 2008, p. 96).

Outra característica importante dos contratos agrários é referente ao meio de prova usado para a comprovação de sua existência. O contrato agrário pode ser provado exclusivamente com testemunhas, independentemente do valor alcançado. Já os contratos de natureza civil, a prova testemunhal só será admitida se o contrato não ultrapassar o valor do décuplo do maior salário mínimo vigente no país.

Diante dessas diferenças, é de fundamental importância saber definir quando um contrato, em um eventual conflito entre as partes, será regulado pelo Estatuto da Terra e o Decreto 59.566/66 ou exclusivamente pelo Código Civil, pois as normas e princípios aplicados não só serão diferentes, mas também serão, muitas vezes, antagônicas.

Nesse aspecto, não há uma clara definição do que seja um contrato agrário em que o Estatuto da Terra será aplicado e, conseqüentemente, quando serão aplicados os princípios exclusivos do Direito Agrário e suas normas de ordem pública.

Desta análise, percebe-se que é perfeitamente possível existirem contratos agrários no meio urbano e contratos civis no meio rural. Desta forma, cabe ao operador do direito observar se a atividade agrária está presente na destinação principal do negócio jurídico, ou seja, se a prestação do contrato tem cunho agrário específico ou se é uma simples relação de direito civil.

A aplicação das cláusulas obrigatórias dos contratos agrários aos contratos atípicos também merece destaque, o autor Coelho (2006, p. 43), ao discorrer sobre as cláusulas obrigatórias considera a sua aplicação também necessária aos contratos atípicos, conforme se vê: *pela natureza dos contratos rurais, algumas cláusulas devem ser sempre observadas, tanto nos contratos nominados, quanto nos inominados.*

Ao dispor sobre os contratos inominados Paulo Tormin Borges (2012, p. 70) também fala da aplicação das normas agraristas obrigatórias ao pacto atípico: [...] *as partes contratantes, aí, aproveitam, tanto quanto possível, a flexibilidade contida nas normas legais meramente supletivas, também chamadas permissivas ou facultativas. Quanto ao mais, submetem-se ao império das normas inarredáveis.*

Desse modo, deve constar do contrato atípico a obrigatoriedade de conservar os recursos naturais da terra, bem como a proteção social e econômica daquele que realiza a atividade rural, sendo, portanto, também nos contratos inominados, irrenunciáveis os direitos e vantagens definidos em lei ao não proprietário do imóvel rural, bem como a proibição de usos e costumes predatórios a economia agrícola.

A aplicação dessas normas aos contratos agrários atípicos não mais é do que o efeito de haver uma supremacia do direito público, onde prevalece o interesse social em detrimento do interesse particular.

Nesse aspecto, a liberdade contratual existe ao se permitir a contratação em forma não estabelecida em lei (atipicidade do contrato) não pode ser vista como meio para que a exploração do imóvel rural possa se dar sem o devido cumprimento da função social daquela propriedade.

A aplicação do elemento consuetudinário nos contratos agraristas é de fundamental importância na atualidade, não apenas na instrumentalização contratual, mas também na árdua tarefa interpretativa, na busca e discernimento das cláusulas enumeradas no pacto, se considerando a tradução adequada das expressões e termos, identificação do perfil traçado, o intuito elaborativo das cláusulas, em perfeita sintonia com a localidade, região, usos, cultura, e prática comumente adotada na atividade ligada à agricultura, pecuária, extrativismo, que se inserem nos contratos no cenário agrarista. (COELHO, 2008, p. 100).

Com efeito, diante da ausência de regras com aplicação especial aos contratos atípicos, utiliza-se o art. 4º da Lei de Introdução do CC: *o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.*

O que se defende aqui não é a equiparação dos contratos agrários atípicos as regras do arrendamento e da parceria rural, mas que a aplicação das normas gerais se dê em conjunto aos princípios que regem os contratos agrários e as suas cláusulas obrigatórias. Nesse sentido defende Coelho (2008, p. 101):

A complexidade das atividades sociais e a multiplicação de contratos atípicos, diante das especificidades regionais, conduzem inexoravelmente a fragmentação de regras obtusas, sem reflexo social, mas postura e decisões que exarquem a função social da propriedade e do contrato, a sua boa-fé, autonomia de vontade, sem vulnerar ou supletizar o direito agrário, mas na omissão ou inaplicabilidade da regra no caso concreto, apontar soluções, com respostas e aplicação das normas gerais.

Mais adiante Coelho (2008, p. 102) complementa, afirmando:

O Estatuto da Terra e o seu regulamento exarquem normas cogentes, de forma protetiva, destacando a supremacia das normas de ordem pública, que na atualidade se configuram em certo grau de exagero, e devem ser temperadas, evidentemente, sem vulnerar as regras básicas.

Revela notar ainda que, expressamente, o Estatuto da Terra manda aplicar o Código Civil, para a solução dos casos omissos (art. 92, §9º). E o Regulamento, em seu art. 88, dispõe

que, no que forem omissas as Leis n. 4.504/64, 4.947/66 e o presente regulamento aplicar-se-ão as disposições do CC, no que couber.

Com essas regras, cabe ao interprete e aplicador da lei buscar atingir a função social do imóvel rural, de modo a não ficar impedido de dar solução a qualquer caso ou hipóteses de contratos atípicos.

Assim, a legislação agrarista será sempre incidente nos contratos de uso e posse temporária da terra, principalmente os princípios que regem os contratos agrários, a lei 4.567/66 e o Estatuto da Terra. O regulamento é voltado principalmente aos casos em que o cessionário é pessoa física ou conjunto familiar com uso pessoal e direto na terra, conforme dispõe da leitura do próprio diploma, no entanto, aplicar-se-á aos contratos atípicos quando a lide posta assim o exigir.

O que pretendemos evidenciar, mesmo pela importância das regras agrárias, que diante da conjuntura atual, não podemos afastar as regras interpretativas do novo Código Civil, principalmente no que se traz em alguns dispositivos legais, que podem e devem ser compatibilizados, no sentido de flexibilizar o rigor das normas agraristas, sem aplicar o direito civilista puro, diríamos assim, mas aplicar os princípios e instrumentos capazes de amenizarem o rigor excessivo de determinadas regras, que já se encontram defasadas, sem uma melhor correspondência com a realidade social, econômica e jurídica do momento em que vivemos. (COELHO, 2008, p. 112).

A resposta sugerida no presente estudo está na aplicação analógica das normas de ordem pública inseridas nos contratos típicos de parceria e arrendamento rural, conforme preceitua o artigo 39 do Regulamento. Ocorre que, em diversas situações práticas, a simples aplicação das normas imperativas dos contratos típicos não irá satisfazer aos anseios das partes que celebraram um negócio jurídico atípico específico. Ou seja, o objeto do contrato atípico pode não se coadunar com as normas aplicáveis ao arrendamento ou a parceria, motivo pelo qual a aplicação dos princípios que regem os contratos agrários e das próprias normas gerais se fará também necessária.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

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

Desse modo, mesmo com a maior liberdade contratual das partes envolvidas nos contratos agrários atípicos, dadas as imposições legais, não é possível dizer que tais pactos

possam deixar de lado as normas agraristas, muito embora a doutrina tenha divergências nesse sentido e os Tribunais se manifestem de forma contrária ao posicionamento adotado no presente estudo.

Como demonstrado, restava evidenciada a imperiosa necessidade da aplicação de uma legislação específica aos contratos agrários atípicos, voltada para os problemas agrários e, por conseguinte, para os graves problemas sociais que integram o contexto agrário brasileiro.

A força estatal, diante de sua posição proeminente no Direito Agrário, é que se será capaz de construir e propiciar o alcance da função social do imóvel rural, todavia, a regulamentação dos instrumentos particulares que possam atuar em tal intuito também deve ser aplicada para garantir a utilização do imóvel rural com respeito aos requisitos do art. 186 da Constituição Federal.

Por isso com a aplicação das normas e princípios agraristas aos contratos atípicos busca-se uma harmonia, um equilíbrio entre o interesse individual e o coletivo, em observância, principalmente, as cláusulas obrigatórias aos contratos agrários.

Algumas áreas do direito possuem institutos e dão margem à relações nas quais sobreleva a presença dos valores sociais, haja vista o interesse, direto ou indireto, de caráter público que então se verifica, entre essas, o Direito Agrário, permeado pela prevalência de valores sociais, tendo como base a propriedade do solo e a produção agropecuária, ambas demandando a presença de interesse público.

A função social da propriedade rural é um conceito complexo que não está relacionado exclusivamente à produtividade, mas também ao trabalho e à proteção do meio ambiente e do potencial produtivo do solo<sup>10</sup>.

O Estatuto da Terra e o decreto que o regulamenta os contratos agrários constituíram experiências pioneiras na introdução de valores sociais no direito nacional, motivo pelo qual os contratos agrários constituem relações jurídicas de natureza privada nas quais, porém, verifica-se uma forte proteção aos interesses públicos. Desse modo, sem os pactos agrários perderem o caráter privado, demandam intervenção de disciplina publicística, o que representa um novo enfoque nas relações privadas dessa espécie e um critério orientador para o julgador, que não pode *deixar de lado* a aplicação das normas agraristas.

No estudo realizado verificou-se que da correta compreensão da função social da propriedade, depende indubitavelmente a atuação do aplicador do direito, qualquer que seja a atividade a ser desenvolvida e a espécie de contrato firmado, sendo que independente da

---

<sup>10</sup>A proteção ambiental que encontrava acolhida em dispositivos esparsos de diversas normas agrárias é hoje uma realidade consagrada em leis específicas, podendo-se falar de um direito agroambiental.

norma aplicada em relação ao contrato que envolve o imóvel rural, agrarista ou civilista, é o respeito à função social daquele imóvel a medida que se impõe.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria geral dos contratos típicos e atípicos*. São Paulo: Atlas, 2004.

BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos do direito agrário*. 11. ed. rev., São Paulo: Saraiva, 2012.

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

COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2006.

\_\_\_\_\_. *Contratos agrários de arrendamento & parceria rural no mercosul*. Curitiba: Juruá, 2008.

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

MARQUES, Benedito Ferreira. *Direito agrário brasileiro*. 8. ed. rev. e ampl., São Paulo: Atlas, 2009.

OPTIZ, Oswaldo. OPTIZ, Silvia. *Contratos agrários no estatuto da terra*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1974.

\_\_\_\_\_. *Curso completo de direito agrário*. 5. ed., São Paulo: Saraiva, 2011.