

A Importância dos Contratos Agrários para o Agronegócio – Disciplina Legal e Principais Características do Contrato de Arrendamento Rural

The Importance of Agrarian Contracts for Agribusiness – Legal Discipline and Main Features of the Rural Lease Agreement

Rildo Mourão Ferreira¹, Lígia Maria Moraes Rodrigues², Rosângela de Paiva Leão Cabrera³ e André Cavichioli Brito⁴

1. Pós-Doutor em Desenvolvimento Sustentável pela UnB. Doutor em Ciências Sociais pela PUC/SP. Mestre em Direito Empresarial pela Universidade de Franca. Pós-Graduado em Direito das Relações do Trabalho pela Universidade Mogi das Cruzes. Professor Titular da Faculdade de Direito da UniRV. Professor Titular do Mestrado em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento da UniRV. Bolsista do Programa Bolsa Pesquisador da UniRV. Membro do Grupo de Pesquisa – Direito, Agronegócio e Sustentabilidade – UniRV, certificado pelo CNPq. <https://orcid.org/0000-0002-8548-0116> 2. Mestranda em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento pela Universidade de Rio Verde (UniRV). Pós-graduada em Direito do Agronegócio pela UniRV. Especialista em Direito Contratual. Advogada. Procuradora do Município de Rio Verde, GO. <https://orcid.org/0000-0003-3572-3156> 3. Mestranda do Curso de Pós-Graduação em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento da Universidade de Rio Verde (UniRV). Especialista Direito Administrativo Contemporâneo (UCP/ASSEPI) e Direito do Agronegócio, Meio Ambiente e Desenvolvimento (UniRV). Advogada. <https://orcid.org/0000-0002-1579-542X> 4. Doutor em Biologia Oral pela Universidade Sagrado Coração (USC). <https://orcid.org/0000-0002-7856-7010>

rildo.mourao@unirv.edu.br ; ligiammr@hotmail.com ; rosangelacabreraadv@gmail.com ; andre_cavichioli@yahoo.com.br

Palavras-chave

Agroegócio
Arrendamento rural
Contratos
Direito agrário

Keywords

Agrobusiness
Rural leasing
Contracts
Agricultural law

Resumo:

Os contratos agrícolas são instituições legais de direito agrícola que proporcionam acesso à terra através do uso ou propriedade da terra. Eles podem potencialmente incentivar o investimento entre as partes contratantes por novas empresas, particularmente para aqueles que não são proprietários de terras rurais. Qualquer pessoa que contrate deve ter constantemente em mente que o documento pode ser contestado em juízo para buscar a nulidade das disposições acordadas. Diante do que se apresenta a seguinte questão fica: Qual a disciplina legal e principais características do contrato de arrendamento rural? Somente compreendendo e dominando as peculiaridades legais de cada modalidade contratual - em nosso caso, as regras relativas aos arrendamentos e parcerias rurais - pode-se elaborar um contrato agrícola adequado, evitando perigos e garantindo a segurança das relações jurídicas resultantes. Assim, pode-se ver que Direito Agrário surge como um campo do direito independente de outros sistemas jurídicos, com suas reflexões sendo vistas tanto na esfera legislativa como na esfera instrucional. Os artigos 5º, XXII e 186 da Constituição da República Federativa do Brasil incluem tanto o Direito de Propriedade quanto o conceito de finalidade social da propriedade.

Abstract:

Agricultural contracts are legal institutions of agricultural law that provide access to land through land use or ownership. They can potentially encourage investment between contracting parties by new businesses, particularly for those who do not own rural land. Anyone contracting should constantly keep in mind that the document can be

Artigo recebido em: 22.08.2022.

Aprovado para publicação em: 15.09.2022.

challenged in court to seek invalidity of the agreed upon provisions. In view of this the following question remains: What is the legal discipline and the main characteristics of the rural lease agreement? Only by understanding and mastering the legal peculiarities of each contractual modality - in our case, the rules related to rural leases and partnerships - can an adequate agricultural contract be prepared, avoiding dangers and guaranteeing the security of the resulting legal relations. Assom, one can see that Agricultural Law emerges as a field of law independent from other legal systems, with its reflections being seen in both the legislative and instructional spheres. Articles 5, XXII and 186 of the Constitution of the Federative Republic of Brazil include both the Right to Property and the concept of the social purpose of property.

1. INTRODUÇÃO

Os contratos agrícolas são instituições legais de direito agrícola que proporcionam acesso à terra via uso ou propriedade rural. Além disso, os contratos agrícolas podem potencialmente incentivar o investimento entre as partes contratantes por novas empresas, particularmente para aqueles que não são proprietários de terras rurais. Os contratos agrícolas, no entanto, contêm uma série de regras particulares que os diferenciam dos contratos convencionais.

Os regulamentos que regem os contratos agrícolas de arrendamento rural e parceria são definidos por inúmeros artigos de direitos e responsabilidades impostos pelo Estado através da Lei Agrícola que, de acordo com uma pena de nulidade, devem ser respeitados pelas partes contratantes.

As expressões legais procuram principalmente salvaguardar as partes contratuais (arrendatários e sócios arrendatários) e não os proprietários de terras e o desenvolvimento de operações agrícolas, que devem ser realizadas de acordo com as funções sociais da propriedade rural, de forma constante e obrigatória.

Tais dispositivos só podem se tornar instrumentos para promover o agronegócio através da compreensão da disciplina legal dos contratos agrícolas. Para este objetivo, devemos perder de vista o fato de que ele vai além do estabelecimento de uma relação legalmente obrigatória entre as partes para os fins de um contrato: deve dar segurança jurídica às partes.

Qualquer pessoa que contrate deve ter constantemente em mente que o documento pode ser contestado em juízo para buscar a nulidade das disposições acordadas ou de todo o contrato a fim de ser examinado. O parágrafo que estabelece a soma do preço a ser pago pelo arrendatário, que é nulo e inválido, ao contrário das disposições explícitas da legislação, é um exemplo bastante frequente de ignorância comprovada em termos práticos. Nesta visão, é exatamente no estabelecimento da máxima segurança jurídica para uma conexão legal entre as partes que reside a diferença entre um bom e um mau contrato. Portanto, mesmo que contestado em juízo, um contrato sólido será mantido.

Diante do que se apresenta a seguinte questão fica: Qual a disciplina legal e principais características do contrato de arrendamento rural? Somente compreendendo e dominando as peculiaridades legais de cada modalidade contratual – em nosso caso, as regras relativas aos arrendamentos e parcerias rurais – pode-se elaborar contrato agrícola adequado, evitando perigos e garantindo a segurança das relações jurídicas resultantes.

2. DIREITO AGRÁRIO NO BRASIL

A compreensão dos fundamentos do direito agrário é essencial para determinar como este campo do direito se desenvolveu de tal forma que a prática do arrendamento rural se tornou viável e o apoio jurídico aos proprietários de terras que desejavam arrendar suas terras para empresas ou outros agricultores.

O direito agrário deriva do termo *agri, ager*, que se origina da palavra latina *agrarius*, que significa "campo". Embora os termos *campo* e *rural* sejam sinônimos, a palavra *rural* se refere a qualquer coisa que esteja localizada fora de uma cidade. A palavra *agrário* se refere a um campo que pode ser usado para a agricultura. O Direito Agrário é também conhecido como Direito Rural, Direito Agrícola, Direito Agrícola ou Lei de Reforma Agrária por acadêmicos que discordam destas definições (FARAH, 2010).

O Direito Agrário opera sobre qualquer atividade humana no sentido da produção dirigida, onde as interações com a natureza visam a proteção dos recursos produtivos naturais. A atividade agrária pode, portanto, ser descrita como a consequência da intervenção do homem sobre a natureza a fim de gerar alguns meios de produção. O direito agrário, neste sentido, é baseado em princípios e normas sociais, controlando conflitos no campo resultante do uso ou da propriedade temporária da terra.

Em termos de direito agrário relativo ao arrendamento rural, é importante observar que está definido no artigo 3º do Decreto 59.566 de 1966 – Estatuto da Terra, onde o arrendamento rural é definido como um contrato no qual uma pessoa concorda em ceder a outra, por um determinado período de tempo ou não, o uso e gozo de propriedade rural para exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial, entre outras coisas (BRASIL, 1966).

O arrendamento de imóveis rurais para o uso econômico da terra de outras pessoas, utilizando mão-de-obra própria ou de terceiros, é comparável ao arrendamento urbano. Todas as características do item, as partes, os prazos e os pagamentos são declarados e controlados de acordo com a lei do contrato assinado (COELHO, 2016).

Como resultado, é razoável concluir que, para se engajar no arrendamento rural, é preciso primeiro compreender os princípios do direito agrário e seu desenvolvimento histórico, bem como reconhecer que um arrendamento é realizado através de um contrato, com termos escritos de acordo com as exigências das partes.

As primeiras evoluções da legislação agrícola brasileira foram o sistema de sesmarias, que se desenvolveu posteriormente para capitânicas hereditárias, depois para governos, graças à carta real. Mais tarde, a coroa estabeleceu o dever sobre as divisões e seus registros de escritórios de terra separados (CERVO, 2013).

Sobre a antiguidade da propriedade atual, a conexão entre o direito e a economia tem estado lá desde os primeiros registros históricos. O significado de uma análise social interdisciplinar ou multidisciplinar foi previamente estudado por Adam Smith e Jeremy Bentham no século XVIII. A teoria Smithiana tentou demonstrar as consequências econômicas resultantes das normas legais, enquanto a visão benthaniana tentou conectar o direito com o utilitarismo. Economistas como Pareto, Kaldor e Hicks começaram a examinar as estruturas normativas fornecidas pela lei ao longo dos séculos XIX e XX. Primeiramente, as mercadorias são transferidas daqueles que valorizam menos os produtos para aqueles que os valorizam mais. Os dois outros argumentam que as normas devem ser desenvolvidas para que a maioria na sociedade possa ter o maior bem-estar. Em termos gerais, os domínios em que esta interdisciplinaridade é intensiva incluem propriedade, contratos e mercados (SZTAJN, 2005).

Em 22 de julho de 1822, foi estabelecido na Resolução Nº 76 que nenhum terreno público pode ser dado a pessoas privadas, exceto através do preço de compra. Assim, o direito do cidadão à propriedade também foi incluído na Constituição Imperial de 1824. A lei de terras foi então aplicada, a qual só foi desativada quando a República foi proclamada (BRASIL, 1822).

A Constituição Imperial reforçou as garantias de propriedade da pessoa em 1824. Então, devido à declaração da República, a lei de terras deixou de ser aplicada. De acordo com as resoluções do Código Civil

de Camarço, os contratos agrários priorizavam a convenção *pacta sunt servanda* free entre as partes. O peso excessivo da liberalidade na contratação começou a reforçar uma estrutura fundiária concentrada e uma situação de injustiça social (CAMARÇO, 2001).

Com a chegada da República, muitas leis, decretos e constituições foram promulgadas e adotadas, onde houve inserção de artigos e objetos que tratavam do tema em questão, até que o estatuto da terra foi autorizado, por Ramos, em seu livro *Arrendamentos Rurais* (RAMOS, 2013).

O Estatuto da Terra era uma legislação voltada para o desenvolvimento rural (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964). A principal informação fornecida em seu livro foi a primeira legislação brasileira adotada como paradigma da propriedade social e aplicada à finalidade contratual de um arrendamento rural de acordo com as medidas da Reforma da Política Agrícola (RODRIGUES, 2021).

Embora o setor econômico brasileiro tenha muita força no campo do uso da terra ao longo da história, poucas leis foram estabelecidas para apurar aqueles que vivem naquele ambiente e, à luz de seus efeitos sobre os agricultores, o estatuto da terra está entre as leis mais importantes no campo, pois a regulamentação não foi tão forte quanto foi durante o Código Civil de 1916.

3. DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Os contratos de Direito Agrário do Brasil compreendem leis privadas e visam principalmente à exploração da terra, preservando suas funções sociais. Os contratos agrícolas são destinados a bens rurais e são regidos por leis específicas baseadas no conceito de supremacia entre interesses públicos e especiais. Eles têm circunstâncias comuns e obedecem a conexões legais baseadas no dirigismo estatal (MACHADO, 2021).

Os contratos agrícolas são para fins de propriedade rural. Estes são projetados para sua função. De acordo com o artigo 4 (Legislação nº 8.629 de 1993), a propriedade rural pode ser situada em regiões urbanas ou rurais, como estabelecido no artigo 4º que para os fins desta lei, é necessário definir o seguinte. A propriedade rural não pode ter nenhum status legal ou qualquer outro direito. Vejamos: “I- Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial” (BRASIL, 1993).

Conseqüentemente, este regulamento, com o uso da terra e a parceria como principais tipos de arrendamentos rurais registrados legalmente, é comum aos contratos agrícolas. Entretanto, existem outros contratos agrícolas, tais como pastagens, pastos, uso de água, madeiras, parcerias rurais, etc., que não estão limitados por tais limites legais e que são operações agrícolas ou pecuárias nominais (OPTIZ; OPTIZ, 2007).

Os contratos agrícolas não devem ser confundidos com contratos para a agricultura. Os contratos para a agricultura referem-se aos serviços contratados para pagamento de trabalhadores pela execução de serviços agrícolas em conformidade com a legislação trabalhista. Eles são essenciais para preservar as conexões entre o proprietário da terra e o produtor. Os contratos agrícolas são de natureza.

Os contratos de terra estão sujeitos a legislação específica, baseada no conceito de supremacia da ordem pública e na liberdade do Estado de interferir com os empreiteiros, a fim de minimizar as disparidades entre as partes. Assim, o direito civil implementou, mesmo antes da aprovação do 'Estatuto da Terra', a norma '*pacta sunt servanda*', que respeita rigorosamente as intenções das partes, como consta em um contrato (FARAH, 2010).

O objetivo do contrato é descrever o local de locação. A descrição, como a propriedade e o terreno devem ser utilizados, em outras palavras, o que deve ser feito, o preço e o método de pagamento. Dependendo da tarefa a ser feita, que períodos serão decididos (3, 5 ou 7 anos). As modificações feitas para garantir que o local para locação esteja de acordo com o contrato declarado, enfatizando o direito de escolha para a renovação do contrato. Há também alguns termos gerais que estabelecem alguns pontos que estão excluídos das outras disposições e das cláusulas relativas aos direitos e deveres e os fundamentos para a rescisão do contrato.

DAS CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

A principal característica é seu padrão único em relação aos contratos que regem o uso da terra. Eles são seus próprios padrões para salvaguardar a parte contratante hipossuficiente, que frequentemente parecem contrariar os padrões contratuais normais estabelecidos no Direito Civil.

Segundo Lima:

O capítulo IV do título III da lei nº 4.504, de 30-11-1964, o estatuto da terra, dispõe sobre o “uso ou a posse temporária da terra”. Sob esse título disciplinam os contratos agrários de arrendamento e os de parcerias (agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativismo). Assim, o Uso ou a posse temporária da terra abrange, no que concerne aos contratos agrários, somente os acima mencionados, isto porque abrange também os “ocupantes de terras públicas”. Sucede que a lei nº 4.947, de 06-04- 1966, que “fixa normas de direito agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto de Reforma Agrária e das outras providências”, tratado em seu capítulo III dos contratos agrários (arts.13 a 15). O § 1º da lei nº 4.947, de 1966, determina que o disposto no seu art. 13 aplicar-se-á a todos os contratos pertinentes ao direito agrário e informará a regulamentação do capítulo IV do título III da lei nº 4.504, de 1964. Isto significa que os contratos agrários não só os que estão disciplinados pelo Estatuto da Terra, são todos que dizem respeito ao uso ou à posse temporária da terra, como comodato por exemplo. Desta forma, todos os contratos que tiverem por objeto o uso ou a posse temporária da terra, mesmo os disciplinados pelo direito civil, pelo Direito Comercial ou pelo Direito Administrativo, terão que obedecer aos princípios relativos aos contratos agrários constantes do Estatuto da Terra, na forma do disposto no § 1º do art. 13 da lei 4.947, de 1966 (LIMA, 1995).

Mesmo que o contrato contenha uma cláusula pela qual o arrendatário ou sócio locatário ceda direitos ou benefícios, a cláusula é nula e inválida por lei, nos termos da legislação agrícola (parágrafo único do art. 2 estipula que as cláusulas que contradizem este artigo serão nulas e inválidas por força da lei).

Esta proibição persiste agora em muitos contratos contemporâneos, tais como os previstos no Código de Defesa do Consumidor Lei nº 8.078/90 e os previstos no Código Civil.

De acordo com o artigo 13 do Decreto 59.566/66, as cláusulas devem estar em vigor para a preservação e proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados sob contratos agrícolas, qualquer que seja sua forma (BRASIL, 1966). Este artigo contém uma ampla gama de disposições que são obrigatórias em termos de cláusulas a serem incluídas nos contratos agrícolas.

Os acordos agrícolas são formalmente livres e podem ser escritos ou orais (artigo 11 do regulamento). O Estatuto da Terra, antes do decreto que o regulamenta, está sujeito a tratados explícitos ou implícitos. O termo expresso é escrito, mas tácito não é verbal, pois verbal refere-se a acordo explícito, enquanto tácito refere-se a um acordo silencioso, através de uma atitude que reflete o acordo.

Assim, presume-se que um contrato verbal tenha as mesmas disposições que um contrato escrito. Os contratos agrícolas, sejam contratos de arrendamento ou contratos de parceria, podem ser escritos ou falados de acordo com a legislação agrícola existente.

Quer sejam convencionais ou nomeados, estes arranjos agrícolas são referidos como arrendamento rural e parceria sob o Estatuto da Terra e Decreto 59.566/66. Eles são concluídos entre o proprietário da terra ou quem o suceder como legítimo possuidor, por um lado, e o trabalhador rural, por outro, que se dedicará a atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais, extrativas ou mistas na terra, de acordo com o artigo 1º do Decreto 59.566/66.

Os contratos de arrendamento e de parceria podem ser comunicados por escrito ou verbalmente. As disposições obrigatórias incluídas no Regulamento do Estatuto da Terra e no Decreto de Direito Agrário nº 59.566/66 são assumidas como tendo sido alteradas em acordos verbais. Os contratos escritos devem incluir as seguintes informações: o local e data de execução do contrato, o nome e endereço completos das partes contratantes, as características do arrendador e do arrendatário ou sócio-gerente, no qual o objeto do contrato, o tipo de atividade de exploração e destino do imóvel ou bens, a identificação do imóvel e o Registro de Propriedade Rural.

DOS PRINCÍPIOS QUE REGEM OS CONTRATOS AGRÁRIOS

Um contrato é uma transação jurídica bilateral criada pela confluência de dois ou mais testamentos que estabelecem, alteram ou encerram relações jurídicas justas. É um comércio lícito, pois é uma atividade humana na qual os participantes optam por se engajar. É de natureza bilateral, pois é realizada através de um único testamento; assim, são necessários pelo menos dois testamentos. O testamento é uma transação legal já que é uma atividade humana que determina as consequências que serão geradas, mas não é um contrato porque é uma transação legal unilateral (GONÇALVES, 2012).

Embora o contrato de terra em si seja uma transação legal privada, há muitos interesses públicos em jogo. Assim, os contratos agrícolas destinados à exploração da terra e da produção agrícola estão inextricavelmente ligados às políticas governamentais, que encontraram mecanismos significativos de ação na disciplina de tais contratos (FARAH, 2010).

No que diz respeito à cooperação rural, isto é definido na arte. 4, como segue: A parceria rural é um contrato agrário no qual uma parte concorda em ceder a outra, por um determinado período de tempo ou indefinidamente, o uso exclusivo da propriedade rural, parte ou partes dela, incluindo ou não melhorias, outros bens e/ou instalações, para conduzir a exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, planta extrativa ou atividades mistas; ou para entregar-lhe animais para reprodução (BRASIL, 1966).

Levando em conta as circunstâncias sociais e econômicas dos parceiros permitidos, mesmo que suas exigências sejam diferentes, o contrato de parceria rural deve ser registrado. As provas testemunhais, por outro lado, são utilizadas para estabelecer a existência e a extensão das conexões legais pré-existentes. Ao contrário dos arrendamentos rurais, os contratos de parceria rural conferem aos parceiros outorgados direitos de propriedade limitados e lhes permitem utilizar apenas certas terras e bens rurais no departamento tributário (SCAFF, 2017).

A evolução dos contratos agrícolas é detalhada no artigo 5º do Decreto 59.566/66, que detalha os objetivos do contrato e os tipos de aplicações:

Art 5º Dá-se a parceria: I - agrícola, quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com o objetivo de nele ser exercida a atividade de produção vegetal; II - pecuária, quando o objetivo da cessão forem animais para cria, recria, invernagem ou engorda; III - agroindustrial, quando o objeto da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, ou maquinaria e implementos, com o objetivo de ser exercida atividade de transformação de produto agrícola, pecuário ou florestal; IV - extrativa, quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, e ou animais de qualquer espécie, com o objetivo de ser exercida atividade extrativa de produto agrícola, animal ou florestal; V - mista, quando o objeto da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria definidas nos incisos anteriores (BRASIL, 1966).

Qualquer que seja o tipo de aplicação, os contratos agrícolas têm regras e princípios específicos que variam dos contratos comuns. Alguns de seus conceitos, tais como autonomia, funções sociais, equivalência, relatividade das consequências e boa-fé são essenciais para a abordagem.

Conceitos que foram muito alterados quando o Código Penal de 1916 foi alterado para o Código Penal de 2002 foram os princípios contratuais. As atualizações legislativas são constantemente necessárias para torná-las mais eficazes para a integração dos tempos sociais, a fim de que a sociedade as aceite razoavelmente bem. Esses ajustes precisam ser específicos para cada tendência.

Na frente agrária, na época do Código Civil de 1916, o Brasil havia visto relações contratuais individualistas entre as empresas, formadas principalmente pela vontade das partes, sem intrusão do Estado, dando às partes a liberdade de formular seus contratos ou, mesmo que uma pessoa tenha sido gravemente onerosa e sofrida, apenas através de negociações verbais (CERVO, 2013).

Nos contratos agrícolas, era visível o surgimento de problemas que não se enquadram no direito agrícola, o que era necessário atualizar, pois a realidade social não corresponde mais, sendo extremamente dependente de princípio, pois a legislação carece de apoio total, aumentando assim a ansiedade daqueles que dependem do trabalho do campo. Portanto, os seguintes princípios são essenciais para o sucesso do arrendamento rural, mesmo com as mudanças legislativas pertinentes (COELHO, 2016).

4. DO ARRENDAMENTO RURAL E SUA DEFINIÇÃO

O Decreto nº 59.566/66, sob pena de nulidade absoluta, definiu as características dos Acordos e foi feito "implementação obrigatória em todo o território nacional". Permitiu a atualização e o esclarecimento de termos ainda não estabelecidos no Estatuto da Terra, o que forneceu mais informações sobre os arrendamentos rurais.

Com relação aos princípios-chave do arrendamento rural, conforme estabelecido no Decreto 59.566/66, podem ser destacados os seguintes:

Arrendamento Rural: é o contrato agrário. Nele é onde uma das partes cede um imóvel rural para a outra por determinado preço e valor, incluindo, ou não, de outras condições, com o objetivo realizar atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, sendo necessário pagar uma certa quantia de remuneração ou aluguel, cumprindo os limites legais impostos.

Subarrendamento: é o contrato no qual o arrendatário transfere seus direitos e obrigações de arrendamento, no todo ou em parte.

Arrendador: é a pessoa que atribui a propriedade rural e os inquilinos a indivíduos ou grupos familiares, e a pessoa responsável a recebe ou aluga.

Arrendatário: outorgante de subarrendamento será, para todos os efeitos, classificado como arrendador (BRASIL, 1966).

Além dessas características, o arrendatário pode criar uma condição de exploração direta, na qual assume os riscos da empresa e incorre nos custos necessários. O agricultor direto é aquele que conduz a agricultura direta. Um agricultor direto é alguém que participa da agricultura direta, que é definida como a agricultura que é realizada pelo proprietário, inquilino ou parceiro, e grupos familiares interdependentes que vivem na terra, com no máximo dois empregados contratados (BORGES, 2013).

A noção teológica de arrendamento é denominada *locatio rei*, que se refere ao mecanismo do contrato agrário pelo qual uma pessoa concorda em ceder a outra, por um determinado período de tempo ou não, o uso e usufruto da propriedade rural, no todo ou em parte. Dentro desta definição, são incluídos ou excluídos produtos adicionais, melhorias e outras facilidades necessárias para a implementação eficiente da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou combinada (BORGES, 2013).

Assim, a principal característica dos arrendamentos rurais é a cessão de terras, que muitas vezes está associada a empreendimentos rurais (agricultura, pecuária, agronegócios, indústrias extrativas ou operações mistas), e a lei regulamenta esta conduta através de "remuneração ou aluguel".

Em outras palavras, um arrendamento rural é essencialmente o arrendamento de uma propriedade agrícola com a finalidade de exercer algum tipo de atividade econômica, como agricultura ou agronomia, e o principal meio de fazer isso é através da execução de um contrato entre as partes. Assim, a compreensão das ideias contratuais é essencial para a compreensão do tema, pois é nelas que pode surgir a nulidade para a extinção.

5. DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

O Decreto nº 59.566/66, sob pena de nulidade absoluta, definiu as características dos acordos e foi feito "implementação obrigatória em todo o território nacional". Permitiu a atualização e o esclarecimento de termos ainda não estabelecidos no Estatuto da Terra, o que forneceu mais informações sobre os arrendamentos rurais.

Com relação aos princípios-chave do arrendamento rural, conforme estabelecido no Decreto 59.566/66, podem ser destacados os seguintes:

Arrendamento Rural: é o contrato agrário. Nele é onde uma das partes cede um imóvel rural para a outra por determinado preço e valor, incluindo, ou não, de outras condições, com o objetivo realizar atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, sendo necessário pagar uma certa quantia de remuneração ou aluguel, cumprindo os limites legais impostos.

Subarrendamento: é o contrato no qual o arrendatário transfere seus direitos e obrigações de arrendamento, no todo ou em parte.

Arrendador: é a pessoa que atribui a propriedade rural e os inquilinos a indivíduos ou grupos familiares, e a pessoa responsável a recebe ou aluga.

Arrendatário: outorgante de subarrendamento será, para todos os efeitos, classificado como arrendador (BRASIL, 1966).

Além dessas características, o arrendatário pode criar uma condição de exploração direta, na qual assume os riscos da empresa e incorre nos custos necessários. O agricultor direto é aquele que conduz a agricultura direta. Um agricultor direto é alguém que participa da agricultura direta, que é definida como a

agricultura que é realizada pelo proprietário, inquilino ou parceiro, e grupos familiares interdependentes que vivem na terra, com no máximo dois empregados contratados (BORGES, 2013).

A noção teológica de arrendamento é denominada *locatio rei*, que se refere ao mecanismo do contrato agrário pelo qual uma pessoa concorda em ceder a outra, por um determinado período de tempo ou não, o uso e usufruto da propriedade rural, no todo ou em parte. Dentro desta definição, são incluídos ou excluídos produtos adicionais, melhorias e outras facilidades necessárias para a implementação eficiente da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou combinada (BORGES, 2013).

Assim, a principal característica dos arrendamentos rurais é a cessão de terras, que muitas vezes está associada a empreendimentos rurais (agricultura, pecuária, agronegócios, indústrias extrativas ou operações mistas), e a lei regulamenta esta conduta através de "remuneração ou aluguel".

Em outras palavras, um arrendamento rural é essencialmente o arrendamento de uma propriedade agrícola com a finalidade de exercer algum tipo de atividade econômica, como agricultura ou agronomia, e o principal meio de fazer isso é através da execução de um contrato entre as partes. Assim, a compreensão das ideias contratuais é essencial para a compreensão do tema, pois é nelas que pode surgir a nulidade para a extinção.

6. DA IMPORTÂNCIA DOS USOS E COSTUMES COMO FONTE DO DIREITO AGRÁRIO

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

COSTUME. Deriva do latim *consuetudo*, designa o vocábulo tudo que se estabelece por força do hábito ou do uso. [...] costume vem mostrar o princípio ou o regra não escrita que se introduz pelo uso, com o consentimento tácito de todos as pessoas que admitem a sua força como norma a seguir na prática de determinados atos. Nesse sentido, então, afirma-se que o costume tem força de lei (*consuetudo porem vim habet cum lege*) (DE PLÁCIDO E SILVA, 2003).

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

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

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

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

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

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

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

Pelo fato de o direito positivo surgir da necessidade da evolução da lei manifestada dos fatos da convivência social, suas normas permanecem estaques. Com isso, tornam-se as normas positivas insuficientes e com o passar do tempo, conseqüentemente, vem o costume como uma forma de conduta de pratica constante para atender uma necessidade social no desate dos litígios. Às vezes, devido a prática constante, termina por fazer com que a lei se torne superada, até porque, conforme já foi dito *ut retro*, passa a ser aceita por todos como prática constante no meio social e se consolida no tempo e no espaço (RAMOS, 2012).

A prática de certa conduta quando rotineira, dificilmente haverá de ser derogado com o advento de uma norma. Ao contrário há de acontecer com a lei, pois não sendo invocada pela vontade da sociedade pode cair em desuso. Por isso, em se tratando do meio rural é comum surgirem práticas costumeiras de condutas, assim, com o tempo exigem o surgimento de uma lei que o regulamente (BORGES, 20136).

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

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

CONCLUSÃO

Os artigos 5º, XXII e 186 da Constituição da República Federativa do Brasil incluem tanto o Direito de propriedade quanto o conceito de propósito social da propriedade, que pode ser definido e controlado como um direito restrito e condicional em relação ao contexto social. O Direito Agrário surge como um campo de direito independente de outros sistemas de direito, com seus reflexos sendo vistos tanto no âmbito legislativo como no âmbito instrucional.

Estas observações nos levam a inferir que os contratos agrícolas são contratos de direito privado, nos quais o interesse público é demonstrado.

O princípio principal da função social, que se concentra na exploração da terra e na produção agrícola efetiva, esforça-se para atender à condição de legitimidade da função social, concentrando-se no cumprimento da função social como uma condição prévia. Esta abordagem da questão do direito de propriedade não apenas sistematiza os limites internos do Direito Agrário, mas também estrutura sua própria posição sobre o assunto.

Pode-se deduzir do texto a seguir que os contratos agrícolas permitem que a pessoa que vive da exploração da terra seja vista como um primo pobre do proprietário ou do locador.

Como ocorre nos contratos comerciais e de aluguel, a liberdade dos contratos agrícolas também não é absoluta, já que o Estado intervém, e seu papel é assegurar a justiça social e a finalidade social da propriedade, bem como proteger a ordem pública.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, P. J. **Arrendamento e acesso à terra no Brasil**. Uberlândia: DEECO/UFU, 2002.
- ALMEIDA, P. J.; BUAINAIN, A. M. **Os contratos de arrendamento e parceria no Brasil**. São Paulo: *Revista direito GV*, 2013.
- BORGES, A. M. **Curso completo de direito agrário**. Campo Grande: Contemplan, 2016.
- BORGES, A. M. **Parceria e arrendamento rural**. Campo Grande: Contemplan, 2013.
- BORGES, P. T. **Institutos Básicos do Direito Agrário**. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 1996.
- BRASIL. **Decreto n.º 59.566**, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF. 14 nov. 1966. Disponível em: <www.presidencia.gov.br>. Acesso em: 2021.
- BRASIL. **Decreto-lei 4.657**, de 04 de setembro de 1942. Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro. Diário Oficial da União, Rio de Janeiro, 04 de set. 1942.
- BRASIL. **Lei n.º 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 jan. 1973. Disponível em: <www.presidencia.gov.br>. Acesso em: 2021.
- BRASIL. **Lei n.º 8.629**, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos a reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII da Constituição Federal. Brasília, DF, 25 fev. 1993. Disponível em: <www.presidencia.gov.br>. Acesso em: 2021.
- BRASIL. **Lei n.º 3.071**, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Diário Oficial da União, Brasília, 1 jan. 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 2021.
- BRASIL. **Lei n.º 4.504**, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 30 nov. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em: 2021
- BRASIL. **Lei n.º 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015original.htm>. Acesso em: 2021.
- BRASIL. **Resolução n.º 76**, do dia 22 de julho de 1822. Manda suspender a concessão de sesmarias futuras até a convocação da Assembleia Geral Constituinte. Disponível em: <https://arisp.wordpress.com/2011/03/11/resolucao-76-de-17-de-julho-de-1822/>. Acesso em: 2021.
- CAMARÇO, C. A. M. **Contratos agrários: uma nova visão do sistema normativo**. Brasília: *Revista de Direito Agrário*, 2001.
- CERVO, Y. P. N. **Os contratos agrários de parceria e arrendamento rural na ótica do proprietário do imóvel**. 2013. 59f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito) – Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria. 2013.
- COELHO, J. F. L. **Contratos agrários: uma visão neoagrarista**. Curitiba: Juruá, 2016.
- DE PLÁCIDO E SILVA. **Vocabulário Jurídico**. Rio de Janeiro: Forense. 2003.
- FARAH, V. P. C. **Do arrendamento rural: contrato e particularidades**. 2010. 54f. Trabalho de Conclusão de Curso (Pós-Graduada em Docência do Ensino Superior) – Universidade Candido Mendes, Rio de Janeiro, 2010. 54 p.
- GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro: teoria geral das obrigações**. São Paulo: Saraiva, 2012.
- LIMA, R. A. M. **Direito Agrário**. 2ª ed. São Paulo: Renovar, 1995, p. 319-320.
- LOPES, C. K. L. M. M. **Arrendamento rural: evolução e elementos jurídicos do contrato agrário**. 2019. 27f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito) – Centro Universitário UNINOVAFAPI, Teresina. 2019.
- MACHADO, V. P. Análise das particularidades do contrato de arrendamento rural. **Conteúdo Jurídico**, 30 out. 2018. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/52353/analise-das-particularidades-do-contrato-de-arrendamento-rural>. Acesso em: 2021.
- OPITZ, S. OPITZ, O. **Curso Completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007.

RAMOS, H. M. B. **Contrato de arrendamento rural**. Curitiba: Juruá, 2012.

RAMOS, H. M. B. **Contrato de arrendamento rural: teoria e prática**. Curitiba: Juruá, 2013.

RIZZARDO, A. **Contratos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

RODRIGUES, F. G. RODRIGUES, N. S. **Breves considerações sobre o direito agrário brasileiro: evolução histórica, conceito, princípios e institutos**. Disponível em: <<http://expressagencia.com.br/chavesereis/practice-areas/direito-agrario/>>. Acesso em: 2021.

SCAFF, F. C. As características jurídicas dos contratos agrários típicos. **Consultor Jurídico**, 11 ago. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-ago-11/direito-agronegocio-caracteristicas-juridicas-contratos-agrarios-tipicos#:~:text=O%20chamado%20poder%20de%20destina%C3%A7%C3%A3o,mera%20propriedade%2C%20como%20j%C3%A1%20afirmamos>>. Acesso em: 2021.

SZTAJN, R. **Law and economics**. In: ZYLBERSZTAJN, D. SZTAJN, R. (Orgs.). **Direito e Economia: análise econômica do direito e das organizações**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

