



UNIÃO DAS FACULDADES DE MATO GROSSO – UNIFAMA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E SUAS NUANCES
JURÍDICAS

CLAUDIANE CRISTINA DE SOUZA PARO

CLAUDIANE CRISTINA DE SOUZA PARO

O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E SUAS NUANCES JURÍDICAS

Trabalho de conclusão de curso apresentado à
União das Faculdades de Mato Grosso –
UNIFAMA como requisito parcial para obtenção
do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Diego Chaves Freire

Colíder - MT
2024

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo apresentar uma análise contemporânea acerca das particularidades do contrato de arrendamento rural, abordando os prazos contratuais, a renovação e a possibilidade de prorrogação. Para tanto, o estudo foi conduzido com base em pesquisa bibliográfica, utilizando-se o método dedutivo. Os principais autores que subsidiaram a construção deste estudo incluem Wellington Barros, Antônio Moura Borges, José Fernando Coelho, Pinto Ferreira e Arnaldo Rizzardo. Adicionalmente, foram analisados o Decreto nº 59.566/66, a Lei nº 10.406/2002 e a Constituição Federal de 1988. Conclui-se, que é essencial que os contratantes, especialmente os arrendadores, estejam cientes das possíveis consequências da quebra contratual, que pode acarretar uma série de riscos. Da mesma forma, os arrendatários devem analisar cuidadosamente o contrato antes de assiná-lo, assegurando a inclusão de cláusulas que abordem questões ambientais e descrevam o estado da propriedade no momento da transferência da posse. Essas medidas são fundamentais para prevenir futuras responsabilizações por problemas alheios à sua conduta.

Palavras-chave: arrendamento rural; contratos agrários; Estatuto da Terra; 59.566/66.

ABSTRACT

This study aims to present a contemporary analysis of the particularities of rural lease agreements, addressing contract terms, renewal, and the possibility of extension. The research was conducted based on a bibliographic review, employing the deductive method. The main authors supporting this study include Wellington Barros, Antônio Moura Borges, José Fernando Coelho, Pinto Ferreira, and Arnaldo Rizzardo. Additionally, the analysis encompassed Decree No. 59.566/66, Law No. 10.406/2002, and the 1988 Federal Constitution. The study concludes with some points worthy of attention. It is essential that the contracting parties, especially lessors, are aware of the potential consequences of a contract breach, which may entail significant risks. Similarly, lessees should carefully review the contract before signing, ensuring the inclusion of clauses addressing environmental issues and describing the state of the property at the time of possession transfer. These measures are crucial to prevent future liabilities for problems beyond their control.

Keywords: rural lease; agrarian contracts; Land Statute; 59.566/66.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	4
2 ASPECTOS HISTÓRICOS DO DIREITO AGRÁRIO	5
3 FUNDAMENTOS COMUNS AOS CONTRATOS AGRÁRIOS	6
4 O CONTRATO DE ARRENDAMENTO NO ORDENAMENTO JURÍDICO	8
4.1 AS OBRIGAÇÕES DAS PARTES	9
4.2 AS CLÁUSULAS DE PREÇO	10
4.3 DOS PRAZOS PARA OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO	12
4.4 EXTINÇÃO E RESCISÃO CONTRATUAL	14
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	16
REFERÊNCIAS	17

1 INTRODUÇÃO

O arrendamento rural representa uma modalidade contratual preponderante na atividade rural brasileira, enquadrando-se como contratos agrários típicos, conforme previsto em legislação específica, como o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/66, ambos fundamentais para o Direito Agrário. Este ramo jurídico, inserido no Direito Público, desempenha uma função essencial na regulamentação das atividades produtivas humanas voltadas à realização da função social da propriedade (Brasil, 1964; Brasil, 1966).

No entanto, esse tipo de contrato, apresenta diversas particularidades, como a inclusão de cláusulas obrigatórias, sendo submetido, ao contrário dos contratos civis, a uma maior intervenção do Estado. Além disso, dada a idade avançada dessas leis, com mais de quatro décadas, é imperativo avaliar sua aplicação na contemporaneidade. Surge, portanto, a seguinte indagação: Como a legislação brasileira aborda questões específicas relacionadas aos contratos de arrendamento rural, como prazos, renovação e obrigações das partes?

No que se refere à relevância jurídica do tema, é importante ressaltar que a Quarta Turma do STJ, ao julgar o REsp nº 1175438/PR (2014), determinou que o contrato de arrendamento rural está sujeito a "repercussões de direito público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo destinado ao homem do campo, à função social da propriedade e à proteção do meio ambiente". Nesse julgamento, também foi ressaltado o direito de preferência do arrendatário na compra do imóvel como "um dos instrumentos legais que buscam garantir essa perspectiva, permitindo que o arrendatário continue explorando a terra e garantindo seu uso econômico."

Esses elementos justificam os esforços para aprimorar e definir de forma mais precisa o conteúdo normativo e o alcance dos dispositivos legais de caráter protetivo presentes no direito contratual agrário. Além disso, evidenciam a importância socioeconômica um dos principais tipos de contratos que exercem um papel fundamental na realidade brasileira. Nesse contexto, o presente trabalho tem como objetivo apresentar uma análise contemporânea acerca do contrato de arrendamento rural e suas particularidades dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

O desenvolvimento deste estudo recorre-se à pesquisa bibliográfica e documental para auxiliar na interpretação normativa, contribuindo para uma análise equilibrada do direito agrário brasileiro. Quanto à seleção de fontes, destacam-se renomados autores como Wellington Barros, Antônio Moura Borges, José Fernando Coelho, Pinto Ferreira e Arnaldo Rizzardo. Adicionalmente, foram analisados o Decreto nº 59.566/66, que instituiu o Estatuto da Terra, a Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro) no que concerne aos contratos e obrigações, bem como a Constituição Federal de 1988.

2 ASPECTOS HISTÓRICOS DO DIREITO AGRÁRIO

É de entendimento doutrinário que compreender os fundamentos do Direito Agrário faz-se essencial para analisar como essa área do Direito evoluiu, de maneira que ofereça suporte legal aos proprietários de terras rurais interessados em arrendá-las para empresas ou outros agricultores (Coelho, 2016; Borges, 2012).

Historicamente, embora o setor agrícola representasse uma parcela significativa da economia brasileira, existia uma carência de legislação efetiva que suportasse as necessidades daqueles que dependiam diretamente do campo para sua subsistência. O Estatuto da Terra emergiu como uma das legislações mais relevantes nesse contexto, notabilizando-se pelo seu impacto profundo sobre os fazendeiros. Esse impacto foi particularmente significativo considerando-se que, sob a égide do Código Civil de 1916, a regulamentação dos contratos agrários era limitada, predominando os acordos baseados em relações de confiança (Barros, 2012).

O Código Civil de 1916 não delineava especificamente o contrato de arrendamento rural, limitando-se a tratar genericamente da locação de prédios rústicos. Poucas disposições estavam voltadas especificamente para as problemáticas rurais. Esse enfoque urbano predominante resultou em uma legislação que abordava as questões rurais de maneira superficial (Borges, 2012).

A promulgação da Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964, conhecida como Estatuto da Terra, constitui-se como uma legislação essencialmente voltada para o desenvolvimento rural. Essa norma estabelece diretrizes sobre a reforma agrária e a política agrícola no Brasil (Brasil, 1964).

É crucial destacar que esta Lei surgiu em um contexto de intensa pressão social por reformas agrárias, vez que existia uma série de questões relacionadas à estrutura fundiária que não eram adequadamente abordadas pela legislação anterior. Entretanto, apesar do avanço, o Estatuto da Terra, refletia algumas lacunas importantes, especialmente em termos de operacionalização (Freiria; Dosso, 2013). Neste sentido, a publicação do Decreto nº 59.566, de 1966, foi importante para regulamentar e implementar as disposições previstas pelo Estatuto da Terra. Assim, o decreto desempenhou um papel fundamental na estruturação e regulação dos contratos agrários, assegurando a uniformidade e a precisão na aplicação das normas relativas aos imóveis rurais (Coelho, 2016).

3 FUNDAMENTOS COMUNS AOS CONTRATOS AGRÁRIOS

O contrato agrário pode ser entendido como um acordo de vontades que permite o uso temporário de terra alheia por agricultores e pecuaristas, submetido às cláusulas obrigatórias e ao dirigismo estatal, com a prevalência de normas de ordem pública (Freiria; Dosso, 2013). O objeto dos contratos agrários é o imóvel rural, destinado ao uso ou posse temporária para atividades agrícolas ou pecuárias. Estes contratos servem como ferramenta para que o homem do campo, sem terra própria, possa diretamente cultivá-la, desenvolvendo suas atividades econômicas por meio de arrendamento ou parceria, conforme estipulado no Decreto n. 59.566/1966, art. 10 (Brasil, 1966).

Juridicamente, os contratos agrários classificam-se como bilaterais, onerosos, consensuais e não solenes, refletindo a complexidade e a importância dessas relações para a estrutura agrária e econômica do país (Coelho, 2016). Como em todo o sistema jurídico, a legislação procura estabelecer um equilíbrio nos contratos. Assim, os contratos agrários são regulados tanto pelos princípios gerais do direito cível quanto por princípios específicos do direito agrário (Borges, 2012). No contexto dos contratos agrários de arrendamento rural, de que se trata este trabalho, são relevantes os princípios: a) a boa-fé objetiva; b) a autonomia da vontade; c) a função social dos contratos; d) a relatividade dos efeitos contratuais; e) o consensualismo (Brasil, 1964; Brasil, 2002).

A boa-fé é amplamente reconhecida por muitos civilistas como o princípio fundamental das relações contratuais. Ela é caracterizada pela busca de ética,

moralidade e bons costumes vigentes na sociedade, manifestando-se na forma contratual para prevenir trapaçãs e a má-fé. Conforme explica Coelho,

[...] pelo próprio caráter de norma de caráter público, a boa-fé objetiva possui observância obrigatória aos contratos agrários. Ademais, o aludido princípio desempenha função integrativa e hermenêutica, o que lhe reveste de importante ferramenta para ser utilizada na solução dos nos casos omissos, como forma de alcançar e assegurar as finalidades a que pretende a lei agrária (Coelho, 2016, p.77).

No que tange ao princípio da autonomia da vontade, Bierwagen (2003) a define como a liberdade dos contratantes de decidir se desejam ou não celebrar o contrato (liberdade de contratar), de estabelecer os termos deste, e de resolvê-lo ou alterá-lo conforme julgarem conveniente (liberdade contratual). No entanto, ela reconhece que atualmente existem restrições significativas à liberdade de escolha, tanto em relação aos sujeitos quanto ao conteúdo do negócio. A legislação contemporânea prioriza o interesse social, o que pode influenciar os termos de contratos particulares, limitando assim a liberdade contratual das partes. Como explica Ramos (2013), no Estatuto da Terra reconhecendo o desequilíbrio frequente entre os contratantes em tais acordos, o legislador instituiu normas que promovem a intervenção estatal nas relações privadas, caracterizando-se por um dirigismo contratual.

No que tange à relevância jurídica do tema deste princípio, cabe recordar que a Quarta Turma do STJ, ao julgar o REsp nº 1175438/PR (2014), consignou que os contratos agrários sofrem “repercussões de direito público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo que se quer dar ao homem do campo e à função social da propriedade e ao meio ambiente”.

O princípio de relatividade dos efeitos dos contratos reconhece seus impactos sobre terceiros e, portanto, busca minimizar os impactos negativos de um contrato sobre terceiros que dependem dessa relação contratual, visando prevenir o inadimplemento que poderia afetar outras partes indiretamente envolvidas. Um exemplo descrito por Coelho (2016) é um contrato de transporte de grãos de um país para outro: se o produtor falha em produzir a quantidade necessária, o contrato de transporte é diretamente afetado pela falta do produto a ser transportado.

O princípio consensualismo enfatiza a relevância do consentimento mútuo como elemento essencial para a constituição de vínculos contratuais, os quais, uma vez estabelecidos, obrigam as partes ao cumprimento das estipulações acordadas,

dispensando formalidades adicionais para sua validade. Tal consentimento é suficiente para estabelecer um contrato e fundamenta-se no princípio ético do respeito à palavra empenhada. Vale lembrar que, conforme descrito no Estatuto da Terra, esses acordos poderiam ser realizados tanto verbalmente quanto por escrito. Portanto, especificamente no contexto dos contratos agrários, frequentemente celebrados de forma verbal e entre partes que agem com boa-fé, o princípio do consensualismo assume particular importância. Essa flexibilidade é vital, pois sem ela, muitas das negociações necessárias, comumente indivíduos de origens modestas, seriam inviabilizadas (Bufaraldi, 2017).

4 O CONTRATO DE ARRENDAMENTO NO ORDENAMENTO JURÍDICO

O arrendamento rural é reconhecido como uma modalidade de contrato agrário nominado (típico), o qual é especificamente nomeado e classificado pela legislação. Esta tipificação é evidenciada no Decreto nº 59.566/66, que, em seu artigo 3º, introduz pela primeira vez uma definição formal desta categoria de contrato:

Art 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei (Brasil, 1966).

No que se refere aos principais conceitos acerca da prática do arrendamento rural, pode-se destacar conforme o mesmo:

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).

A característica principal dos arrendamentos rurais é, portanto, a cessão de propriedades que normalmente envolvem atividades rurais, como agricultura, pecuária, agroindústria, indústrias extrativas ou operações mistas, regidas por uma remuneração ou aluguel. Para Coelho (2016), o arrendamento rural equipara-se a uma locação urbana, mas que consiste no aluguel de um bem imóvel de caráter rural, destinado ao aproveitamento econômico das terras de terceiros, seja por meio do trabalho próprio ou de outrem. O contrato estabelecido deve delinear todos os detalhes pertinentes ao objeto do contrato, às partes envolvidas, aos prazos e aos pagamentos, sendo todos esses aspectos regulados conforme a legislação vigente.

Nos contratos de arrendamento rural, além das cláusulas gerais obrigatórias que regem os contratos agrários, existem disposições específicas delineadas nos artigos 16 a 33 do Decreto nº 59.566/66 e nos artigos 95 e 95-A do Estatuto da Terra. Os contratos de arrendamento, independentemente de suas formas, devem incluir cláusulas mandatórias que promovam a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários. Entre estas cláusulas obrigatórias, destacam-se: a) A estipulação de prazos mínimos, conforme determinado pela legislação agrária vigente; b) A aderência às normativas do Código Florestal em vigor; c) A fixação clara do preço do arrendamento; d) As condições que determinam a renovação, rescisão e extinção do contrato; e) Os direitos relativos à indenização por benfeitorias realizadas ou acordadas durante o período contratual (Brasil, 1964; Brasil, 1966).

4.1 AS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Ao firmar um contrato de arrendamento rural, estabelece-se um vínculo jurídico entre o arrendador e o arrendatário, caracterizado pela transferência temporária do uso e gozo de imóvel rural, mediante o pagamento de um valor previamente ajustado. Esse tipo de contrato também impõe obrigações recíprocas, delineadas nos artigos 40 a 47 Decreto n. 59.566/1966, que devem ser rigorosamente observadas pelas partes.

Ao arrendador, cabe entregar o imóvel rural na data ajustada ou de acordo com os costumes locais, garantindo que este esteja apto para o uso pactuado. Além disso, ele deve garantir ao arrendatário o pleno uso e gozo do imóvel durante a vigência do contrato, conforme o artigo 92, § 1º do Estatuto da Terra. Também é

responsabilidade do arrendador realizar obras e reparos indispensáveis no imóvel e arcar com taxas, impostos e quaisquer outras contribuições incidentes, exceto quando houver estipulação contratual diversa (Brasil, 1966).

Por sua vez, o arrendatário tem a obrigação de pagar pontualmente o valor do arrendamento, no prazo, local e forma ajustada. Deve utilizar o imóvel conforme o destino pactuado, tratando-o com cuidado e sem promover mudanças que alterem suas características originais, salvo autorização expressa. É também seu dever comunicar ao arrendador qualquer ameaça ou perturbação à posse, além de necessidades de reparos urgentes. O arrendatário deve realizar as benfeitorias úteis e convenientes, salvo convenção em contrário, e, ao termo do contrato, restituir o imóvel nas mesmas condições em que foi recebido, excetuando-se as deteriorações naturais decorrentes do uso regular. Ele será responsável por quaisquer danos decorrentes do uso inadequado, seja na área cultivada, seja nos bens cedidos, como equipamentos e máquinas (Brasil, 1966).

4.2 AS CLÁUSULAS DE PREÇO

O artigo 13 estabelece que o preço deve ser estipulado em moeda corrente. Este dispositivo legal também estabelece que o preço do arrendamento deve ser fixado em quantia certa e em dinheiro, ainda que o pagamento possa ser realizado mediante a entrega de produtos ou frutos, conforme previsto no artigo 95, inciso XII do Estatuto da Terra, e detalhado nos artigos 17 e 18 de seu regulamento (Brasil, 1964; Brasil, 1966).

Entretanto, embora tal prática seja vedada expressamente pela norma, é fato que isto ocorre na prática e, por vezes, pode trazer sérios problemas, por exemplo, se o proprietário precisar executar o contrato para receber o pagamento do arrendamento. Tem sido o entendimento jurisprudencial que a legislação não permite a validação de cláusulas contratuais que estipulem o preço do arrendamento rural em produtos, contudo, reconhece que tal nulidade não invalida o contrato como um todo. Neste caso, o débito ainda existe e será determinado por meio de liquidação de sentença, seja por cálculo ou arbitramento, como pode ser observado a seguir:

RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA C/C INDENIZAÇÃO. ARRENDAMENTO RURAL. CONTRATO VERBAL. CONTROVÉRSIA PARCIAL SOBRE VOLUME DA ÁREA ARRENDADA. PROVA ORAL

INSUFICIENTE. FIXAÇÃO DA ÁREA POR PROVA DOCUMENTAL DE USO EFETIVO DA ÁREA. CONTROVÉRSIA SOBRE PREÇO DA ÁREA ARRENDADA. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM QUANTIDADE DE PRODUTOS. NULIDADES. ART. 18, DO DECRETO N. 59.566/1966. APURAÇÃO DO VALOR MEDIANTE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO. CONTROVÉRSIA SOBRE FORMA DE PAGAMENTO PELA ÁREA ARRENDADA. ARTIGO 95, INCISO XII DA LEI Nº 4.504/64. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Na ausência de documento posterior a distrato que consigne, expressamente, se o direito de preferência no arrendamento dos imóveis, objetos do distrato, fora exercido pelos apelados, sobre a totalidade do imóvel ou sobre apenas partes do imóvel prevalece à prova do uso efetivo de determinada área. É vedada a fixação do preço do arrendamento em quantidade de produtos, ao teor do art. 18 do Decreto n. 59.566/1966.¹ Precedentes do STJ. Afastada, por nula, a cláusula de preço, cabe a sua substituição pelo que for apurado em liquidação de sentença, por arbitramento. A averiguação da supramencionada nulidade não é capaz de levar a extinção da demanda tampouco a sua improcedência, já que tendo os apelados se utilizado efetivamente do imóvel arrendado, tinham o dever de pagar um montante ao arrendante como "locativo"¹. Na fixação do preço do arrendamento há de observar-se a limitação determinada pelo art. 95, inc. XII, do Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64. O limite percentual previsto no art. 95, XII, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), deve ser aplicado sobre o valor cadastral do imóvel, devidamente atualizado, com incorporação de benfeitorias e acessões. Recurso parcialmente provido. (Mato Grosso, 2007).

Portanto, segundo essa interpretação jurídica, é imperativo que a cláusula de pagamento no contrato de arrendamento rural esteja em conformidade com os termos legais para garantir a validade do contrato. Caso contrário, o contrato pode falhar em atingir seu propósito essencial entre as partes envolvidas, ou seja, o dono da terra e o explorador da terra. A observância rigorosa da legislação é crucial para assegurar que os objetivos contratuais sejam alcançados e para prevenir possíveis litígios futuros decorrentes de cláusulas inválidas (Ramos, 2013).

Contudo, é essencial destacar que o direito em questão é disponível e de cunho individual. Isso significa que, dentro dos limites legais, as partes possuem a autonomia para negociar os termos do contrato de acordo com as suas necessidades e contextos específicos, respeitando sempre a capacidade legal dos envolvidos e a liberdade contratual. Este princípio é reconhecido no ordenamento jurídico como parte da autonomia privada, permitindo que as partes estabeleçam acordos que reflitam suas vontades individuais, desde que não contrariem normas de ordem pública e disposições legais imperativas (Borges, 2012). Neste contexto, é relevante destacar que diversos tribunais, especialmente nos estados com proeminente atividade agrícola, como o Mato Grosso, têm reconhecido a

¹ Grifo da autora

aplicabilidade na definição das cláusulas de pagamento estipuladas em produtos nos contratos de arrendamento rural. Um exemplo pode ser observado no julgado da relatora Exma. Sra. Doutora Marilsen Andrade Addario, no Agravo de Instrumento n.16678 da 2ª Câmara Cível de Lucas do Rio Verde, em 2012 que segue.

Ora, não se afigura de boa-fé entabular contrato de arrendamento rural, aceitando o arrendatário todos os termos pactuados à época da contratação, tendo, inclusive, já se beneficiado de um ano do contrato e ao depois vir a juízo aduzir a nulidade da pactuação do preço em produtos. Do contrário, o judiciário estará sendo utilizado para desequilibrar os contratos firmados entre iguais, em evidente afronta ao princípio do *pacta sunt servanda*. Logo, conquanto a questão esteja longe de ser pacífica, filio-me à parcela da jurisprudência que entende pela possibilidade da fixação do preço em produto em contrato de arrendamento rural. Não somente pelo costume de tal prática nos contratos rurais firmados pelas bandas deste Estado, mas, principalmente, para evitar o enriquecimento ilícito/injustificado da parte que assina o contrato e apenas depois, quando do pagamento, e após ter explorado o objeto do contrato, venha alegar nulidade de uma de suas cláusulas. Tais elementos de convicção, ao meu sentir, suplantam a proibição veiculada pelo Decreto 59566/66, notadamente por que não controverteram as partes sobre a efetividade e justiça da cláusula que assim vigorou por vários anos (Mato Grosso, 2012).

É importante destacar que o limite imposto ao preço do arrendamento, encontra-se também refletido no artigo 95, XII, do Estatuto da Terra. Este limite baseia-se no valor cadastral do imóvel rural, incluindo as benfeitorias que fazem parte do contrato de arrendamento. De acordo com essa normativa, o montante pago pelo arrendatário não deve exceder 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel. Contudo, a legislação prevê uma exceção para casos em que o arrendamento é parcial e incide sobre glebas selecionadas especificamente para a exploração intensiva de alta rentabilidade. Nestas circunstâncias, a remuneração estipulada no contrato pode chegar a até 30% (trinta por cento) do valor cadastral da área em questão (Brasil, 1964).

4.3 DOS PRAZOS PARA OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

Quanto aos prazos para contratos de arrendamento, o artigo 95, II, do Estatuto da Terra e o artigo 21 do Decreto nº 59.566/66, presume que o prazo mínimo de um contrato de arrendamento rural sem prazo determinado é de três anos. Conforme Borges (2012), esta presunção legal assegura uma estabilidade

mínima para o arrendatário planejar e executar suas atividades agrícolas de maneira eficaz.

Adicionalmente, as normativas vigentes tratam da conclusão dos contratos e das modalidades de remuneração em situações específicas, como quando o arrendatário inicia um ciclo de cultura que só será concluído após o término do contrato. O inciso I do artigo 95 do Estatuto da Terra, em harmonia com o artigo 21, §1º, do Decreto nº 59.566/66, estipula que os contratos de arrendamento devem terminar apenas após a finalização da colheita. Esta disposição é estendida para situações de força maior que possam atrasar a colheita, permitindo assim a prorrogação dos prazos contratuais sob as mesmas condições inicialmente estabelecidas. Por fim, o artigo 95, III, do Estatuto da Terra e o artigo 21, §3º, do Decreto nº 59.566/66, oferecem a possibilidade de os contratantes ajustarem condições específicas para os casos em que os frutos ou as culturas não possam ser colhidos antes do término do arrendamento (Brasil, 1966).

O Decreto em questão também especifica prazos diferenciados para arrendamentos voltados para a exploração de lavouras e pecuária, variando de três a sete anos, dependendo da natureza e da duração do ciclo produtivo das culturas ou da criação animal. Para as atividades de exploração de lavouras temporárias, o prazo é de três anos; para lavouras permanentes, cinco anos; e para exploração florestal, sete anos. No que tange à pecuária, o prazo é de três anos para pecuária de pequeno e médio porte e de cinco anos para pecuária de grande porte (Brasil, 1966).

No contexto das renovações contratuais, os direitos e obrigações das partes também envolvem cláusulas específicas. Conforme descrito por Ramos (2013), o arrendatário possui a preferência para renovar o contrato sob as mesmas condições oferecidas a terceiros, devendo ser notificado sobre qualquer proposta existente seis meses antes do término do mesmo. Na ausência de tal notificação, presume-se a renovação automática do contrato, salvo se o arrendatário optar por desistir frente a novas propostas.

A legislação prevê duas formas específicas de prorrogação do contrato de arrendamento. A primeira, é a prorrogação legal, estabelecida pelo artigo 95, I, do Estatuto da Terra, que permite ao arrendatário concluir a colheita pendente ou retardada por motivo de força maior, mesmo após o término do prazo contratual. A segunda forma é a prorrogação convencional, na qual as partes ajustam

previamente as condições de pagamento pelo uso da terra que excede o prazo do contrato inicial, em situações onde a colheita se estenderá além do término do contrato (Brasil, 1964).

Borges (2012) salienta que é dever do proprietário notificar extrajudicialmente o arrendatário das propostas de renovação ou de possível despejo, com antecedência de seis meses em relação ao vencimento do contrato. A falha em realizar essa notificação é interpretada como um acordo implícito para a renovação do contrato. No que tange às atualizações de pagamento, a omissão de informações presume que o pagamento seja à vista. Adicionalmente, se não ocorrer a notificação extrajudicial, o contrato pode ser renovado automaticamente, a menos que o arrendador, nos trinta dias subsequentes, manifeste desistência ou apresente uma nova proposta, com as devidas declarações registradas no Registro de Títulos e Documentos competente.

Essas disposições são fundamentais para a gestão eficaz dos contratos de arrendamento rural, garantindo que ambas as partes envolvidas estejam plenamente informadas sobre suas obrigações e direitos. Isso contribui para a redução de conflitos e minimiza a necessidade de intervenções judiciais. No entanto, considerando que tais normas foram estabelecidas há mais de quatro décadas, existem diversas lacunas que provocam divergências entre os juristas. Essas ambiguidades legislativas podem levar a interpretações variadas, complicando a aplicação uniforme da lei e, por vezes, resultando em disputas legais prolongadas. A evolução das práticas agrícolas e as mudanças socioeconômicas também pressionam pela revisão e atualização dessas normativas, a fim de adequá-las às realidades contemporâneas do setor agrário (Barufaldi, 2017).

4.4 EXTINÇÃO E RESCISÃO CONTRATUAL

A rescisão de contratos de arrendamento rural, regulamentada pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto nº 59.566/66, apresenta disposições específicas para a proteção das relações agrárias e para assegurar o cumprimento das obrigações pactuadas. Seu artigo 32, prevê as situações nas quais o arrendatário é compelido a desocupar a propriedade, sob pena de ser submetido às sanções previstas na ação de despejo. Entre as causas de rescisão, destacam-se: o término do prazo contratual ou sua renovação; o subarrendamento, cessão ou empréstimo do imóvel

rural, total ou parcial, sem o consentimento expresso do arrendador; a falta de pagamento do aluguel ou da renda estipulada no prazo acordado; a ocorrência de danos à propriedade ou às colheitas, quando comprovados dolo ou culpa do arrendatário; o abandono total ou parcial das atividades agrícolas, configurando inadimplemento das obrigações; a alteração da destinação do imóvel rural; a inobservância das normas estabelecidas no artigo 13 do Decreto nº 59.566/66; a solicitação de retomada do imóvel, conforme permitido em lei, e a violação de obrigações legais e contratuais pelo arrendatário (Ramos, 2013).

Nesse contexto, a vedação imposta nas alíneas "b" do inciso XI do art. 95 e "b" do inciso V do art. 96 do Estatuto da Terra, que limita a duração dos contratos de arrendamento rural a três anos, demanda uma revisão normativa. A proposta de alteração do Estatuto e do Decreto nº 59.566/66 visa possibilitar a celebração de contratos com prazos superiores, ampliando a liberdade contratual e atendendo à necessidade de produtores com expertise técnica para avaliar custos, riscos e benefícios. A revisão proposta não questiona a proteção especial conferida ao pequeno agricultor, mas sim a autonomia dos produtores com capacidade técnica, permitindo-lhes formalizar contratos em conformidade com o princípio da autonomia da vontade. Conforme Gonçalves (2012, p. 20), "o princípio da autonomia da vontade alicerça-se na liberdade contratual, no poder dos contratantes de disciplinar seus interesses por meio de acordo de vontades, gerando efeitos tutelados pela ordem jurídica".

Quanto ao subarrendamento rural, a legislação permite essa prática, desde que haja o consentimento prévio e expresso do arrendador. O descumprimento dessa exigência pode ensejar a propositura de ação de despejo, conforme o artigo 32 do Decreto nº 59.566/66. O parágrafo único do artigo 31 do mesmo diploma estabelece que, em caso de resolução do contrato principal de arrendamento, o subarrendamento será automaticamente extinto, seguindo a regra de que o acessório acompanha o principal. Contudo, as partes podem estipular cláusula contratual que determine que a extinção do contrato principal não acarretará a extinção do subarrendamento, prevalecendo essa disposição, conforme Rizzardo (2001).

Já a extinção do contrato representa seu fim no âmbito jurídico, ou seja, sua "morte". Este conceito engloba diversas formas de cessação do vínculo, classificadas de acordo com a causa que origina a extinção. A extinção pode ocorrer

por causas anteriores ou supervenientes à formação do contrato. Quando a causa de extinção é anterior à formação do contrato, trata-se de uma imperfeição, tornando-o inválido, podendo ser nulo ou anulável, conforme o tipo de vício. Tais questões pertencem à parte geral do direito civil e são tratadas em capítulos específicos dessa área. No entanto, quando a extinção do contrato ocorre por causa superveniente à sua formação, o contrato é considerado perfeito e válido, podendo ser extinto por execução ou inexecução, conforme Gonçalves (2012).

O contrato pode ser nulo, conforme Rizzardo (2001), quando nasce com vícios graves que o tornam juridicamente insustentável, como quando celebrado por uma pessoa incapaz ou com um objetivo ilícito. Em contrapartida, contratos anuláveis são aqueles que, embora válidos, possuem imperfeições na formação da vontade, como em casos de incapacidade ou vícios que afetam a livre manifestação de vontade. A diferença entre contratos nulos e anuláveis está na gravidade do vício: enquanto os nulos são inequivocamente inválidos, os anuláveis podem ser corrigidos, dependendo da situação.

A Constituição Federal de 1988, no artigo 225, assegura que o meio ambiente é um bem comum, essencial para a qualidade de vida e para as gerações futuras, impondo ao Estado e à coletividade a responsabilidade de defendê-lo e preservá-lo. Essa proteção é fundamental no contexto do direito ambiental, que abrange não apenas normas jurídicas específicas, mas também princípios que orientam a interpretação e aplicação das leis. O princípio *in dubio pro natura*, que garante que em caso de dúvida, a interpretação deve favorecer a proteção ambiental, reflete a preocupação com a preservação dos recursos naturais, essenciais para a sobrevivência humana e a saúde coletiva.

No que tange à responsabilidade decorrente de danos ambientais, a legislação brasileira prevê diferentes esferas de responsabilidade: penal, administrativa e civil. No contexto do arrendamento rural, o arrendatário, como possuidor direto do imóvel, é o principal responsável por danos causados ao meio ambiente, salvo prova em contrário. No entanto, o arrendador pode ser exonerado da responsabilidade administrativa se comprovar a culpa exclusiva do arrendatário. Civilmente, a responsabilidade é objetiva e solidária, ou seja, ambos, arrendador e arrendatário, são responsáveis por danos ambientais, podendo ser obrigados a indenizar, independentemente de culpa. No entanto, o arrendador poderá se eximir

da responsabilidade se demonstrar que o dano ocorreu por circunstâncias alheias à sua vontade (Ramos, 2013).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Explorar, sob a ótica doutrinária, legislativa e jurisprudencial, os princípios norteadores do direito agrário, além dos requisitos constitutivos dos contratos agrários, com ênfase no contrato de arrendamento rural, possibilitou a observação de peculiaridades inerentes ao contrato de arrendamento rural que são dignas de atenção.

Embora o contrato de arrendamento rural seja o instrumento mais utilizado para viabilizar que um indivíduo ceda a outro, por tempo determinado ou indeterminado, o uso e gozo de uma propriedade rural para o desenvolvimento de atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais, extrativistas ou mistas, sua execução pode apresentar desafios. Em casos de inadimplência, por exemplo, o proprietário pode recorrer ao ajuizamento de ação de cobrança, mas, devido à morosidade judicial, poderá enfrentar longos períodos sem receber os valores devidos e sem a possibilidade de retomar a posse do imóvel rural.

Diante disso, é essencial que os contratantes, especialmente os arrendadores, estejam cientes das possíveis consequências da quebra contratual, que pode acarretar uma série de riscos. Da mesma forma, os arrendatários devem analisar cuidadosamente o contrato antes de assiná-lo, assegurando a inclusão de cláusulas que abordem questões ambientais e descrevam o estado da propriedade no momento da transferência da posse. Essas medidas são fundamentais para prevenir futuras responsabilizações por problemas alheios à sua conduta.

Por fim, observou-se que a legislação que regula os contratos de arrendamento rural, devido à sua antiguidade, demanda atualizações que a tornem mais prática e de fácil entendimento para ambas as partes envolvidas. Um exemplo claro é a necessidade de revisão das regras relacionadas à renovação contratual, já que o esquecimento do prazo de seis meses para manifestação pode acarretar a renovação automática do contrato, o que pode gerar conflitos ou prejuízos às partes.

Para trabalhos futuros, sugere-se a realização de estudos de caso com empresas que praticam o arrendamento rural, visando identificar as principais características e cláusulas impostas nos contratos, bem como os problemas

recorrentes enfrentados nesse processo. Tais estudos podem oferecer maior clareza para propor melhorias que garantam maior equilíbrio entre os direitos e deveres das partes, contribuindo para que ambas sejam beneficiadas.

REFERÊNCIAS

BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de direito agrário**. 7. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012.

BARUFALDI, Wilson Alexandre Des Essarts. A interpretação do contrato de arrendamento rural pelo superior tribunal de justiça na perspectiva dos princípios do microsistema jurídico do estatuto da terra. **RJLB**, v. 3, n. 6, p. 1717-1768, 2017.

BIERWAGEN, Mônica Yoshizato. **Princípios e regras de interpretação dos contratos no Novo Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003.

BORGES, Antonio Moura. **Curso completo de direito agrário**. 4. ed. Campo Grande: Contemplar, 2012.

BRASIL. **Decreto no 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 14 nov. 1966.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Diário Oficial da União, Brasília, 1 jan. 1916.

BRASIL. **Lei nº 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.

BRASIL. **Lei nº 10406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil, Diário Oficial da União, Brasília, 11 jan. 1966.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 1175438/PR**. 4ª Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 25 mar. 2014. DJe 5 mai. 2014.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários: uma visão neoagrarista**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2016.

FREIRIA, Rafael; DOSSO, Taisa. **Direito Agrário**. Salvador, Bahia: Juspodivm, 2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2012.

MATO GROSSO. Tribunal de Justiça de Mato Grosso. **RAC 75023/2006**. Redator Designado Desembargador José Tadeu Cury, 1ª Câmara Cível de Sorriso. Julgado em: 04 jun. 2007.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de arrendamento rural**: teoria e prática. Curitiba: Juruá, 2013.

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