



UniCEUB
Centro Universitário de Brasília
CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA - UniCEUB
FACULDADE DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS - FAJS

RUY SANTANA RESENDE NETO

**OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL: Uma análise da jurisprudência do
STJ sobre as vedações quanto ao preço e ao prazo à luz da função social da propriedade**

BRASÍLIA - DF

2018

RUY SANTANA RESENDE NETO

OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL: Uma análise da jurisprudência do STJ sobre as vedações quanto ao preço e ao prazo à luz da função social da propriedade

Monografia apresentada como requisito para conclusão do curso de bacharelado em Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais do UniCEUB.

Orientadora: Mariana Barbosa Cirne

BRASÍLIA, DF

2018

RUY SANTANA RESENDE NETO

OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL: Uma análise da jurisprudência do STJ sobre as vedações quanto ao preço e ao prazo à luz da função social da propriedade

Monografia apresentada como requisito para conclusão do curso de bacharelado em Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais do UniCEUB.

BRASÍLIA, DF

Prof. Mariana Barbosa Cirne

Prof. Sabrina Durigon Marques

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo o estudo das vedações impostas pelo Estatuto da Terra e seu Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966, com relação aos preços e prazos nos contratos de arrendamento rural sob a ótica dos princípios da função social da propriedade rural e da autonomia da vontade das partes. Inicialmente, são estudados os contratos de arrendamento e suas peculiaridades, como as cláusulas obrigatórias e as vedações impostas pela legislação. Em seguida, dá-se ênfase ao princípio constitucional da função social da propriedade, bem como sua relação com o princípio da função social do contrato e com a autonomia da vontade. Após a parte doutrinária do trabalho, são trazidas algumas jurisprudências do Superior Tribunal de Justiça para análise de casos que envolvem litígios cujo objeto são as vedações impostas pelo Estatuto da Terra e seu Decreto. Enfatiza-se, nessa última parte do trabalho, o entendimento majoritário do Superior Tribunal de Justiça e a possibilidade de uma análise dos casos sob a ótica da função social da propriedade, e não sob a interpretação literal da legislação, pois se entende que tal possibilidade favorece ambas as partes contratantes, além de fazer com que a propriedade cumpra seu objetivo social. Assim, observa-se a possibilidade de o cumprimento da função social da propriedade rural permitir o livre ajuste de cláusulas referentes ao preço e prazo nos contratos de arrendamento rural.

Palavras-chave: Arrendamento rural, autonomia da vontade, Decreto nº 59.566/66, Estatuto da Terra, função social da propriedade rural.

ABSTRACT

This present work has the objective of studying the fences imposed by the Land Statute and its Decree n. 59,566 of 14th November of 1966 with respect to prices and terms in rural lease contracts from the perspective of the principle of the social function of rural property and the autonomy of the parties' will. Initially, lease contracts and their peculiarities, such as mandatory clauses and fences imposed by legislation are studied. Emphasis is then placed on the constitutional principle of the social function of property, as well as its relationship with the principle of the social function of the contract and with the autonomy of the will. After the doctrinal part of the work, some jurisprudence of the Superior Court of Justice is brought to analyze cases involving litigation whose object is the prohibitions imposed by the Land Statute and its Decree. In this last part of the paper, emphasis is placed on the majority opinion of the Superior Court of Justice and the possibility of an analysis of cases from the point of view of the social function of property, and not from the literal interpretation of the legislation, since it is understood that possibility favors both contracting parties, in addition to making the property fulfill its social objective. Thus, it can be observed that the fulfillment of the social function of rural property allows the free adjustment of clauses referring to price and term in rural lease contracts.

Keywords: Rural lease, autonomy of the will, Decree nº 59.566/66, land statute, social function of the rural property.

SUMÁRIO

RESUMO	3
INTRODUÇÃO	6
1. OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL	9
1.1 Preço e pagamento no contrato de arrendamento	16
1.2. O prazo nos contratos de arrendamento rural.....	19
1.3. Princípio da autonomia da vontade contratual	21
2. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL	24
2.1. Princípio da função social do contrato e da propriedade	31
3. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL	34
3.1. Quanto ao preço e pagamento ao do arrendamento rural	34
3.1.1. Consideram inválida ou nula a cláusula que estipula o preço em frutos ou rendimentos.....	36
3.1.2. Julgado que encontrou óbice nas súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça (Resp. 1.062.314 – RS).....	42
3.2. Quanto ao prazo mínimo do arrendamento rural.....	45
3.2.1. Julgados que declaram inválida a estipulação de prazo inferior ao previsto em lei.....	46
3.2.2. Julgados que resultaram na validade de cláusula que estipula prazo inferior ao previsto em lei	49
CONCLUSÃO.....	55
REFERÊNCIAS.....	57

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo o estudo das vedações impostas pelo Estatuto da Terra¹ e seu Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966² com relação aos preços e prazos dos contratos de arrendamento rural sob a ótica do princípio da função social da propriedade rural.

Esse tipo contratual, que é da seara do Direito Agrário, possui diversas peculiaridades, como cláusulas obrigatórias, estando sujeito, diferentemente dos contratos civis, ao dirigismo estatal.

Os contratos agrários são de imensa importância para o desenvolvimento agrícola, possibilitando àqueles que não possuem terra a produção e a exploração de terras de propriedade de outrem para que estes possam tornar a terra produtiva e fazer com que esta cumpra sua função social. Porém, o que se observa é que o Estatuto da Terra e seu Decreto n. 59.566/66 trazem vedações, no que tange aos contratos de arrendamento rural, que impossibilitam os acordos de prazos, presentes no artigo 95 do Estatuto da Terra, e do preço, presente no artigo 18 do Decreto nº 59.566/66, por livre e espontânea vontade das partes.

Em contraponto às vedações acima citadas e analisando os princípios da função social da propriedade e da autonomia da vontade das partes, a pergunta desta pesquisa é a seguinte: A aplicação da função social da propriedade pode permitir que as partes ajustem livremente as cláusulas referentes ao preço e ao prazo nos contratos de arrendamento rural?

A presente pergunta se deu após serem feitas as análises jurisprudenciais, tendo em vista o posicionamento majoritário do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que julga somente com base na legislação, sem que haja qualquer análise principiológica ou com base nas matérias fáticas, fazendo, assim, com que determinadas propriedades fiquem impossibilitadas de ser objeto de contrato de arrendamento e com isso não cumpram com a sua função social, princípio previsto na Constituição Federal (CF).

Sendo assim, a presente monografia irá analisar a possibilidade de se contratar por prazos determinados pelas partes contratantes, assim como de acordar a maneira de pagamento, como uma forma de cumprir a função social do imóvel rural.

¹ BRASIL. *Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> Acesso em: 9 mar. 2018.

² BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018.

No primeiro capítulo será feita uma apresentação geral dos contratos agrários e suas peculiaridades, seguida de um aprofundamento no que tange aos contratos de arrendamento rural, bem como as cláusulas obrigatórias e as vedações que são impostas pelo Estatuto da Terra e seu Decreto nº 59.566/66.

No segundo capítulo, será abordado o princípio da função social da propriedade rural, constitucional. O princípio possui enorme importância para o tipo contratual estudado, tendo em vista que o próprio Estatuto da Terra, juntamente com o Decreto 59.566/66, obrigam o seu cumprimento.

No mesmo capítulo, serão analisados outros princípios da seara do direito contratual, sendo eles o da autonomia da vontade das partes e a função social do contrato, à luz do Direito Agrário. Continuando, será realizado um pequeno estudo acerca do princípio da autonomia da vontade e sua relação com o direito agrário.

No terceiro capítulo, será realizada uma análise jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça sobre as vedações impostas pelo Estatuto da Terra e o Decreto 59.566/66. Analisa-se a possibilidade de os ministros se valerem do cumprimento da função social do imóvel rural, do bem-estar social e da autonomia da vontade das partes, e não somente da legislação, para aceitar o livre ajuste de cláusulas sobre o preço e o prazo nos arrendamentos rurais.

A pesquisa jurisprudencial, no que tange aos preços e ao pagamento do arrendamento rural, foi realizada através de uma pesquisa pronta no site do Superior Tribunal de Justiça, em que foram encontrados 16 acórdãos. 07 deles tratavam diretamente do assunto do presente trabalho. A pesquisa pronta se encontrava com o título “fixação do preço do arrendamento rural em frutos, produtos ou equivalente em dinheiro”³.

Após a análise quanto aos preços e ao pagamento, será realizada outra análise jurisprudencial quanto aos prazos nos contratos de arrendamento rural perante o Superior Tribunal de Justiça. Quanto aos prazos, foi realizada uma pesquisa jurisprudencial com as palavras-chave “CONTRATO” E “ARRENDAMENTO” E “RURAL” E “PRAZO” E “MÍNIMO”, para encontrar 6 acórdãos. 4 deles trataram diretamente do assunto debatido na

³ Jurisprudência do STJ. Disponível em: http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=&preConsultaPP=000004783/3&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=10

presente monografia e serão base a para a discussão quanto à fixação de prazo inferior ao mínimo permitido no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66⁴.

Será realizado um estudo crítico sobre essas decisões à luz dos princípios estudados. Como resultado, será demonstrado que o entendimento majoritário do STJ em aplicar a literalidade da lei acaba por prejudicar os contratantes de boa-fé. Além disso, será demonstrado que tais vedações acabam por impedir, muitas vezes, que a função social da propriedade seja cumprida, além de ferir o princípio contratual da autonomia da vontade das partes.

⁴ Jurisprudência do STJ. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=contrato+e+arrendamento+e+rural+e+prazos+m%EDnimos&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>

1. OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL

Inicialmente, o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), em seu art. 95, trata do arrendamento rural, sendo a matéria regulamentada pelo Decreto nº 59.566/66, que em seu artigo 1º deixa explícito que os contratos de arrendamento e parceria são contratos agrários reconhecidos por lei com a finalidade de posse ou uso temporário da terra⁵.

Ainda sob uma análise conceitual, Artur Guedes dispõe

[...] que o contrato de Arrendamento rural é um contrato de troca em sua excelência, em que se comuta uma coisa ou serviço por uma contrapartida certa, neste caso, um clássico contrato de locação, onde o proprietário da terra cede o uso da terra a uma pessoa, para que esta explore a atividade rural, mas desta vez, por uma contrapartida certa e pré-definida⁶.

Uma das grandes preocupações do legislador, ao editar o Estatuto da Terra, foi dar aos trabalhadores rurais o acesso à terra, para que estes possam torná-la produtiva⁷. Dessa maneira, os contratos rurais vieram como uma forma de garantir esse acesso aos trabalhadores. Esses contratos agrários (parceria e arrendamento) são formas de dar produtividade à propriedade, com finalidades de posse ou de uso da terra. Rizzardo afirma, ainda, que os contratos agrários de parceria e arrendamento são “formas de tornar produtiva a terra”⁸.

O contrato de parceria se encontra conceituado no artigo 4º do Decreto nº 59.566/66:

Art 4º : Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernação, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior

⁵ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018. Cf. “Art 1º O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista (art. 92 da Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra - e art. 13 da Lei nº 4.947 de 6 de abril de 1966).”

⁶ MELLO, Artur Guedes Da Fonseca. *A mitigação da autonomia da vontade nos contratos de parceria agrícola: a nova lei de arrendamento rural*. 2016. 12 fls. Relatório (Mestrado) – Mestrado em Direito na Especialidade de Ciências Jurídicas pela Universidade Autónoma de Lisboa Luís Camões – UAL. Lisboa. Abr. 2016. p. 7.

⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de Direito Agrário*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 425.

⁸ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de Direito Agrário*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 425.

do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei⁹.

Levando em conta que o presente trabalho tem como foco o contrato agrário de arrendamento, passamos a analisá-lo.

Como bem definem Silvia e Oswaldo Opitz:

o arrendamento rural é uma espécie de *locatio rei* e se conceitua como contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do imóvel rural, parte ou partes dele, incluindo ou não outros bens, benfeitorias ou outras facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais do Estatuto da Terra (*Grifos do autor*)¹⁰.

Deve-se frisar que os contratos de arrendamento também estão sujeitos às obrigações civis em geral e dos atos jurídicos. Bem como são subordinados a cláusulas obrigatórias e ao dirigismo estatal, prevalecendo, em regra, as normas que são consideradas de ordem pública.

O contrato de arrendamento é definido, ainda, pelo artigo 3º do Decreto 59.566/66, sendo o contrato agrário em que uma pessoa, proprietária ou detentora da posse de imóvel rural, cede a outro o uso e o gozo da terra, em todo ou em partes. Podem ser incluídas ou não benfeitorias, facilidades ou outros bens ligados ao imóvel, e o arrendatário irá explorar a terra, seja agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista. Em contrapartida ao uso e ao gozo da terra, o arrendatário pagará um aluguel, fixado em dinheiro, observados os limites do artigo 95, XII, do Estatuto da Terra e o artigo 17, §1º a 5º, do Decreto 59.566/66, como será analisado mais à frente.

O contrato de arrendamento está sujeito à aplicação das cláusulas obrigatórias dos contratos agrários, que estão expostas nos artigos 11 a 15 do Decreto nº 59.566/66 e nos arts. 92 a 94 do Estatuto da Terra, devendo essas cláusulas, portanto, ser observadas pelas partes contratantes.

Inicialmente, o artigo 11 do Decreto nº 59.566/66 traz a possibilidade de os contratos de parceria e arrendamento serem escritos ou até mesmo verbais, presumindo, no caso dos contratos verbais, as regras estabelecidas pelo artigo 13 do Decreto nº 59.566/66.¹¹

⁹ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018.

¹⁰ OPITZ, Silvia C. B.; OPTITZ, Oswaldo. *Curso Completo de Direito Agrário*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 380.

¹¹ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018.

O artigo 12 do referido Decreto, por sua vez, traz regras no que tange aos contratos escritos, ou seja, o que deve estar presente nos referidos contratos¹².

Já o artigo 13 do Decreto nº 59.566/66 prevê que nos contratos agrários, independentemente da sua forma contarão, obrigatoriamente, com “cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados”¹³.

Os artigos 14 e 15 do Decreto nº 59.566/66 trazem, ainda, a possibilidade de o valor e da forma do contrato ser provado através de testemunha e deixam cristalina a não interrupção dos contratos agrários em caso alienação do imóvel rural ou a instituição de ônus reais sobre ele, respectivamente.¹⁴

Além dos artigos presentes no Decreto nº 59.566/66 acima citados, o Estatuto da Terra define normas gerais quanto aos contratos agrários em seus artigos 92 a 94¹⁵.

¹² BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018. Cf. “Art 12. 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 (espécie, capital registrado e data da constituição, se pessoa jurídica, e, tipo e número de registro do documento de identidade, nacionalidade e estado civil, se pessoa física e sua qualidade (proprietário, usufrutuário, usuário ou possuidor); IV - característica do arrendatário ou do parceiro-outorgado (pessoa física ou conjunto família); 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 (constante do Recibo de Entrega da Declaração, do Certificado de Cadastro e do Recibo do Imposto Territorial Rural). VII - Descrição da gleba (localização no imóvel, limites e confrontações e área em hectares e fração), enumeração das benfeitorias (inclusive edificações e instalações), dos equipamentos especiais, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho e, ainda, dos demais bens e ou facilidades com que concorre o arrendador ou o parceiro-outorgante; VIII - Prazo de duração, preço do arrendamento ou condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos, com expressa menção dos modos, formas e épocas desse pagamento ou partilha; IX - Cláusulas obrigatórias com as condições enumeradas no art. 13 do presente Regulamento, nos arts. 93 a 96 do Estatuto da Terra e no art. 13 da Lei 4.947-66; X - fôro do contrato; XI - assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rôgo e de 4 (quatro) testemunhas idôneas, se analfabetos ou não poderem assinar. Parágrafo único. As partes poderão ajustar outras estipulações que julguem convenientes aos seus interesses, desde que não infringjam o Estatuto da Terra, a Lei nº 4.947-66 e o presente Regulamento.”

¹³ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018.

¹⁴ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018.

¹⁵ BRASIL. *Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> Acesso em: 9 mar. 2018. Cf. “Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei. § 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria. § 2º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos

Estão explícitos em tais artigos, dentre outras normas, regras que devem ser cumpridas entre as partes contratantes, seja por parceria ou arrendamento rural. Tais artigos trazem também consequências do descumprimento contratual por alguma das partes e algumas vedações de acordo entre as partes.

Além das cláusulas obrigatórias gerais dos contratos agrários, os contratos de arrendamento rural estão sujeitos, ainda, a regras específicas, que se encontram presentes nos artigos 16 a 33 do Decreto nº 59.566/66 e artigos 95 e 95-A do Estatuto da terra.

Como afirma Scoton:

[...]nos contratos de arrendamento, quaisquer que sejam as suas formas, constarão obrigatoriamente cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários, dentre as quais, as que estabeleçam: a) prazos mínimos, na forma da legislação agrária; b) a observância das normas previstas no Código Florestal em vigor; c) a fixação do preço; d) as causas de renovação, rescisão e extinção contratuais; e) direitos e formas de indenização quanto às benfeitorias realizadas e/ou

casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento desta Lei. § 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo. § 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis. § 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante. § 6º O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria, observado o disposto em lei. § 7º Qualquer simulação ou fraude do proprietário nos contratos de arrendamento ou de parceria, em que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas, dará ao arrendatário ou ao parceiro o direito de pagar pelas taxas mínimas vigorantes na região para cada tipo de contrato. § 8º Para prova dos contratos previstos neste artigo, será permitida a produção de testemunhas. A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares. § 9º Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil.

“Art. 93. Ao proprietário é vedado exigir do arrendatário ou do parceiro: I - prestação de serviço gratuito; II - exclusividade da venda da colheita; III - obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento; IV - obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões; V - aceitação de pagamento em "ordens", "vales", "borós" ou outras formas regionais substitutivas da moeda. Parágrafo único. Ao proprietário que houver financiado o arrendatário ou parceiro, por inexistência de financiamento direto, será facultado exigir a venda da colheita até o limite do financiamento concedido, observados os níveis de preços do mercado local.”

“Art. 94. É vedado contrato de arrendamento ou parceria na exploração de terras de propriedade pública, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo. Parágrafo único. Excepcionalmente, poderão ser arrendadas ou dadas em parceria terras de propriedade pública, quando: a) razões de segurança nacional o determinarem; b) áreas de núcleos de colonização pioneira, na sua fase de implantação, forem organizadas para fins de demonstração; c) forem motivo de posse pacífica e a justo título, reconhecida pelo Poder Público, antes da vigência desta Lei.”

ajustadas durante a vigência do contrato; e, além dessas, outras disposições previstas no artigo 13 do Decreto c/c artigo 13 da Lei 4.947/66¹⁶.

Ressalte-se que o artigo 2º do Decreto nº 59.566/66 prevê que “todos os contratos reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos”, trazendo, ainda, em seu parágrafo único, que qualquer cláusula contratual contrária ao referido decreto é nula de pleno direito¹⁷. Sobre isso, Rizzardo se pronuncia no sentido da obrigatoriedade e da imperatividade das normas contratuais, devendo o contrato sempre respeitá-las¹⁸.

Os objetivos principais do contrato de arrendamento, conforme visto acima, são o uso e o gozo pelo arrendatário, que em contrapartida irá pagar ao proprietário uma determinada quantia em dinheiro, conforme previsto em lei.

Sobre o preço que será pago a título de remuneração pelo arrendatário, os artigos 16 e 17 do Decreto nº 59.566/66 trazem algumas regulamentações.

Em suma, os artigos acima citados trazem regras específicas de como será feito o pagamento pelo arrendatário, de modo que este não fique prejudicado, além de trazer à tona limitações quanto aos preços fixados de acordo com a proporção da área arrendada, assim como restrições levando em conta o valor da terra objeto do contrato de arrendamento¹⁹.

¹⁶ SCOTON, Luis Eduardo Brito. Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil in *Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário*, Ribeirão Preto, v. 1, n.1, p.263, Set. 2014.

¹⁷ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Artigo 2º. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018.

¹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de Direito Agrário*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 430.

¹⁹ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018. Cf. Art 16. A renda anual dos contratos de arrendamento será ajustada pelas partes contratantes, tendo como limite o estabelecido no art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra. § 1º Poderão os contratos ser anualmente corrigidos a partir da data da assinatura, na parte que se refere ao valor da terra, de acordo com o índice de correção monetária fornecida pelo Conselho Nacional de Economia e divulgado pelo IBRA (art. 92, § 2º do Estatuto da Terra). § 2º Nos casos em que ocorrer exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais, não poderá ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato (art. 92, § 2º do Estatuto da Terra).

Art 17. Para cálculo dos preços de arrendamento em cada imóvel rural, observar-se-ão, com base no inciso XII do art. 95 do Estatuto da Terra os critérios fixados nos parágrafos seguintes: § 1º Nos casos de arrendamento da área total do imóvel rural, a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, fornecido na Declaração de Propriedade de imóvel rural e aceito para o Cadastro de Imóveis Rurais do IBRA, constante do recibo de pagamento do imposto territorial rural (ITR) § 2º Nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% (trinta por cento) do valor das áreas arrendadas, avaliado esse com base no valor do hectare declarado e aceito, para o Cadastro de imóveis rurais do IBRA. § 3º Para a área não arrendada, admite-se um preço potencial de arrendamento, que será de 15% (quinze por cento) do valor mínimo por hectare

Ressalta-se, ainda, que o limite imposto pelo artigo 16 do Decreto nº 59.566/66 no que tange ao preço a ser pago pelo arrendatário está presente no artigo 95, XII, do Estatuto da terra e se baseia no valor do imóvel rural, não podendo, independentemente da forma de pagamento

[...] ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que a remuneração poderá ir até o limite de 30% (trinta por cento)²⁰.

Ainda quanto ao preço que será fixado no contrato de arrendamento, o artigo 18 do Decreto nº 59.566/66 prevê, no seu *caput*, a possibilidade de o pagamento ser realizado em dinheiro ou em quantidade equivalente em frutos. Porém, o parágrafo único do mesmo artigo veda o ajuste do preço em quantidade de frutos ou produtos, assim como seu equivalente em dinheiro²¹. Sobre o preço, afirma Scoton:

O preço do contrato de arrendamento é estabelecido de forma proporcional à área do imóvel a ser cedida. Conforme o artigo 18, parágrafo único, do Estatuto da terra, este somente poderá ser prefixado em dinheiro, numa relação moeda corrente x extensão da área, sendo vedada a sua estipulação em quantidade fixa de frutos ou produtos. O preço do contrato de arrendamento diferencia-se, portanto, do pagamento do preço. Este sim será passível de conversão em frutos ou produtos, quando da data de liquidação estipulada em contrato, de acordo com o que estabelece o *caput* do mesmo artigo²².

Scoton ainda explica seu posicionamento no sentido de que, quando previamente estipulado entre os contratantes, o pagamento pode ser convertido em frutos ou produtos, levando-se em conta o valor corrente praticado no local. Porém, enfatiza que se o arrendador

estabelecido na Instrução Especial do IBRA, aprovada pelo Ministro do Planejamento, na forma prevista no parágrafo 3º do art. 14 do Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965. § 4º O preço potencial de arrendamento da área não arrendada, mais a soma dos preços de arrendamento das áreas arrendadas, não poderá exceder o preço máximo de arrendamento da área total do imóvel, estipulado no parágrafo 1º deste artigo. § 5º O preço de arrendamento das benfeitorias que entrarem na composição do contrato, não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do valor das mesmas benfeitorias, expresso na Declaração de Propriedade do Imóvel Rural.

²⁰ BRASIL. *Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Artigo 95, XII. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> Acesso em: 9 mar. 2018.

²¹ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018. Cf. “Art 18 do decreto 59.566/66. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação. Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro.”

²² SCOTON, Luis Eduardo Brito. Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil in *Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário*, Ribeirão Preto, v. 1, n.1, p.263, set. 2014.

exigir a conversão em valores inferiores aos da região, o arrendatário possui o direito de pagar em moeda corrente, conforme o artigo 19 do Decreto nº 59.566/66²³.

Nos casos em que ocorrer a impossibilidade de financiamento pelos órgãos de crédito, pode o arrendador financiar ao arrendatário sua produção. Em casos como este, o arrendador pode exigir do arrendatário a venda de produtos até o limite financiado, sendo este valor acrescido dos juros legais e compatível com os valores das cotas locais, conforme o artigo 20 do Decreto nº 59.566/66.²⁴

Quanto aos prazos dos contratos de arrendamento rural, quando não se tem um prazo determinado, é presumido que este seja de, no mínimo, três anos, como prevê o artigo 95, II, do Estatuto da Terra e 21 do Decreto 59.566/66.

Além disso, os artigos 95 do Estatuto da Terra e 21 do Decreto nº 59.566/66 trazem algumas regras no que tange ao término do contrato e à forma de remuneração nos casos em que o arrendatário desejar iniciar uma cultura que irá ser colhida após o término do contrato. O inciso I do artigo 95 do Estatuto da Terra, em consonância com o artigo 21, §1º, do Decreto nº 59.566/66, estabelece que os prazos somente terminarão quando ultimada a colheita, bem como que no caso de retardamento por motivo de força maior, os prazos serão considerados nas mesmas condições. Em relação ao prazo mínimo, o inciso II do artigo 95 do Estatuto da Terra e o artigo 21, *caput*, do Decreto nº 59.566/66, estabelecem como de sendo 3 (três) anos, nos casos em que o prazo não tenha sido acordado. O artigo 95, em seu inciso III, bem como o artigo 21, §3º, do Decreto, preveem a possibilidade de os contratantes ajustarem condições nos casos em que os frutos ou culturas não podem ser colhidos antes do término do arrendamento²⁵.

²³ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm>. Acesso em: 9 mar. 2018. Cf. “Art 19. Nos contratos em que o pagamento do preço do arrendamento deva ser realizado em frutos ou produtos agrícolas, fica assegurado ao arrendatário o direito de pagar em moeda corrente, caso o arrendador exija que a equivalência seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na região, à época desse pagamento, ou fique comprovada qualquer outra modalidade de simulação ou fraude por parte do arrendador (art. 92, § 7º do Estatuto da Terra).”

²⁴ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 9 mar. 2018. “Art. 20. Ao arrendador que financiar o arrendatário por inexistência ou impossibilidade de financiamento pelos órgãos oficiais de crédito, e facultado o direito de, vencida a obrigação, exigir a venda dos frutos até o limite da dívida acrescida dos juros legais devidos, observados os preços do mercado local (art. 93, parágrafo único, do Estatuto da Terra).”

²⁵ BRASIL. *Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 9 mar. 2018. “Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios: I - os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses

1.1 Preço e pagamento no contrato de arrendamento

Como visto, os contratos agrários (que englobam o contrato estudado na presente monografia) apresentam algumas regulamentações que acabam por forçar a presença de cláusulas contratuais, não podendo, portanto, a vontade das partes se sobrepor a tais limites impostos pelo Estatuto da Terra e seu Decreto nº 59.566/66.

Inicialmente, há uma diferença entre os conceitos de preço e de pagamento. A palavra pagamento, conforme Carlos Roberto Gonçalves, apesar de ser usada para indicar a solução em dinheiro de alguma dívida, foi empregada pelo legislador com um sentido técnico-jurídico de execução de qualquer obrigação²⁶.

Já o preço, no sentido jurídico, é a troca que se dá por determinado bem ou serviço. Pinto Ferreira bem explica a diferença entre pagamento e preço, sendo este considerado como o valor atribuído entre as partes à vantagem concedida ao arrendatário e aquele o simples cumprimento da obrigação proveniente do contrato. Continua em seu esclarecimento, ainda, dizendo que o pagamento do arrendamento pode ser ajustado tanto em dinheiro como em frutos. Mas, quando ajustado em frutos, deve sempre o preço ser compatível com o do mercado local, não podendo ser inferior²⁷.

O Decreto n. 59.566/66, em seu artigo 18, deixa claro que o preço do contrato agrário de arrendamento “só pode ser fixado em dinheiro”, mas, por outro lado, permite que “o seu pagamento se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação”²⁸. Diante disso, pode-se concluir que, nos contratos de arrendamento, o preço somente pode ser fixado em dinheiro, porém o pagamento, que se mostra como o adimplemento da obrigação, pode se dar através de frutos ou produtos.

Sobre o preço, afirma Scoton que:

Assim, o pagamento do preço, quando ajustado para ser convertido em frutos ou produtos, deverá ser realizado na data previamente estipulada, segundo valor corrente praticado no mercado local. Contudo, caso o arrendador exija que a conversão seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na

prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação; II - presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior; III - o arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).”

²⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Teoria geral das Obrigações*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 252/253.

²⁷ FERREIRA, Pinto. *Curso de direito agrário*. São Paulo: Saraiva, 1994. P. 2335/237.

²⁸ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm>. Acesso em: 9 mar. 2018.

região, fica assegurado o direito de pagá-lo em moeda corrente, nos termos do artigo 19 do Decreto²⁹.

Sendo assim, deve-se observar que o artigo 19 do Decreto nº 59.566/66 assegura o direito de o arrendamento ser pago em moeda corrente, como prevê o artigo 19:

Art 19. Nos contratos em que o pagamento do preço do arrendamento deva ser realizado em frutos ou produtos agrícolas, fica assegurado ao arrendatário o direito de pagar em moeda corrente, caso o arrendador exija que a equivalência seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na região, à época desse pagamento, ou fique comprovada qualquer outra modalidade de simulação ou fraude por parte do arrendador³⁰.

O contrato de arrendamento rural, como visto acima, não é um tipo contratual no qual o princípio da autonomia da vontade das partes se encontra totalmente presente, como, por exemplo, nos contratos civis. Os contratos de arrendamento rural são pautados pelo dirigismo estatal, o que implica a obrigatoriedade de algumas cláusulas, assim como em vedações, como por exemplo a fixação do preço em produtos e o prazo inferior a três anos.

Deve-se atentar, ainda, para o fato que essas vedações impostas quanto ao preço e à forma de pagamento acabam por gerar alguns prejuízos no que tange ao contrato de arrendamento rural.

Ora, é sabido pela doutrina econômica que a oferta e a demanda são elementos importantíssimos para se alocar recursos, sendo assim, como preço nada mais é do que o equilíbrio entre tais elementos, este acaba por se mostrar de grande relevância para essa alocação de recursos.³¹

Sendo assim, é cristalina a importância dos preços dos contratos agrários, tendo em vista que a sua regulação, que é pautada no dirigismo estatal, pode inclusive afetar as relações econômicas. Em relação ao assunto em questão, Arnaldo Rizzardo dispõe que:

A matéria do preço tem se revelado controvertida, eis que, seguidamente, as partes ajustam montante em frutos ou produtos. Não se inclui na consciência dos que tratam da terra o hábito de estabelecer em valores monetários o preço do arrendamento. Arraijou-se no meio rural a prática de fixar a contraprestação pelo uso temporário do imóvel rural em quantidades do produto que é colhido. A jurisprudência, na generalidade dos pretórios, presa à expressão literal da lei, elaborada em uma época quando se considerava o arrendador um explorador do trabalho de terceiros, e em vista da função social da propriedade, reiteradamente tem preponderado em anular a cláusula de pagamento em produto. Ocorre que, de um lado, em grande parte das vezes o

²⁹ SCOTON, Luis Eduardo Brito. Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil in *Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário*, Ribeirão Preto, v. 1, n.1, p.264, set. 2014.

³⁰ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm>. Acesso em: 9 mar. 2018.

³¹ SILVA, Vinícius Alves de Melo. *O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo*. 2015. 80 fls. Monografia – Direito, Faculdade de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo. Ribeirão Preto. 2015. p. 44.

arrendatário figura como a parte mais forte. Inúmeros arrendamentos para empresas ou sociedades econômicas de grande poder econômico. Além disso, coaduna-se mais com a natureza do contrato a base, para retribuição, em pagamento. É que, não raramente, os preços dos produtos oscilam, ficando em níveis baixos. Obriga-se o arrendatário a vender o produto por preços não compensatórios, que sequer cobrem o custo da cultura. Assim, terá que vender a maior parte do produto para conseguir a importância necessária para alcançar o preço em dinheiro. Se fosse reconhecida a possibilidade de fixar em produto o preço, e, assim, entregando-se o produto, haveria maior justiça e correspondência às realidades circunstanciais³².

Conforme foi visto, os contratos agrários possuem como base a proteção estatal, mecanismo utilizado quando há, na relação contratual, uma parte hipossuficiente. Porém, Vinícius, após realizar uma importante pesquisa, concluiu que

[...] cenário do campo mudou drasticamente da década de 1960 para o presente ano de 2015, onde se via um cenário de grande número de trabalhadores (pouco mais de 50% da população brasileira), com grande taxa de analfabetismo; para o cenário atual onde se observa grandes empresas como usinas de açúcar e álcool e multinacionais sendo tratadas como hipossuficientes, não mais se justificando manter tal conduta de vedação, devendo-se deixar às partes convencionarem o que melhor entenderem, sob a égide do princípio da autonomia da vontade.³³

O entendimento exposto pelo Autor acima citado se mostra completamente coerente com o estudado no presente trabalho. Ora, o cenário atual é outro, e as vedações quanto ao preço, além de prejudicar aqueles trabalhadores rurais de pequeno porte, como foi exposto, também acabam por beneficiar aqueles que não precisam da proteção do Estado.

Com o exposto, fica claro que, em diversas situações, a vedação quanto à fixação do preço em produtos trazida pelo Estatuto da Terra e seu Decreto nº 59.566/66 pode trazer consequências nefastas para os arrendatários, influenciando na economia movimentada pelo tipo contratual estudado, visto que, ao obrigar que o arrendatário fixe o preço em dinheiro, este possui grandes chances de não alcançar o lucro pretendido, o que o prejudica, tendo em vista que é sabido que as oscilações presentes no mercado agrícola são constantes, e se o arrendatário fixar o preço em dinheiro, quando este estiver baixo, o produtor rural terá que vender mais para efetuar o pagamento do arrendamento.

Além disso, temos uma grande mudança no cenário atual do mercado agrícola, que hoje conta com diversas empresas multinacionais e de grande porte figurando como

³² RIZZARDO, Arnaldo. Curso de Direito Agrário. 2º Ed, Revista atualizada e ampliada – São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 452.

³³ SILVA, Vinícius Alves de Melo. *O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo*. 2015. 80 fls. Monografia – Direito, Faculdade de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo. Ribeirão Preto. 2015. p. 50.

arrendatárias, não precisando, assim, da proteção do Estado prevista nos contratos agrários. Assim, a escolha pelo pagamento com base no seu lucro se mostra como uma maneira mais segura e benéfica ao arrendatário.

1.2. O prazo nos contratos de arrendamento rural

Outro assunto peculiar dos contratos de arrendamento rural são os prazos. O artigo 95³⁴ do estatuto da Terra, bem como o Decreto nº 59.566/66, tratam especificamente de algumas regras quanto aos prazos de duração dos contratos de arrendamento.

Como afirma Scoton, “Os prazos nos contratos de arrendamento são estabelecidos em períodos anuais, identificando a legislação prazos mínimos específicos, conforme o tipo de atividade rural a ser desenvolvida pelo arrendatário.”³⁵

Inicialmente, o inciso I do artigo 95 do Estatuto da Terra diz que os prazos acordados somente terão fim quando ultimada a colheita do arrendatário, sendo o prazo, portanto, prorrogado quando se tem atrasos devidos a motivos de força maior.

Otávio de Mello afirma que

os prazos terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras cultiváveis, após a parição dos rebanhos ou depois da safra de animais de abate. Em caso de retardamento da colheita, por motivo de força maior, esses prazos ficarão automaticamente prorrogados até o final da colheita³⁶.

No inciso II do artigo 95 do Estatuto da Terra, está estabelecido que quando não convencionado prazo, ou seja, quando este prazo for indeterminado, o que se presume é que o prazo mínimo do contrato de arrendamento é de três anos.

No inciso III, também do artigo 95 do Estatuto da Terra, definiu-se que “o arrendatário que, no curso do processo, pretender iniciar nova cultura, cujos frutos não possam

³⁴ BRASIL. *Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 9 mar. 2018. “Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios: I - os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação; II - presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior; III - o arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).”

³⁵ SCOTON, Luis Eduardo Brito. Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil in *Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário*, Ribeirão Preto, v. 1, n.1, p.265, Set. 2014

³⁶ ALVARENGA, Octavio de Mello. *Manual de Direito Agrário*. 1º Ed, Editora Forense: 1985. p. 291.

ser colhidos antes de terminado o prazo contratual, deverá ajustar, previamente, a forma de pagamento do uso da terra por este prazo”³⁷.

Ainda sobre prazos no contrato agrário, o Decreto nº 59.566/66 traz, em seu artigo 13, inciso II, os prazos mínimos obrigatórios no contrato de arrendamento rural, que são definidos de acordo com a atividade que será desenvolvida:

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

- prazos mínimos, na forma da alínea “ b “, do inciso XI, do art. 95 e da alínea “ b “, do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:
- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;
- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;
- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal³⁸.

Sendo assim, observa-se que a lei traz, taxativamente, o prazo mínimo para cada atividade a ser explorada através do arrendamento rural, vedando qualquer cláusula que não seja dentro dos parâmetros legais.

Sobre esse dispositivo, conclui Scoton que

[...] assim, de acordo com o artigo 13, inciso II, alínea “a”, do Decreto, nos casos de arrendamentos que envolvam atividade de exploração de lavoura e/ou de pecuária de pequeno e médio porte, o prazo mínimo previsto em contrato será de 03 (três) anos. Nos arrendamentos para a realização de 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, o prazo mínimo será de 05 (cinco) anos. Por fim, nos casos em que sejam realizadas atividades de exploração florestal, o prazo mínimo será de 07 (sete) anos. Na falta de previsão contratual expressa, presumir-se-á realizado o arrendamento pelo prazo mínimo de 3 (três) anos³⁹.

Em suma, observa-se que o Estatuto da Terra, juntamente com seu Decreto 59.566/66, traz limitações quanto aos prazos a serem fixados nos contratos de arrendamento rural, não podendo, com isso, ser livremente acordado entre as partes contratantes, sob pena de nulidade da cláusula. Como foi observado, a Lei traz, taxativamente, diversas normas quanto aos prazos no contrato de arrendamento.

³⁷ ALVARENGA, Octavio de Mello. Manual de Direito Agrário. 1º Ed, Editora Forense: 1985. p. 291.

³⁸ BRASIL. *Decreto n. 59.566/66, de 14 de novembro de 1966*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm>. Acesso em: 9 mar. 2018.

³⁹ SCOTON, Luis Eduardo Brito. Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil in *Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário*, Ribeirão Preto, v. 1, n.1, p.266, Set. 2014

A vedação em análise, porém, assim como a no que se refere ao preço, acabam por inviabilizar por muitas vezes a produção agrícola. Conforme pesquisa realizada por Vinícius Alves:

Atualmente, o setor agropecuário brasileiro conta com práticas modernas e aumento da mecanização, permitindo colher mais de uma safra por ano e diminuindo custos com mão-de-obra. Segundo o Censo Agropecuário de 2006, de um total de 5.175.632 (cinco milhões, cento e setenta e cinco mil, e seiscentos e trinta e dois) estabelecimentos rurais, 2.843.037 (dois milhões, oitocentos e quarenta e três mil e trinta e sete) fazem uso de força de tração animal ou mecânica em sua atividade. Ou seja, a mão de obra humana é utilizada com menos frequência, obtendo-se a mesma produtividade de tração mecânica ou animal.⁴⁰

O presente estudo mostra, mais uma vez, que o desenvolvimento agrário é crescente e muito mais desenvolvido do que quando a legislação trouxe tais vedações aos contratos agrários, o que demonstra um relativo “atraso” da legislação aos fatos concretos e atuais.

Assim, terminando de tratar sobre os contratos de arrendamentos em geral, será estudado em seguida o princípio base de qualquer relação que tenha a propriedade rural como objeto, sendo ele o princípio da função social da propriedade.

1.3. Princípio da autonomia da vontade contratual

A autonomia da vontade é um dos principais princípios presentes no direito contratual, é a partir dele que as partes declaram suas vontades no momento em que se realiza um contrato.

O princípio ora exposto está diretamente presente na função social dos contratos. A vontade das partes é um pilar essencial para formação dos contratos, não podendo extrapolar os seus limites, ou seja, não podendo se sobressair à vontade da parte contrária, para que assim a função social do contrato seja cumprida.

Conforme Olney

[..] a vontade é considerada a sede da liberdade e da igualdade, com isso, o princípio da subjetividade, isto é, a ideia de uma vontade livre e igual, passa a ser uma categoria operacional decisiva na arquitetura do direito. A teorização do direito encontra apoio nessa noção de liberdade subjetiva, motivo pela qual a autonomia da vontade e a igualdade entre as partes aparecem como princípios organizadores da teoria dos contratos. Sob influência desses

⁴⁰ ⁴⁰ SILVA, Vinícius Alves de Melo. *O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo*. 2015. 80 fls. Monografia – Direito, Faculdade de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo. Ribeirão Preto. 2015. p. 50.

princípios, o contrato passa a ser concebido como o resultado da divergência de vontades totalmente livres e iguais⁴¹.

Como visto, a autonomia da vontade é a capacidade de se praticar um ato jurídico, determinar o conteúdo deste ato, dar-lhe formas e efeitos. Segundo Gonçalves

O princípio da autonomia da vontade se alicerça exatamente na ampla liberdade contratual, no poder do dos contratantes disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica. Têm as partes a faculdade de celebrar ou não contratos, sem qualquer interferência do Estado. Podem celebrar contratos nominados ou fazer combinações, dando origem a contratos inominados⁴².

Sendo assim, o princípio em tela é aquele que prevê a liberdade das partes contratarem, da maneira como melhor lhes convier, respeitando o cumprimento da função social do contrato, explicado anteriormente.

A autonomia da vontade, porém, é limitada em alguns casos pelo Estado, que intervém para evitar o desequilíbrio nas relações contratuais. Reconhecendo o presente desequilíbrio, “o Estado legitimamente interfere, através da imposição de cláusulas obrigatórias ou da fiscalização permanente, no sentido de equilibrar tal situação e, na verdade, garantir às partes melhores condições para o exercício de sua autonomia da vontade”⁴³

Afirma Artur Guedes que tais limitações ao princípio da autonomia da vontade, tanto na seara da liberdade de contratar como na da liberdade contratual geram a mitigação da autonomia da vontade⁴⁴.

Os contratos agrários, antes do surgimento do Estatuto da Terra e seu Decreto, eram regidos pelo Código Civil, em que o contrato era efetuado com igualdade entre as partes, prevalecendo a autonomia da vontade.

⁴¹ ASSIS, Olney Queiroz. *Princípio da autonomia da vontade x princípio da boa-fé (objetiva): uma investigação filosófica com repercussão na teoria dos contratos*. São Paulo: Complexo Jurídico Damásio de Jesus, dez. 2004. Disponível em: <http://www.damasio.com.br/?page_name=art_004_2004&category_id=32>. Acesso em: 22 mar. 2018.

⁴² GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro – vol. III*. 6ª Ed. revista. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 20.

⁴³ SCAFF, Fernando Campos. *As novas figuras contratuais e a autonomia da vontade*. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, v. 91, p. 141-159. 1996. Disponível em: <<http://www.periodicos.usp.br/rfdusp/article/view/67332>>. Acesso em: 22 mar. 2018.

⁴⁴ MELLO, Artur Guedes Da Fonseca. *A mitigação da autonomia da vontade nos contratos de parceria agrícola: a nova lei de arrendamento rural*. 2016. 12 fls. Relatório (Mestrado) – Mestrado em Direito na Especialidade de Ciências Jurídicas pela Universidade Autónoma de Lisboa Luís Camões – UAL. Lisboa. Abr. 2016. p. 5.

Porém, como antigamente as partes contratantes desse tipo contratual possuíam grandes desigualdades, foi imposta aos contratos agrários uma proteção estatal aos arrendatários, que foram considerados hipossuficientes frente ao arrendador.

No sentido dessas limitações, Artur Guedes afirma que

[...] encontra-se um verdadeiro conflito de elementos, pois se tem como principio norteador da constituição do contrato a autonomia da vontade, de forma livre e soberana, e ao adentrar ao estudo do tema, verifica-se que esta, sofre determinadas limitações, seja pela boa-fé, função social do contrato, pelo interesse coletivo, pela ordem pública e, também, como o objeto deste relatório, pela lei [...]⁴⁵

A autonomia da vontade no contrato agrário é limitada pela lei, aparecendo tal limitação em diversos pontos. Por exemplo nos contratos de arrendamentos, em que as partes não podem ajustar livremente as cláusulas no que tange ao preço e ao prazo, justamente por esta suposta “proteção estatal”.

Diante disso, conclui-se que a função social do contrato é cumprida quando a autonomia da vontade das partes se mostra em equilíbrio, gerando um bem-estar social. Porém, em determinados casos, como o do arrendamento rural, o principio em questão se mostra limitado, estando o desrespeito a tal limitação sujeito à declaração de nulidade, como foi visto nos casos dos preços e prazos nos contratos agrários.

Concluído o segundo capítulo, agora será realizada uma análise jurisprudencial com base nas decisões do Superior Tribunal de Justiça sobre os contratos de arrendamento, as vedações, o cumprimento da função social da propriedade e o principio da autonomia das partes contratantes.

⁴⁵ MELLO, Artur Guedes Da Fonseca. *A mitigação da autonomia da vontade nos contratos de parceria agrícola: a nova lei de arrendamento rural*. 2016. 12 fls. Relatório (Mestrado) – Mestrado em Direito na Especialidade de Ciências Jurídicas pela Universidade Autónoma de Lisboa Luís Camões – UAL. Lisboa. Abr. 2016. p. 6.

2. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

A propriedade é um direito constitucional, previsto no art. 5º, XXII, da Constituição Federal do Brasil de 1988⁴⁶, em que se exige atender a sua função social.

O imóvel rural é definido pelo artigo 4º do Estatuto da Terra, que traz em seu texto os elementos que o caracterizam. Conforme previsto no referido artigo, “Imóvel rural, o prédio rustico, área contínua qualquer localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”⁴⁷.

Conforme Roberto Wagner⁴⁸, a previsão do princípio da função social da propriedade na Constituição Federal de 1988, no rol dos direitos fundamentais, assegurou por um lado a inviolabilidade do direito do proprietário e ao mesmo tempo impôs limites ao seu exercício, conectando o direito à propriedade e os princípios referentes à Ordem Econômica.

Sobre a função social, Edson Fachin a relaciona com o uso da propriedade, o que faz com que se alterem alguns aspectos pertinentes a essa relação externa, que é o seu exercício. Através do uso da propriedade, é possível apreender o modo com que são exercidas as faculdades ou os poderes inerentes ao direito de propriedade⁴⁹.

Gisele Bet⁵⁰ lembra ainda que o texto Constitucional traz um capítulo especial sobre o plano de política agrícola, fundiária e reforma agrária, estabelecendo a desapropriação como pena para a propriedade que não cumpre a sua função social, salvo exceções feitas à pequena e média propriedades rurais e à propriedade produtiva. Sendo assim, o art. 186 da Constituição Federal⁵¹ enumera os requisitos concomitantes que devem ser observados para

⁴⁶ BRASIL. *Constituição da república federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 21 mar. 2018. Cf. Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXII - é garantido o direito de propriedade;

⁴⁷ BRASIL. *Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 21 mar. 2018.

⁴⁸ MARQUESI, Roberto Wagner. *Direitos Reais Agrários & Função Social*. 2. ed, Revista Atualizada e Ampliada – Curitiba: Juruá Editora, 2009. p. 106/107.

⁴⁹ FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural*. 1. ed, Porto alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988. p. 17.

⁵⁰ BET, Gisele. *Reflexos da Função Social da Propriedade Rural*. 2004. 82 fls. Monografia – Direito, Faculdade de Direito da Universidade Tuiuti do Paraná. Curitiba. 2004. p. 38.

⁵¹ BRASIL. *Constituição da república federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 21

que a propriedade cumpra sua função social, sendo eles: aproveitamento racional e adequado; utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulem as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores.

Sendo assim, observa-se que a Constituição, taxativamente, construiu uma definição para o que se entende por função social da propriedade rural.

O primeiro inciso diz respeito a um aspecto econômico da propriedade, ou seja, à produtividade do imóvel rural. Sobre o inciso I, afirma Roberto Wagner que “A racionalidade e a adequação do aproveitamento repousam na utilização das técnicas agropecuárias peculiares à região onde se encontram o imóvel, de forma a conduzir à eficiência da exploração.”⁵² Ainda em relação à racionalidade e adequação, o Autor conclui que

[...] devem orientar-se em atenção a dois fatores. O primeiro deles é a relação entre a área efetivamente explorada e a área potencialmente explorável do imóvel, que deverá ser igual ou superior a oitenta por cento, segundo dimana do comando do art. 6º, §1º, da Lei 8.629/93. O segundo deles reside na observância dos índices de produtividade previstos para a microrregião homogênea onde se localiza o imóvel. Observados os dois fatores (área e produção mínimas), o aproveitamento é considerado dentro dos padrões de racionalidade e adequação⁵³.

Já em relação ao segundo inciso, que diz respeito à utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, nada mais é do que a preocupação que todos devem ter de cuidar e preservar o meio ambiente. Quanto à utilização adequada dos recursos naturais, Gisele Bet afirma que “a relevância em torno deste elemento reside no fato de a preservação ambiental ser direito e dever de toda a sociedade, um bem maior que, pela sua importância, deve ser mantido, mesmo que em detrimento da propriedade individual.”⁵⁴

Ainda em relação ao segundo inciso, Roberto Wagner prevê que os

[...] conceitos previstos no inc. II do art. 186, têm consideração, primeiro, a produtividade, trazida na adequação entre a forma de exploração e os recursos naturais e, em segundo lugar, o espaço físico onde se desenvolve a atividade produtiva, traduzido no respeito às normas ambientais. Todavia, tanto os recursos naturais quanto o meio ambiente são fatores que se entrelaçam,

mar. 2018. Cf. “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: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.”

⁵² MARQUESI, Roberto Wagner. *Direitos Reais Agrários & Função Social*. 2. ed, Revista Atualizada e Ampliada – Curitiba: Juruá Editora, 2009. p. 109.

⁵³ MARQUESI, Roberto Wagner. *Direitos Reais Agrários & Função Social*. 2. ed, Revista Atualizada e Ampliada – Curitiba: Juruá Editora, 2009. p. 110.

⁵⁴ BET, Gisele. *Reflexos da Função Social da Propriedade Rural*. 2004. 82 fls. Monografia – Direito, Faculdade de Direito da Universidade Tuiuti do Paraná. Curitiba. 2004. p. 39.

porque ambos consideram o imóvel como um elemento natural, posto à disposição do ser humano. Aqui, toma-se em conta o valor *natural*, presumindo-se o homem como um agente capaz de violá-lo ou preservá-lo⁵⁵.

Sendo assim, tem-se que, para que a função social da propriedade rural seja cumprida, deve haver ter a preservação do meio ambiente, que é uma preocupação social e que deve ser observada, ou seja, a preservação se mostra como um direito coletivo, sobrepondo-se, inclusive, ao direito de propriedade individual.

O terceiro inciso do artigo 186 traz ainda a observância das disposições que regulam as relações de trabalho como elemento constitutivo para se ter o cumprimento da função social da propriedade rural.

Todos sabem da importância da força braçal no campo, tendo em vista que sem ela o desenvolvimento se mostra praticamente impossível. Como prática comum, os proprietários que não produzem em suas terras acabam entregando-a a terceiros por meio dos chamados contratos agrários, já estudados no presente trabalho. Porém, apesar dos presentes contratos, esclarece Roberto Wagner que “a locução relações de trabalho, constante no inc. III do art. 186, não se resume ao serviço assalariado e, nesse passo, o trabalho quer aqui significar toda atividade braçal empreendida por aqueles que, de fato, exploram a terra, excetuada, obviamente, a figura do proprietário.”⁵⁶

O quarto inciso do artigo 186, conforme Roberto Wagner⁵⁷, nada mais é do que um fator humano-social, em que se preza pelo bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores, e conclui que a exploração deve favorecer a ambos, trabalhadores e proprietários, mas a este não há de se negar uma posição de maior conforto e comodidade, não podendo, também, exigir sacrifícios desumanos dos trabalhadores.

O quarto inciso nada mais é do que o bem-estar nas relações contratuais ou trabalhistas dentro do campo. É fácil observar a suma importância do presente elemento da função social da propriedade, tendo em vista que, se não houver este bem-estar como um elemento fundamental, difícil se mostra à propriedade cumprir seu papel social.

O que se observa, no artigo 186, da Constituição Federal, é que a propriedade, para cumprir sua função social, deve sempre ter presentes os elementos acima citados, sendo

⁵⁵ MARQUESI, Roberto Wagner. *Direitos Reais Agrários & Função Social*. 2. ed, Revista Atualizada e Ampliada – Curitiba: Juruá Editora, 2009. p. 110.

⁵⁶ MARQUESI, Roberto Wagner. *Direitos Reais Agrários & Função Social*. 2. ed, Revista Atualizada e Ampliada – Curitiba: Juruá Editora, 2009. p. 115.

⁵⁷ MARQUESI, Roberto Wagner. *Direitos Reais Agrários & Função Social*. 2. ed, Revista Atualizada e Ampliada – Curitiba: Juruá Editora, 2009. p. 115.

eles o econômico, o ambiental e o e, na falta de qualquer um destes, a propriedade não cumpre sua função social, estando sujeita, inclusive, à desapropriação.

Ressalta-se que o artigo 185 da Constituição Federal⁵⁸ traz, em matéria de desapropriação para fins de reforma agrária alguns exemplos de terras insuscetíveis para fins de reforma agrária. Como pode-se observar em seu inciso II, a propriedade produtiva esta amparada e protegida para fins de reforma agrária quando estiver cumprindo com sua função social.

Sendo assim, observa-se que a Constituição Federal traz um “prêmio” àquele proprietário que cumprir com a função social da propriedade, garantindo a tutela estatal para fins de reforma agrária, ou seja, tal propriedade terá tratamento especial legislativo devido ao cumprimento do princípio.

O artigo 184 da Constituição Federal⁵⁹ deixa explícito que o imóvel rural que não está a cumprir sua função social prevista no artigo 186 da Constituição Federal fica passível de desapropriação. Porém, no artigo seguinte, dispõe que a propriedade produtiva não pode ser desapropriada para fins de reforma agrária. Sendo assim, pode-se observar que a “propriedade produtiva” prevista no artigo 185 da Constituição Federal é aquela que cumpre as normas previstas no artigo 186 da Constituição, devendo ser socialmente produtiva, ou seja,

quando proceder ao aproveitamento racional e adequado, promover a utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente, garantir a observância das normas que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores, previstos no artigo 186 da Constituição.⁶⁰

A Lei 8.629/93, em seu artigo 6º, traz, ainda, a definição de propriedade produtiva, previsto no inciso II do artigo 185 da Constituição. O referido artigo disciplina como propriedade produtiva aquela “que explorada econômica e racionalmente, atinge simultaneidade, graus de utilização da terra (índice igual ou superior a 80%) e de eficiência na

⁵⁸ BRASIL. *Constituição da república federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 21 mar. 2018. Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária: II - a propriedade produtiva. Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

⁵⁹ BRASIL. *Constituição da república federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 21 mar. 2018. Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

⁶⁰ LIMA, Fabricio Wantoil; At al. *Função Social do Imóvel Rural*. Revista Raízes no Direito. Faculdade Raízes, Anápolis, v.6 n.2, p. 20-36, jul/dez, 2017.

exploração (índice igual ou superior a 100%), segundo índices fixados pelo órgão federal competente⁶¹.”

Sobre a função social da propriedade rural, Cleia Anice insiste que

a função social, ou socioambiental, deve sempre ser observada na sua integralidade, ao se discutir o direito de propriedade. Da mesma forma, defendemos a autoaplicabilidade da função socioambiental, não corroborando com os entendimentos que consideram a necessidade de sua regulamentação, através de lei infraconstitucional. A função social da terra se constitui como um princípio constitucional fundamental, portanto sua exequibilidade deve ser imediata. A propriedade privada não constitui, para ninguém, um direito incondicional e absoluto. O direito de propriedade presente em nossa Constituição nunca deve ser exercido em detrimento do bem comum e, portanto, se milhares de famílias dependem de uma terra para sobreviver, estas não podem ficar dependendo de uma legislação regulamentadora para que lhes seja assegurado o direito à vida⁶².

Apesar do trecho citado acima não se tratar especificamente do foco do presente trabalho, deve-se atentar ao fato de que a importância do cumprimento da função social da propriedade rural vem em diversos outros assuntos pertinentes ao uso da terra na propriedade rural, o que mostra, mais uma vez, a grande importância do princípio para que se tenha um imóvel rural que cumpre sua função social.

Diante disso, observa-se a importância desse princípio para o presente trabalho, tendo em vista que as vedações trazidas pelo Estatuto da Terra e seu Decreto 59.566/66 têm impedido, como será analisado à frente, que trabalhadores, produtores e proprietários rurais façam com que a terra tenha sua função social cumprida. Tais vedações têm se sobressaído perante o Superior Tribunal de Justiça em detrimento do princípio da função social da propriedade rural. Isso não pode ocorrer, visto que a função social da propriedade, com todos os seus elementos pertinentes, deve ser preservada devido à importância do desenvolvimento do campo.

A propriedade deve cumprir com sua função social, não sendo o princípio da função social da propriedade uma limitação, mas sim um dos elementos constitutivos do conceito de propriedade.

O Estatuto da Terra trouxe, também, o conceito de função social da propriedade dentre os seus princípios:

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

⁶¹ LIMA, Fabricio Wantoil; At al. *Função Social do Imóvel Rural*. Revista Raízes no Direito. Faculdade Raízes, Anápolis, v.6 n.2, p. 20-36, jul/dez, 2017.

⁶² ANICE, Cleia. *Reforma Agrária e Meio ambiente*. 1. ed. Documento especial: Fórum Social Mundial, 2003: Instituto Socioambiental. P.25.

§1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que possuem e a cultivem ⁶³.

Diante disso, observa-se que a função social da propriedade rural vem mais uma vez como um princípio de grande importância também no âmbito do direito agrário, sendo fundamental o seu respeito a tal princípio para o desenvolvimento do campo.

Benedito Ferreira Marques⁶⁴ afirma que a função social do imóvel rural é o centro em torno do qual gravita toda a doutrina do Direito Agrário. Não se pode estudar o Direito Agrário sem que seja compreendido o papel do imóvel rural, tendo em vista que é nele que são desenvolvidas as atividades agrárias (a essência do ramo do direito estudado).

Deve-se ter em mente que a propriedade deve ser considerada não como um direito, mas como uma função social. Ora, o possuidor ou proprietário de uma riqueza possui uma “função social” a cumprir.

Ainda sobre o tema, Luciano de Souza Godoy:

A propriedade agrária, como corpo, tem na função social sua alma. Se a lei reconhece o direito de propriedade como legítimo, e assim, deve ser, como é da tradição do nosso sistema, também condiciona ao atendimento de sua função social. Visa não só o interesse individual do titular, mas também ao interesse coletivo, que suporta e tutela o direito de propriedade. A propriedade agrária como bem de produção, destinada à atividade agrária, cumpre a sua função social quando produz de forma adequada, respeita as relações de trabalho e também observa os ditames de preservação e conservação do meio ambiente⁶⁵.

Ainda com relação ao que foi dito acima, Maria Auxiliadora Castro complementa:

A doutrina que estuda a moderna propriedade vem consolidando a ideia de que a função social não se localiza na parte externa do domínio, ao contrário, penetra em seu interior, transformando sua essência. Assim, a função social deve ser considerada como parte do próprio conceito do direito de propriedade e não apenas como elemento externo que venha comprimir ou restringir seu conteúdo⁶⁶.

⁶³ BRASIL. *Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Artigo 2º. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 21 mar. 2018.

⁶⁴ MARQUES, Benedito Ferreira. *Direito Agrário Brasileiro*. 10º Ed. São Paulo: Editora Atlas S.A, 2012. P.33.

⁶⁵ GODOY, Luciano de Souza. *Direito agrário Constitucional*. O Regime da propriedade. São Paulo: Atlas, 1998. P. 74/75

⁶⁶ CASTRO, Maria Auxiliadora. *Direito agrário contemporâneo*. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2014. p. 57.

O que ocorre é que a função social não estaria presente na propriedade, mas sim na terra. E assim conclui:

É certo que, sob a ótica do Direito Constitucional Agrário, o direito de propriedade deve ter como objeto um bem produtivo, vez que é inadmissível que um bem de produção, como é a terra, não seja aproveitado racional e adequadamente. Também é evidente que é no imóvel onde se obtém a produtividade. A produtividade é da terra e não do direito⁶⁷.

O que se observa, com isso, é que a função social muitas vezes pode não se encontrar propriamente na propriedade, mas sim no seu objeto, que é a terra. Porém, estando presente no direito de propriedade ou na terra, a função social se mostra fundamental e indispensável para o desenvolvimento no campo.

Deve-se atentar, ainda, para o fato de que o artigo 170 da Constituição Federal traz em seu inciso III a função da propriedade como princípio geral da atividade econômica.⁶⁸ Roberto Wagner esclarece que “o direito de propriedade e sua missão social não podem ser corretamente compreendidos senão no âmbito do art. 170 do Texto Político, porque, ao lado deles, situam-se outros elementos do progresso igualmente concorrentes para a caracterização do Estado de Ordem Econômica.”⁶⁹

Uma das maneiras pelas quais o Estado intervém na Economia é através do princípio da função social da propriedade, tendo em vista que, como se sabe, a terra é uma grande fonte de produção, que, quando não está cumprindo sua função social, está desvalorizando o trabalho braçal humano e, com isso, não promove a justiça social.

Diante disso, pode-se concluir que a doutrina vem trazendo um sentido mais amplo à propriedade, dando-lhe uma função que também possui cunho verdadeiramente econômico, sendo a propriedade, portanto, destinada à produção de bens e riquezas, satisfazendo as necessidades não somente do proprietário e de sua família, mas também uma necessidade social. E, ainda, é de se observar também que a função social da propriedade se encontra perfeitamente interligada com o conceito de trabalho, tendo em vista que, quando se tem uma propriedade produtiva, esta gera empregos.

⁶⁷ CASTRO, Maria Auxiadora. *Direito agrário contemporâneo*. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2014. p. 59.

⁶⁸ BRASIL. *Constituição da república federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 21 mar. 2018. Cf. 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: III - função social da propriedade;

⁶⁹ MARQUESI, Roberto Wagner. *Direitos Reais Agrários & Função Social*. 2. ed, Revista Atualizada e Ampliada – Curitiba: Juruá Editora, 2009. P. 107.

Diante do exposto acima, conclui-se que a função social da propriedade é cumprida quando esta é produtiva; quando se observam as regras de preservação do meio ambiente e quando são respeitadas as relações de trabalho. Ou seja, o trabalho, a produtividade da terra e o respeito à natureza são pilares importantíssimos para que a propriedade cumpra sua função social.

Função social da propriedade pode ser entendida, portanto, como sendo aquela obrigação prevista na Constituição Federal de promover o crescimento social e econômico daqueles que a usam, sempre se respeitando a preservação ao meio ambiente e as relações trabalhistas.

O código Civil traz, ainda, em seu artigo 1.228, de forma implícita, o conceito de função social da propriedade rural:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas⁷⁰.

Apesar de não fazer menção explícita à função social da propriedade, observa-se no presente artigo que se encontram presentes os requisitos para que a função social da propriedade rural seja cumprida, sendo eles as finalidades econômicas, sociais e o respeito ao meio ambiente.

Assim, a função social da propriedade é um princípio que deve ser lembrado e respeitado. Ou seja, a terra deve ser um objeto que preza, acima de tudo, pelo social, não somente pelo proprietário e sua família.

2.1. Princípio da função social do contrato e da propriedade

A função social do contrato se encontra prevista no art. 421 do Código Civil⁷¹ e tem por objetivo diminuir as desigualdades entre as partes contratantes, além de assegurar uma justiça comutativa. Sendo assim, a função social do contrato vem como uma maneira de

⁷⁰ BRASIL. *Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 21 mar. 2018.

⁷¹ BRASIL. *Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 21 mar. 2018. Cf. “Art. 421. Código Civil- A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.”

assegurar que a autonomia da vontade de uma das partes não prevaleça sobre a outra. Com isso, observa-se que o contrato somente cumpre sua função social quando há equilíbrio entre as partes, se promove a circulação de riquezas, bem como a manutenção de trocas econômicas. Levando em conta isso, pode-se afirmar que um contrato não cumpre sua função social quando prejudica alguma parte ou até mesmo a coletividade, deixando de lado o movimento natural do comércio jurídico⁷².

Apesar da importância da autonomia da vontade no âmbito contratual, a função social do contrato não deve ser analisada sob a vontade individual das partes, mas sim pelo coletivo. Assim, para se garantir o cumprimento da função social do contrato, ou seja, para que se evite o desequilíbrio entre as partes contratantes, o Estado é autorizado a interferir quando se observar que tal princípio não está sendo cumprido.

A respeito do assunto, Hudson Fernando explica que

A análise apressada da função social dos contratos poderia levar ao entendimento de que houve, na esfera contratual, uma mera limitação da autonomia da vontade das partes, como parte do processo de busca de equilíbrio das relações privadas. Esse entendimento por certo não é adequado pois, muito embora a limitação da autonomia da vontade das partes represente a ruptura com o exagero liberal, isso não é suficiente para o completo entendimento do artigo 421 do Código Civil de 2002⁷³.

Sendo assim, a função social do contrato vem, não para limitar a autonomia da vontade das partes, mas sim para fazer com que a relação contratual permaneça em equilíbrio, e, conseqüentemente, gere bem-estar social.

A função social do contrato encontra-se prevista, ainda, na Jornada 23 do Superior Tribunal de Justiça, que entendeu que “A função social do contrato, prevista no artigo 421 do Código Civil, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio, quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana”⁷⁴.

Conforme exposto, pode-se concluir que o contrato moderno apresenta-se hoje com uma concepção social muito forte. Sendo assim, como diz Carlos Roberto Gonçalves, o princípio moderno da função social do contrato deve sempre ser observado pelo intérprete do contrato, prevalecendo, assim, a ordem pública, e se alinhando a outros princípios contratuais,

⁷² SANTOS, Antonio Jeová. *Função Social do Contrato*. 2. Ed. São Paulo: Editora Método, 2004.

⁷³ COUTO, Hudson Fernandes. *A função Social dos Contratos e a Boa-fé objetiva vistos pela Teoria do Ambiente Contratual*. 12 fls. Artigo – Faculdade de Direito do Instituto Vianna Júnior. p. 5.

⁷⁴ BRASIL. *Enunciado 23 do STJ*. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/669>>. Acesso em: 22 mar. 2018.

como o da autonomia da vontade e o da obrigatoriedade, inclusive impedindo que estes prevaleçam⁷⁵.

Traz-se aqui os princípios da função social do contrato e da propriedade devido à grande sintonia prevista nestes institutos. Ora, como visto acima, o art. 421, do Código Civil Brasileiro fala na liberdade de contratar em razão da função social. Assim como escreveu Antonio Jeová

a instituição jurídica do contrato é um reflexo da instituição jurídica da propriedade privada. Ela é o veículo da circulação de riqueza, enquanto se admita (não interessa em que medida) uma riqueza (isto é, uma propriedade) privada, esta não poderia circular e o contrato careceria quase inteiramente de função prática. Com o reconhecimento da propriedade privada se enlaça idealmente o princípio da liberdade contratual, o qual, como se tem dito, é a pedra angular da disciplina geral do contrato⁷⁶.

Diante disso, deve-se observar que a função social da propriedade e a função social do contrato apresentam diversas relações, inclusive quanto aos requisitos e objetivos, sejam eles o econômico ou o social.

⁷⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. P. 25.

⁷⁶ SANTOS, Antonio Jeová. *Função Social do Contrato*. 2. Ed. São Paulo: Editora Método, 2004. P. 118.

3. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

Para se realizar a análise jurisprudencial no que tange aos preços e ao pagamento dos contratos de arrendamento, foi realizada uma pesquisa junto ao site do Superior Tribunal da Justiça, mais especificamente na aba “pesquisa pronta”, no tópico “fixação do preço do arrendamento rural em frutos, produtos ou equivalente em dinheiro”. No total, foram encontrados 16 (dezesesseis) acórdãos que serão a base da presente análise.

Quanto aos prazos do contrato de arrendamento rural, a pesquisa foi realizada no site do Superior Tribunal de Justiça com as palavras “CONTRATO” E “ARRENDAMENTO” E “RURAL” E “PRAZO” E “MÍNIMO”, em que foram encontrados 6 acórdãos, que serão base para a discussão quanto à fixação de prazo inferior ao mínimo permitido no Estatuto da Terra e o Decreto 59.566/66.⁷⁷

3.1. Quanto ao preço e pagamento ao do arrendamento rural

Como visto, feita a pesquisa no site do Superior Tribunal de Justiça, foram encontrados 16 acórdãos. Porém, 07 deles tratam especificamente do tema do presente trabalho, ou seja, a validade das cláusulas que fixam o preço do arrendamento em produtos ou rendimentos e 09 acórdãos que não tratam especificamente do estudo realizado na presente monografia, os quais se trataram apenas na executividade do valor líquido fixado pelos magistrados. Diante desses 07 julgados, temos a seguinte tabela, destacando-se o único acórdão que admitiu a cláusula que fixou o preço do arrendamento em rendimentos:

⁷⁷ BRASIL. Jurisprudência do STJ. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=contrato+e+arrendamento+e+rural+e+prazos+m%EDnimos&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

Tabela 1 – Decisões que discutiram a validade de cláusula que possui estipulação contrária ao previsto no art. 18 do Decreto nº 59.566/66.

Número	Relator	Turma	Julgado em:
AgRg. no REsp. 1.062.314/RS	Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva	Terceira Turma	16 de agosto 2012
REsp. 566.520/RS	Ministro Aldir Passarinho Junior	Quarta Turma	11 de maio de 2004
REsp. 127.561/SP	Ministro Barros Monteiro	Quarta Turma	03 de junho de 2003
REsp. 407.130/RS	Ministro Ari Pargendler	Terceira Turma	27 de junho de 2002
REsp. 334.394/RS	Ministro Carlos Alberto M. Direito	Terceira Turma	16 de maio de 2002
REsp. 120.157/RS	Ministro Waldemar Zveiter	Terceira Turma	19 de novembro de 1998
REsp. 128.542/SP	Ministro Ruy Rosado De Aguiar	Quarta turma	14 de out. de 1997

Fonte: Superior Tribunal de Justiça⁷⁸

Sendo assim, passou-se a analisar os 07 julgados que trataram especificamente sobre a cláusula que estipula o preço em produtos ou rendimentos. Ou seja, passou-se a analisar os julgados que, em seu mérito, discutiram o tema desta monografia.

Inicialmente, cabe ressaltar que, conforme destacado na tabela acima na cor amarela, em somente um dos casos foi mantida a decisão no sentido de que é válida a cláusula que estipula o preço do arrendamento rural em produtos ou rendimentos. Porém, no corpo do julgado não houve qualquer argumento a favor da presente cláusula, tendo em vista que o STJ encontrou óbice nas suas Súmulas 5 e 7. O presente julgado será analisado mais profundamente adiante.

Em contraponto, todas os outros 06 julgados consideraram como nula ou inválida a cláusula que estipula o preço do arrendamento rural em rendimentos. Observa-se que os

⁷⁸ Jurisprudência do STJ. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=&preConsultaPP=000004783/3&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=10>. Acesso em: 21 mar. 2018.

Ministros somente se basearam na legislação, deixando de analisar o caso concreto e os argumentos utilizados pelos Desembargadores, que admitiram que haja cláusula estipulando preço em produtos ou rendimentos, levando em conta o princípio da autonomia da vontade, da boa-fé contratual e dos usos e costumes das regiões. Em outras palavras, atentaram-se para as peculiaridades dos casos concretos.

Sendo assim, observa-se que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em relação à validade de cláusula que estipula o preço em frutos ou rendimentos possui duas vertentes: que a cláusula é inválida ou nula por ferir o disposto no art. 18 do Decreto nº 59.566/66 e a que reanálise dos fatos e do contrato encontram óbice nas súmulas 5 e 7 do STJ. Passemos, assim, a analisar tais entendimentos.

3.1.1. Consideram inválida ou nula a cláusula que estipula o preço em frutos ou rendimentos

Dos 07 julgados que são bases para a presente análise, 06 declaram como inválida ou nula a cláusula que estipula o preço em frutos ou rendimentos, ou seja, a grande maioria. O que se observou, na presente análise, é que em alguns casos os Ministros observam a nulidade da cláusula estabelecida em produtos, e determinam a apuração do valor com a liquidação de sentença por arbitramento.

Um exemplo é o Voto do Exmo. Ministro Ari Pargendler, relator do Resp. 407.130 – RS⁷⁹, que substitui a declaração de nulidade da cláusula que estipula o preço do arrendamento em produtos pela fixação, em liquidação de sentença, da quantia devida pela ocupação do imóvel rural, para se evitar o enriquecimento ilícito do arrendatário. Chama-se atenção, que o presente Resp. foi interposto contra Acórdão do Tribunal de Justiça que considerou possível a cláusula, diante dos usos e costumes, considerando os princípios e as regras fundamentais do ordenamento⁸⁰.

⁷⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial. REsp. 407130/RS. EMENTA CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO. A cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em quantidade de produtos é nula (Decreto nº 59.566, de 1966, art. 18), e deve ser substituída pelo que for apurado, por arbitramento, em liquidação de sentença. Recurso especial conhecido e provido. Terceira Turma. Recorrente: Ilo Rodrigues - Espólio. Recorrido: Antonio Francisco de Souza. Relator: Ministro Ari Pargendler. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?preConsultaPP=000004783/3&b=ACOR&p=trua&t=JURIDICO&l=10&i=11>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

⁸⁰ “[...] essa forma tem sido pactuada largamente nos atuais usos e costumes no Estado. Há um comportamento que se crê já generalizado e uniforme, de repetição com relação à fixação de preço em produto, valendo lembrar que o costume é fonte material de direito, resultante da observação das

Observa-se que o Desembargador do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul afirmou em seu voto que o costume é uma fonte de direito material, devendo, assim, receber valor normativo para análise das lides. Ora, correto se mostra o Desembargador, tendo em vista que os usos, costumes e princípios devem ser analisados nos casos concretos, tendo em vista se tratarem de fontes de direito. Ressalta-se que o STJ, diante da impossibilidade de analisar os casos concretos, poderia pautar-se justamente em tais fontes de direito material.

O Recurso Especial nº 566.520 – RS, seguindo a mesma linha de argumentação, também declarou vedada a fixação do preço de arrendamento em quantidade de produtos, diante da vedação imposta pelo artigo 18 do Decreto 59.566/66⁸¹. Trata-se de Recurso Especial interposto contra uma decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que aceitou a cláusula que previa a fixação do preço do arrendamento de produtos, alegando que os costumes do interior devem ser respeitados, não podendo se ter o enriquecimento ilícito/injustificado da parte que, após assinar o contrato e ter explorado o objeto contratual, alega a nulidade da cláusula. O Douto desembargador afirmou, ainda, que as questões acima elencadas superavam a vedação imposta pelo Decreto 59.566/66.

No voto do Relator, inicialmente o Ministro Aldir Passarinho Júnior trouxe à tona o dispositivo legal que dispõe em relação ao preço do arrendamento, ou seja, o artigo 18 do Decreto, já estudado no presente trabalho. Afirmou o ministro que a presente norma é clara ao vedar a fixação do preço do arrendamento em qualquer outra forma que não seja em dinheiro, direta ou reflexamente. Declarou nula a cláusula que estipulou o preço do arrendamento em sacos de arroz, tendo em vista que tal cláusula foi firmada frontalmente contra a legislação. Além disso, determinou a substituição dos sacos de arroz que havia sido acordada entre as partes por dinheiro, consoante apuração em liquidação de sentença por arbitramento.

Nos dois Recursos Especiais acima analisados, o STJ entendeu que apesar de nula, o contrato deve ser cumprido, sendo o preço anteriormente estipulado em produtos alvo de

condutas sociais, que devem receber valor normativo, sempre que se ajustem aos princípios e regras fundamentais do ordenamento atual, como princípio e como regra, em vários Diplomas[...].

⁸¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial. EMENTA CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO SUMARÍSSIMA DE COBRANÇA DE PREÇO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM QUANTIDADE DE PRODUTOS. NULIDADE. DECRETO N. 59.566/1966, ART. 18. APURAÇÃO DO VALOR MEDIANTE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, POR ARBITRAMENTO. I. É vedada a fixação do preço do arrendamento em quantidade de produtos, ao teor do art. 18 do Decreto n. 59.566/1966. Precedentes do STJ. II. Afastada, por nula, a cláusula de preço, cabe a sua substituição pelo que for apurado em liquidação de sentença, por arbitramento. III. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. REsp. 566520/RS. Quarta Turma. Recorrente: Carlos Lucindo Silva Moreira. Recorrido: Lisiane Cardoso Garcia e outro. Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?aplicacao=informativo.ea>>. Acesso em: 22 mar. 2018.

liquidação de sentença por arbitramento. Observa-se que em ambos os casos os Ministros em momento algum se atentaram para os elementos da função social da propriedade ou da autonomia da vontade das partes, desconsiderando todo o contexto fático analisado pela segunda instância. Ou seja, ao não analisar a matéria fática e se basear somente na legislação, não analisou o cumprimento dos requisitos sociais daquela propriedade, quais sejam: a produtividade, o respeito e a preservação do meio ambiente e a geração de empregos. Sendo assim, poderia o Ministro ter se baseado no cumprimento da função social, que se mostra mais benéfico para toda a sociedade.

Os outros 04 julgados declaram como inválida a cláusula que estipula o preço em rendimento ou frutos e, conseqüentemente, a nulidade do contrato. Um exemplo é o REsp. 128.542 – SP⁸², que teve como Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar.

O presente REsp. foi interposto contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que manteve a decisão de primeiro grau, que assim decidiu:

“De início, cabe analisar a legalidade do ajuste contratual quanto ao preço do arrendamento, que foi pactuado em espécie ou o equivalente em dinheiro. O ajuste, na forma como foi feito. É perfeitamente legal, pois o preço foi fixado, para o total da área arrendada, em 600 sacas de feijão ou o equivalente em dinheiro, o que esta amparado pelo artigo 95, inciso XI, alínea *a*, da lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. O dispositivo do Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, invocado pelo réu, não tem o condão de restringir o mandamento da lei, posto que sua função é apenas regulamentá-la”.

O Excelentíssimo Ministro Relator, no entanto, baseou seu voto somente no previsto na legislação, não levando em conta qualquer outro argumento. Sendo assim, declarou a invalidade da cláusula e a nulidade do contrato, afirmando, ainda, que por a cláusula ter sido estabelecida em produtos, esta estaria impossibilitada de ser cobrada. O presente caso mostra o grande prejuízo da aplicação literal da legislação. Ora, as partes assinaram um contrato de arrendamento conscientemente e deram uma função social a terra arrendada. No caso em tela, observa-se que o Arrendador sofreu um enorme prejuízo, tendo em vista que ficou impossibilitado de receber o valor acordado pelo arrendamento, única e exclusivamente devido à aplicação literal da lei sem se basear em qualquer princípio ou fonte material do direito.

⁸² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. EMENTA. ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO. PRODUTOS. E INVALIDA A CLAUSULA QUE FIXA O PREÇO DO ARRENDAMENTO RURAL EM PRODUTO OU SEU EQUIVALENTE, E NÃO EM QUANTIA FIXA DE DINHEIRO (ART. 18 E SEU PARAGRAFO UNICO DO DEC. 59.566/66). RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. REsp. nº 128542 - SP. Quarta Turma. Recorrente: Valdemir Dos Santos Freitas. Recorrido: Albino Gonçalves Fernandes. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, 14 de outubro de 1997. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?preConsultaPP=000004783/3&b=ACOR&p=trua&t=JURIDICO&l=10&i=7>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

O REsp. 127.561 – SP⁸³, que teve como Relator o Ministro Barros Monteiro, foi um caso de grande semelhança com o REsp. anteriormente analisado e seguiu exatamente a mesma linha de raciocínio, declarando como nulo o contrato devido à invalidade da cláusula que estipula o preço em produtos, deixando, assim, o arrendador impossibilitado de cobrar ao arrendatário o pagamento que não foi efetuado. Ressalta-se que no voto o Ministro traz somente o argumento utilizado no REsp. 128.542/SP (já analisado) e, após tentar consulta junto ao site do TJSP para se analisar o Acórdão que foi alvo do REsp., restou infrutífera a pesquisa.

Muito semelhante aos dois últimos julgados analisados é o REsp. nº 120.157 – RS⁸⁴, que teve como Relator o Ministro Waldemar Zveiter, também declarou a nulidade do contrato em virtude da invalidade da cláusula que estabeleceu o preço do arrendamento em produto.

No presente caso, o REsp. foi interposto contra decisão da segunda instância que aceitou a cláusula que estipulou o preço do arrendamento em rendimento sob o seguinte argumento:

“Considera-se valido o preço do arrendamento, fixado em percentual, sobre o produto, porque é forma de mantê-lo perenemente atualizado, sendo facilmente conversível em dinheiro. A estipulação em valor fixo em dinheiro não se ajusta a realidade atual. Inaplicável o art. 18 do Decreto 59.566/66”.

Novamente os Ministros, ao decidirem o caso se pautaram somente na legislação e no argumento do Ministro Ruy Rosado no REsp. 128.542 - SP, declarando a invalidade da cláusula e a nulidade do contrato, que foi considerado inexigível. No presente caso, deve-se observar que os Ministros em momento algum atentaram-se ao caso concreto, não observando, assim, a autonomia da vontade e o princípio da função social (que foi cumprido durante o contrato de arrendamento). Ora, o argumento do Desembargador se mostra coerente, tendo em

⁸³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. EMENTA. ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO. PRODUTOS. – É inválida a cláusula que estabelece o preço do arrendamento rural em produto, ou seu equivalente, e não em quantia fixa em dinheiro (art. 18 e parágrafo único do Decreto nº 59.566, de 14.11.1966). Precedentes. Recurso especial conhecido e provido. REsp. nº 127.561. Quarta Turma. Recorrente: Hashime Ynoue. Recorrido: Manoel Eugênio – Espólio. Relator: Ministro Barros Monteiro. Brasília, 3 de junho de 2003. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?preConsultaPP=000004783/3&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=12>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

⁸⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. EMENTA. ARRENDAMENTO RURAL. Preço. Produtos. É inválida a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produto ou seu equivalente, e não em quantia fixa de dinheiro (art. 18 e seu parágrafo único do Dec. 59.566/66). Recurso conhecido e provido. REsp. nº 120157 - RS. Terceira Turma. Recorrente: Almir Lucio Fracaro. Recorrido: Manoel Dias - Espólio. Relator: Ministro Waldemar Cveiter. Brasília, 19 de novembro de 1998. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?preConsultaPP=000004783/3&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=8>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

vista as oscilações presentes no mercado agrário o ajuste do preço no contrato de arrendamento em rendimento, como visto, tende a dar mais segurança ao arrendatário, bem como possui uma maior facilidade na hora do pagamento.

O REsp. 334.394 – RS⁸⁵, que teve como relator o Ministro Carlos Alberto Menezes, também declarou como nulo o contrato que possui como estipulação do preço eu produto. O presente Recurso foi interposto contra Acórdão de Embargos Infringentes que aceitou a estipulação, se baseando nos usos, costumes e princípios. Outro argumento utilizado pelos Desembargadores foi que a arrendatária, no presente caso, é uma agropecuária, não podendo assim gozar da proteção dada ao arrendatário hipossuficiente⁸⁶.

Aqui se mostra outro problema da aplicação literal da legislação. Como foi visto no presente trabalho, a legislação que rege o direito agrário é uma legislação antiga, onde realmente havia grande desequilíbrio contratual. No caso em questão estamos diante de uma empresa agropecuária de grande porte, que possui total conhecimento no ramo agrário sendo beneficiada com a proteção que a legislação pretende dar ao arrendatário vulnerável, hipossuficiente. Nesses casos, os ministros, para se garantir a igualdade e o equilíbrio, poderiam valer-se da função social da propriedade e da autonomia da vontade para resolver tais conflitos, tendo em vista que tais vedações não se justificam mais e somente trazem insegurança jurídicas às partes que contratam de boa-fé.

Percebeu-se a analisar tais julgados, que o entendimento majoritário do STJ declara como nula ou inválida qualquer cláusula que vá de encontro com a vedação imposta pelo Decreto nº 59.566/66. Mas fica uma pergunta: Por que a autonomia da vontade das partes e a função social da propriedade não podem prevalecer frente a tal vedação?

⁸⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. EMENTA. Arrendamento rural. Notificação premonitória com indicação do preço em produto: validade. Art. 18 do Decreto nº 59.566/66. Precedentes da Corte. 1. Precedentes das Turmas que compõem a Seção de Direito Privado indicam que não tem validade a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produto ou seu equivalente, a teor do art. 18 do Decreto nº 59.566/66. 2. A notificação premonitória que indica valor da proposta recebida de terceiro em desacordo com o art. 18 do Decreto nº 59.566/66 não tem validade, gerando dificuldade ao arrendatário para oferecer contraproposta, tornando inviável a ação de despejo. 3. Recurso especial conhecido e provido. REsp. nº 334394 - RS. Terceira Turma. Recorrente: Agropecuária Belvedere. Recorrido: Maria Helena Da Silva Rodrigues. Relator: Carlos Alberto Menezes Direito. Brasília, 16 de maio de 2002. Disponível em:

<<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?preConsultaPP=000004783/3&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=10>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

⁸⁶ “O recebimento de uma proposta em produto, nenhuma surpresa poderia causar à arrendatária. Se não pela própria situação de próspera e forte empresa no ramo da agricultura, ou ainda pela reconhecida bagagem jurídica carregada pelos seus sócios, também pela moeda de troca que se reconhece no produto, em se tratando de matéria agrícola.”

Como analisado ao longo do presente trabalho, os contratos de arrendamentos possuem regras específicas que visam proteger o lado mais fraco, qual seja, o arrendador. Porém, como se observa nos julgados acima expostos, por muitas vezes quem saiu lesado foi o produtor rural (arrendador), que efetuou um contrato de arrendamento com base nos seus ganhos, ou seja, com base no seu rendimento, e apesar de ter cumprido com a função social do imóvel rural mais adiante se viu em um conflito de interesses que declaram nula ou inválida a cláusula estabelecida pelas partes contratantes.

A função social do imóvel rural abrange todos os requisitos para que a terra seja utilizada da maneira mais correta do ponto de vista social. Os julgados do STJ, em sua maioria, desmontam as teses utilizadas pelo juízo de segundo grau, que aceitam tais cláusulas, levando em conta usos, costumes e a vontade firmada nos contratos de arrendamento, ou seja, se preocupando com o aspecto social da função social da propriedade rural.

O contrato de arrendamento rural, conforme visto, possui como principal pilar o uso da propriedade rural. É sabido que para se utilizar a terra, esta deve estar cumprindo com sua função social. Sendo assim, devem as leis que regem tais contratos serem lidas à luz do princípio da função social do imóvel rural, não podendo as vedações trazidas pelo Estatuto da Terra e seu Decreto se sobressaírem a tal princípio.

O trabalhador rural que arrenda um determinado pedaço de terra, muitas vezes prefere ajustar o preço do arrendamento de acordo com seus rendimentos, tendo em vista a maior facilidade e a grande oscilação dos preços no mercado agrário. Ora, ao arrendar uma terra, dar produtividade a esta terra e gerar o bem-estar social, o trabalhador rural está a cumprir com a função social do imóvel arrendado, que por muitas vezes não estava sendo cumprido. Sendo assim, quando este se vê impedido de arrendar uma terra pela vedação quanto ao preço, que não pode ser livremente ajustado, a sociedade sai perdendo, tendo em vista que possivelmente mais uma terra irá deixar de cumprir com sua função social.

O judiciário, como todos sabem, deve se pautar não somente na legislação, mas também no bem-estar social e nos princípios constitucionais. Ora, a função social do imóvel rural, como foi visto na presente monografia, mostra-se como um princípio importantíssimo, visando bem-estar social, devendo, portanto, ser considerado nos julgamentos, especialmente quando o caso concreto não é compatível com o previsto na legislação, uma vez que a sua finalidade não será alcançada.

Observa-se que o entendimento de que a cláusula que estipula o preço em frutos ou rendimentos é nula desmonta os entendimentos dos Tribunais de Justiça, que ao analisarem o caso concreto permitem tais cláusulas sob uma ótica social, levando em conta os usos,

costumes e princípios. Sendo assim, ao vedar tais cláusulas, o STJ está a não considerar o bem-estar social, ao contrário, está a impedir que trabalhadores rurais deem função social às propriedades que por muitas vezes não cumprem com tal princípio.

Passamos agora a analisar o único julgado que admitiu a cláusula que fixa o preço em produto, que apesar de não entrado no mérito, manteve a decisão do Tribunal de Justiça por encontrar óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3.1.2. Julgado que encontrou óbice nas súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça (Resp. 1.062.314 – RS)

O Recurso Especial nº 1.062.314 – RS⁸⁷ foi interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que admitiu a fixação do preço em produtos, sob o seguinte argumento:

É perfeitamente possível a fixação do preço em produto, em contrato de arrendamento rural, consoante os costumes do interior, que hão de ser respeitados, e também 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, vem alegar nulidade de tal cláusula, Tais questões superam a proibição veiculada pelo Decreto 59.566/66, que não se considera.

O relator do presente julgado, em seu voto, alegou que, nesse caso, teria que ser feito o reexame da matéria fática, além de análise das cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.⁸⁸

O que se observa, com isso, é que o STJ, por não analisar especificamente os casos concretos, ou seja, a matéria fática, poderia adotar uma posição mais próxima à concretização

⁸⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental. AgRg no REsp. 1.062.314 - RS. EMENTA. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM PRODUTO. ALEGADA NULIDADE. REVISÃO DO ACÓRDÃO QUE ENCONTRA ÓBICE NAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. Rever as conclusões do acórdão - que entendeu lícita a cláusula do contrato de arrendamento rural que fixa o preço em produto - encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 2. A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, o qual se mantém por seus próprios fundamentos. 3. Agravo regimental não provido. Terceira Turma. Agravante: Agropecuária Coqueiro LTDA. Agravado: Cláudio José Saldanha Medeiros – Espólio. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 16 de agosto de 2012. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200801201336&dt_publicacao=24/08/2012>. Acesso em: 15 dez. 2017.

⁸⁸ BRASIL. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/docs_internet/VerbetesSTJ_asc.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2018. Cf. *Súmula 5: A SIMPLES INTERPRETAÇÃO DE CLAUSULA CONTRATUAL NÃO ENSEJA RECURSO ESPECIAL. Súmula 7 : A PRETENSÃO DE SIMPLES REEXAME DE PROVA NÃO ENSEJA RECURSO ESPECIAL.*

da função social da propriedade rural, respeitando o que as partes que compõem a relação contratual no arrendamento rural acordaram. Ou seja, pode analisar tais casos a partir do cumprimento da função social da propriedade.

Ora, como foi visto durante todo o presente trabalho, a função social da propriedade se mostra como o princípio primordial no que tange ao uso da terra, que é o objeto dos contratos de arrendamento. Não podendo, portanto, tal vedação se sobressair quando há o cumprimento da função social.

É sabido que os agricultores, por muitas vezes desejam a fixação do preço em parte da sua produção, tendo em vista que desta forma fica mais fácil observar a viabilidade da celebração contratual, em que o arrendador pode, ainda, medir seus custos fixos por uma determinada quantidade de frutos ou produtos que irá arrecadar.⁸⁹

Conforme foi visto, a função social da propriedade é cumprida quando estão presentes os elementos econômicos, sociais, trabalhistas e ambientais.

Sendo assim, deve ser observado que nos primeiros julgados expostos, os Ministros deixaram de levar em conta os usos e costumes da região, alegando que a lei deve se sobressair, independentemente de qualquer costume ou até mesmo princípio.

O que se mostra mais correto, ou no mínimo mais justo, contudo, é a interpretação dada pelo ministro relator do REsp. nº 1.062.314 – RS, que manteve a decisão do Tribunal que considerou lícita a cláusula que estipula o preço do arrendamento em produtos ou rendimentos.

Ressalta-se, ainda, que o princípio da função social do contrato, que possui grande relevância nos negócios jurídicos, inclusive no contrato de arrendamento, deve ser interpretado conforme o contexto social do caso concreto. A importância desse princípio para os agricultores e para sociedade deve ser considerado. O STJ, ao não analisar o caso concreto e se basear somente na legislação, desconsiderando esses princípios, acaba por prejudicar os agricultores, bem como a população, que são beneficiadas com produtos agrícolas.

Ora, em se tratando de contratos agrários, cujo objeto é a terra, as interpretações das cláusulas devem levar em consideração diversos fatores, não podendo estas serem declaradas nulas ou inválidas sem que haja uma análise completa.

Conforme se apontou nas decisões dos Tribunais de Justiça, foi analisado todo o contexto fático, e, diante disso, foi admitida a cláusula que estipula o preço em produto e rendimento, tendo em vista que os usos e costumes da região devem ser preservados.

⁸⁹ CASSETTARI, Chistiano. *Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil* in Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário, Ribeirão Preto, v. 1, n.1, p. 99, set. 2014

Ressalta-se que, quando cumprida a função social da propriedade, tem-se presentes os principais elementos para qualquer relação contratual. Ora, quando cumprida esta, a propriedade está sendo preservada, o que é econômica e socialmente relevante, não podendo, tais vedações, impossibilitar o seu cumprimento.

A lei do arrendamento rural, bem como seu Decreto, como se sabe, visam proteger o arrendatário, que geralmente se mostra como a parte fraca da relação contratual, ou seja, a parte hipossuficiente e vulnerável. Porém, quando, mesmo cumprindo a função social da propriedade rural, gerando empregos e cumprindo seu papel verdadeiramente social, a Lei impõe que o acordo no que tange aos preços não possa ser livremente ajustado pelas partes contratantes, o dispositivo legal acaba por ser prejudicial para as partes, inclusive para o arrendatário, ferindo, assim, um princípio constitucional.

Como foi visto, com a usual prática dos arrendatários de acordarem o preço de acordo com os seus rendimentos, fica claro que, em diversas situações, a vedação quanto à fixação do preço em produtos trazida pelo Estatuto da Terra e seu Decreto nº 59.566/66 podem trazer consequências ruins para os arrendatários, influenciando, inclusive, na economia movimentada pelo tipo contratual estudado, visto que, ao obrigar que o arrendatário fixe o preço em dinheiro, este possui grandes chances de não alcançar o lucro pretendido, o que o prejudica, tendo em vista que é sabido que as oscilações presentes no mercado agrícola são constantes, e se o arrendatário fixar o preço em dinheiro, quando este estiver baixo, o produtor rural terá que vender mais para efetuar o pagamento do arrendamento.

Comum se mostra a prática de trabalhadores rurais de quererem ajustar o preço do arrendamento em parte da produção obtida, o que, como se vê diante das decisões dos Tribunais de Justiça, é totalmente viável, sendo tal cláusula, diante dos usos e costumes, bem como quando cumprida a função social da propriedade, lícita e perfeitamente aceitável.

Com isso e conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ, ao não analisar de fato a matéria fática e aplicar a literalidade da lei, o STJ acaba por fazer com que a vontade das partes contratantes, a boa-fé contratual e a função social da propriedade fiquem lesados e, assim, o entendimento do presente acórdão merece ser prestigiado, uma vez que a situação fática, quando analisada profundamente, revela que a estipulação de preço em quantidade da produção é completamente compatível com o tipo contratual estudado, qual seja, o contrato de arrendamento rural.

3.2. Quanto ao prazo mínimo do arrendamento rural

Quanto aos prazos do contrato de arrendamento rural, a pesquisa foi realizada com as palavras “CONTRATO” E “ARRENDAMENTO” E “RURAL” E “PRAZO” E “MÍNIMO”, onde foram encontrados 6 acórdãos, 04 deles se trataram especificamente da validade de cláusula que estipula prazo inferior ao mínimo permitido no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66.⁹⁰

Após realizada análise e tendo em vista julgados que se tratam, no mérito, da cláusula contratual que fixa prazo inferior ao previsto no Decreto 59.566/66, elaborou-se a seguinte tabela:

Tabela 2 – Decisões que discutiram a cláusula que fixa prazo inferior ao previsto no Decreto 59.566/66.

Número	Relator	Turma	Julgado em:
REsp. 1.455.709/SP	Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva	TERCEIRA TURMA	05 de maio de 2016
REsp. 806.094/SP	Ministro Humberto Gomes De Barros	TERCEIRA TURMA	16 de novembro de 2006
REsp. 195.177/PR	Ministro Ruy Rosado De Aguiar	QUARTA TURMA	03 de fevereiro de 2000
REsp. 76.207/RS	Ministro Nilson Naves	TERCEIRA TURMA	01 de janeiro de 1998

Fonte: Superior Tribunal de Justiça.⁹¹

Conforme destacado na tabela, dois dos julgados consideraram como válida a cláusula que estipula o prazo inferior ao previsto em lei. Nesses dois julgados, temos dois diferentes entendimentos, sendo um que a cláusula pode ser ajustada pela vontade das partes e outro que manteve a decisão de segunda instância por encontrar óbice nas súmulas 5 e 7 do STJ.

⁹⁰ BRASIL. Jurisprudência do STJ. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=contrato+e+arrendamento+e+rural+e+prazos+m%EDnimos&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

⁹¹ BRASIL. Jurisprudência do STJ. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=contrato+e+arrendamento+e+rural+e+prazos+m%EDnimos&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

Em contrapartida, os outros dois julgados declararam como inválida a estipulação de prazo inferior ao previsto no Estatuto da Terra e seu Decreto, baseando-se somente na legislação.

Assim, temos três entendimentos a serem discutidos na presente análise, passemos a analisá-los.

3.2.1. Julgados que declaram inválida a estipulação de prazo inferior ao previsto em lei

O primeiro Recurso Especial, de número 195177⁹², foi proposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça que admitiu o prazo inferior a 3 (três) anos, sob a alegação que, nos casos de lavoura temporária, o contrato de arrendamento pode ser menor que 3 (três) anos, quando convencionado pelas partes contratantes. No referido acórdão, houve dois lados destacados pelos ministros Barros Monteiro e Ruy Rosado de Aguiar.

O Relator, Ministro Barros Monteiro, sustentou seu voto no sentido de que a cláusula que determinava o prazo, mesmo que este fosse inferior a 3 (três) anos, deveria prevalecer, tendo em vista que o Estatuto da Terra somente faz menção ao prazo mínimo quando se tem um contrato fixado por prazo indeterminado, o que não é o caso dos autos.

Deve-se ressaltar, ainda, que o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Paraná admitiu o prazo inferior ao previsto em lei, se baseando no livre estabelecimento das partes de boa-fé, tendo em vista que a terra arrendada seria para prática de lavoura temporária, o que afastaria a obrigatoriedade de o prazo ser igual ou maior que 5 (cinco) anos.

O Douto Ministro traz, ainda, em seu voto, o posicionamento no sentido de que não compete ao Decreto nº 59.566/66 estabelecer um prazo mínimo para o contrato de arrendamento. Continuando, o Ministro apontou o entendimento do STJ em relação ao prazo mínimo da parceria, que é também um contrato agrário no sentido de ser válida a cláusula que estipula prazo inferior a 3 (três) anos. Sendo assim, o Ministro Relator negou provimento ao Recurso Especial, mantendo a decisão do Tribunal de Justiça.

⁹² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. REsp. 195.177 – PARANA. EMENTA. ARRENDAMENTO RURAL. Prazo mínimo. O prazo mínimo para o arrendamento rural é de três anos. Art. 13, II, a, do Dec. nº 59.566/66. Quarta Turma. Recorrente: Jose Aparecido de Souza Junior e outros. Recorrida: Celma Antonia Carvalho Garcia. Relator: Ministro Barros Monteiro. Brasília, 03 de fevereiro de 2000. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/listarAcordaos?classe=&num_processo=&num_registro=199800849416&dt_publicacao=28/08/2000>. Acesso em: 15 dez. 2017.

O voto do Relator, porém, foi vencido pelo voto divergente, feito pelo Ministro Ruy Rosado, que logo no início de seu voto negou qualquer ilegalidade no Decreto nº 59.566/66 quanto aos prazos mínimos.

Continuou o Ministro, no voto divergente, afirmando que o Decreto veio para que houvesse uma proteção do trabalhador e do bom uso da terra. Porém, logo em seguida, defendeu que “é certo que pode acontecer algum caso muito especial no qual se deva aceitar o prazo menor, mas isso somente quando ficar evidente a excepcionalidade da situação, que não resultou da superioridade da posição do contratante mais forte economicamente, mas sim de contingências insuperáveis”.

Diante dos argumentos citados acima, o Ministro votou no sentido de dar provimento ao Recurso Especial, voto este que foi o vencedor, tendo em vista que foi acolhido pela maioria dos Ministros da Quarta Turma do STJ.

Ora, como foi visto acima, o REsp. em análise foi proposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Paraná, que aceitou a estipulação de prazo inferior ao legal justamente por se tratar de uma situação excepcional. Sendo assim, nestes casos, poderia o Magistrado valer-se do cumprimento da função social. Apesar do arrendamento ter sido acordado com prazo inferior a três anos, este cumpriu com sua função social, preenchendo todos os seus requisitos, quais sejam: econômico, ambiental, social e trabalhista.

Portanto, cumprida a função social da propriedade rural, poderia o Magistrado ter se baseado neste cumprimento para declarar como válida a estipulação contratual no presente caso.

O segundo acórdão trazido ao presente trabalho, o do REsp nº 1.455.709⁹³ – SP, que teve como Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, foi interposto contra decisão do

⁹³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. REsp. 1455709 – SP. EMENTA. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO AGRÁRIO. ARRENDAMENTO RURAL. PECUÁRIA DE GRANDE PORTE. PRAZO MÍNIMO DE VIGÊNCIA. CINCO ANOS. AFASTAMENTO. CONVENÇÃO DAS PARTES. NÃO CABIMENTO. 1. Trata-se de recurso especial interposto em autos de ação de despejo cumulada com perdas e danos na qual se discute a possibilidade de as partes firmarem contrato de arrendamento rural com observância de prazo inferior ao mínimo legal. 2. Os elementos de instabilidade no campo, caracterizados principalmente pela concentração da propriedade rural e pela desigualdade econômica e social em relação aos pequenos produtores, demandaram produção legislativa destinada a mitigar esses entraves e a estimular a utilização produtiva da terra, de forma justa para as partes envolvidas. 3. Em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade. As normas de regência do tema disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população. 4. Os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória,

Tribunal de Justiça, que aceitou a fixação do prazo no contrato de arrendamento rural em tempo inferior ao previsto no Decreto 59.566/66, sob a alegação de que apesar do prazo mínimo para a atividade pecuária ser de cinco anos, este período pode ser afastado pela vontade das partes quando existir previsão contratual. Em outras palavras, o Desembargador decidiu com fundamento na autonomia da vontade das partes, que deve prevalecer.

O princípio da autonomia da vontade, como foi visto, é um princípio de enorme importância na seara do direito contratual, inclusive nos contratos agrários. A vontade das partes é de grande relevância para que o contrato seja concretizado, não podendo, com isso, ser descartado pelos Magistrados quando se julga um litígio. Esse princípio faz com que haja igualdade contratual, faz com que o contrato seja um acordo de vontades em equilíbrio.

Porém, o Relator dispôs em seu voto, que foi o que gerou o referido acórdão, que a fixação do prazo do arrendamento rural não pode ser estabelecida em desacordo com o previsto no Decreto 59.566/66, tendo em vista que tal vedação (prazo inferior ao previsto) prejudica o lado vulnerável e hipossuficiente, ora arrendatário, fazendo, assim, com que a propriedade deixasse de cumprir com sua função social.

O presente acórdão, apesar de não admitir a estipulação de prazo inferior ao previsto em lei, trouxe argumentos que devem ser prestigiados. Em seu voto, o Ministro Relator fez menção ao essencial cumprimento da função social da propriedade rural e à importância do trabalhador rural para a sociedade. Em contrapartida, porém, deixou de analisar tal princípio, bem como não analisou qualquer fonte material de direito, que poderiam nortear o presente julgamento.

Nos dois casos, como observa-se, os Ministros se basearam somente na legislação, não se atentando a qualquer princípio ou costumes das partes, o que gera um prejuízo para aquele contratando de boa-fé, que se vê prejudicado quando o contrato vai até o judiciário e este, sem analisar o caso concreto, beneficia aquela parte que expressa sua vontade e, após utilizar da terra pelo prazo acordado, alega invalidade e deixa de cumprir com o que foi contratado.

não podendo ser derogado por convenção das partes contratantes. 5. O contrato de arrendamento rural destinado à pecuária de grande porte deve ter duração mínima de 5 (cinco) anos. Inteligência dos arts. 95, inciso XI, alínea "b", da Lei nº 4.504/1964; 13, incisos II e V, da Lei nº 4.947/1966 e 13, inciso II, alínea "a", do Decreto nº 59.566/1966. 6. Recurso especial provido. Recorrente: Lupércio Marangon Filho. Recorrido: Maria Celeste de Oliveira. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 5 de maio de 2016. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201401164526&dt_publicacao=13/05/2016>. Acesso em: 15 dez. 2017.

Passamos agora a analisar os dois julgados que, apesar de entendimentos diferentes, resultaram na validade da cláusula que estipula prazo inferior ao previsto no Estatuto da Terra e seu Decreto nº 59.566/66.

3.2.2. Julgados que resultaram na validade de cláusula que estipula prazo inferior ao previsto em lei

Conforme foi exposto e destacado na tabela nº 2 na cor amarela, dois dos julgados analisados resultaram na validade de cláusula que estipula prazo inferior ao previsto em lei. Inicialmente, cabe ressaltar que estes julgados possuem diferentes entendimentos, porém ambos se referem ao estudado e proposto no presente trabalho.

Os entendimentos utilizados pelos Ministros merecem destaque, tendo em vista que em ambos houve respeito ao fato concreto e aos princípios destacados na presente monografia, resultando, assim, em um julgamento mais justo para a parte contratante de boa-fé.

Assim, temos os dois entendimentos, quais sejam: “a vontade das partes deve prevalecer, sendo tal cláusula válida”; e “o STJ não conhecer do recurso por este exigir reexame do fato concreto, encontrando óbice nas Súmulas 5 e 7”.

O REsp. nº 76.207 – RS⁹⁴, que teve como Relator o Ministro Nilson Santos, foi proposto contra decisão de segunda instância que admitiu a fixação de prazo inferior a 5 anos no caso em que se tem pecuária de grande porte, tendo em vista o tamanho da área arrendada.

O presente acórdão, apesar de não se tratar especificamente da vedação imposta pelo Estatuto da Terra, trouxe argumentos compatíveis com a presente discursão. Conforme presente no acórdão, após se ter a análise do caso concreto, foi observado que, apesar do tamanho dos animais explorados na pecuária, o presente caso não se tratava de pecuária de grande porte, mas sim de pequeno porte, tendo em vista o tamanho da área arrendada.

⁹⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. ARRENDAMENTO RURAL (LEI Nº 4.504/64 E DECRETO Nº 59.566/66). 1. Pecuária de grande, médio e pequeno porte. Prazo. Segundo o acórdão local, "Em razão das reduzidas dimensões da área arrendada para a pecuária, tem-se que se trata de pecuária de pequeno porte, cujo prazo mínimo é de três anos, como avençado". Questão envolvendo provas e interpretação do contrato, daí a incidência das Súmulas 5 e 7. 2. Despejo (renovação contratual e sinceridade do pedido). Dissídio não configurado a propósito desse tema. 3. Inocorrência de afronta a texto de lei federal. Falta de prequestionamento. 4. Recurso especial não conhecido. REsp. 76207 – RS. Relator: Ministro Nilson Naves. Terceira Turma. Recorrente: Julio César Serrano. Recorrida: Iza de Paulo Roos. Brasília (DF), 1 de outubro de 1998. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=Recurso+especial+76207&b=ACOR&p=true&l=10&i=3>>. Acesso em: 22 mar. 2018.

Ora, o Tribunal de Justiça decidiu o presente caso com base no fato concreto, analisando o real contexto fático, se baseando na vontade das partes e em todos os outros fatores pertinentes a tal litígio.

Nesse caso, o STJ, se valendo da decisão de segunda instância, negou seguimento ao Recurso Especial, pois o caso exigia reexame do caso concreto, encontrando, assim, óbice nas Súmulas 5 e 7⁹⁵.

Assim como na discursão quanto aos preços, o que se observa é que nesses casos, o STJ, por não analisar os casos concretos, poderia valer-se do cumprimento da função social da propriedade, respeitando o que foi estabelecido pelas partes no contrato e, assim, dar segurança jurídica para a parte de boa-fé.

Já o REsp. nº 806.094 – SP⁹⁶, foi o único a admitir a cláusula que fixava o prazo inferior ao previsto no Decreto, sob a alegação de que o Decreto que regulamenta o Estatuto da Terra não pode limitar o que não se encontra previsto em Lei, devendo, portanto, prevalecer a convenção das partes.

Segundo o Ministro Relator, a expressão “desde que não convencioneados pelas partes”, presente no Estatuto da Terra, em seu art. 96, I, afasta a imposição quanto ao prazo mínimo no Decreto nº 59.566/66.

Apesar de o Recurso Especial acima citado ter sido interposto contra um acórdão do Tribunal de Justiça que tratou especificamente do contrato de parceria, o entendimento do Ministro se mostrou pertinente ao tipo contratual estudado, qual seja, o arrendamento rural, tendo em vista possuir importância tão grande como o da parceria para o crescimento da atividade no campo.

O entendimento exposto no presente acórdão se mostra correto, tendo em vista que se respeitou um princípio importantíssimo para as relações contratuais, a autonomia da

⁹⁵ BRASIL. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/docs_internet/VerbetesSTJ_asc.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2018. Cf. *Súmula 5: A SIMPLES INTERPRETAÇÃO DE CLAUSULA CONTRATUAL NÃO ENSEJA RECURSO ESPECIAL. Súmula 7 : A PRETENSÃO DE SIMPLES REEXAME DE PROVA NÃO ENSEJA RECURSO ESPECIAL.*

⁹⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. EMENTA. ESTATUTO DA TERRA - CONTRATOS AGRÍCOLAS - PRAZO MÍNIMO. -Nos contratos agrícolas, o prazo legal mínimo pode ser afastado pela convenção das partes. Decreto regulamentador não pode limitar, onde a Lei não o fez. O Art. 13, II, a, do Dec. 59.566/66 não se afina com o Art. 96 da Lei 4.504/64. Recurso Especial. REsp. 806.904 – SP .Terceira Turma. Relator: Humberto Gomes de Barros. Recorrente: Luiz Imídio Da Silva. Recorrido: Durvalino Aparecido Ernesto. Brasília (DF), 16 de novembro de 2000. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiretor/?num_registro=200502140121&dt_publicacao=18/12/2006>. Acesso em: 22 mar. 2018.

vontade. Conforme já observado, ao se pautar em tais princípios, o Ministro gerou um bem-estar social, tendo em vista que deu a tutela estatal àquele contratante de boa-fé, fazendo com que fosse cumprido o estabelecido entre as partes.

Como se observa do voto do Relator do REsp. em questão, o principal ponto alvo de debate foi sobre uma possível ilegalidade do Decreto nº 59.466/66, que foi feito para regulamentar o Estatuto da Terra.

Ressalta-se que ao longo de todo o presente trabalho foi proposto que a função social da propriedade, a autonomia da vontade e a função social do contrato fossem utilizadas para solucionar tais litígios.

Todas as discussões envolvendo as vedações impostas pelo Decreto poderiam ter sido resolvidas com base no cumprimento de tais princípios, o que se mostraria mais eficiente, justo e até mais seguro para aqueles que assinam um contrato de arrendamento com boa-fé.

Apesar da proteção explícita ao arrendatário, este também pode sofrer as consequências ruins da aplicabilidade literal da legislação, tendo em vista que o prazo inferior ao estabelecido pela legislação, em alguns casos, também pode ser benéfico para o arrendatário.

Deve-se ressaltar, ainda, que como foi exposto no presente trabalho a proteção aos arrendatários foi estabelecida em uma época em que esta parte se mostrava vulnerável frente ao arrendador, o que não ocorre nos dias de hoje, pois é sabido que boa parte dos arrendatários nos dias de hoje são grandes produtores rurais e grandes empresas. Tal fato mostra, mais uma vez, que tais casos devem ser analisados particularmente, sendo suas peculiaridades examinadas para que aqueles que firmaram o contrato de boa-fé não saiam prejudicados, bem como para que aqueles que não são vulneráveis não se beneficiem diante da proteção dada pelo Estado.

Ressalta-se que o STJ não possui competência para analisar a matéria fática, não podendo analisar o caso concreto e, com isso, ao analisar somente a legislação e ignorando os princípios presentes na Constituição Federal está a prejudicar a parte que, de boa-fé, está dando a um imóvel rural a sua função social, ou seja, está fazendo com que aquele imóvel esteja, de certa maneira, causando o bem-estar social.

O que se extrai dos presentes julgados é que de fato o Superior Tribunal de Justiça possui um forte entendimento que afasta a possibilidade de as partes contratantes firmarem o prazo livremente, devendo estas, segundo o STJ, respeitar as vedações impostas pelo Decreto nº 59.566/66.

Porém, conforme apresentado ao longo do trabalho, observou-se que a vedação quanto ao prazo pode acabar por prejudicar as partes contratantes, inclusive o arrendatário, deixando a propriedade, assim, sem cumprir com sua função social.

Conforme o voto do Ministro Ruy Rosado, no que tange ao tipo contratual aqui exposto, situações como as analisadas acima devem ser analisadas excepcionalmente, o que, como sabemos, é vedado ao Superior Tribunal de Justiça, pois ao analisar a matéria fática, o STJ estaria indo contra o disposto nas Súmulas 5 e 7 – STJ. Diante da impossibilidade de se analisar o contexto concreto, poderia o STJ valer-se de princípios constitucionais em conjunto com a legislação pertinente, não se pautando somente na legislação, tendo em vista que, como foi visto, a aplicação da literalidade da lei pode, por muitas vezes, prejudicar a parte que assinou um contrato de boa-fé.

Além disso, conforme visto nos julgados proferidos acima, deve-se atentar para o fato de que o Tribunal de Justiça é aquele que analisou todo o contexto fático, bem como as cláusulas contratuais e, juntamente com os usos e costumes do local onde ocorreu o litígio, admitiu a fixação de prazo inferior ao previsto no Decreto, prevalecendo, assim, a autonomia da vontade das partes contratantes de boa-fé.

Ressalta-se que o argumento utilizado pelo Relator do REsp. 195177, Ministro Barros Monteiro, mostra-se coerente, visto que o Estatuto da Terra somente faz menção ao prazo mínimo de três anos quando o contrato for por prazo indeterminado, sendo possível a determinação de prazo inferior a este quando esta for a vontade das partes contratantes e o imóvel rural estiver a cumprir com sua função social.

Ainda com relação à exigência de prazo mínimo, tem-se exemplos de produção de alimentos que, diante da tecnologia avançada, não demoram para se obter a colheita. Sendo assim, os arrendatários ficam impossibilitados de realizar o contrato de arrendamento por não poderem ajustar o prazo por tempo inferior.

Um exemplo de plantio de curta duração é o do amendoim, que tem sua produção entre as safras da cana-de-açúcar em 80% dos casos, tendo em vista que, como a sua produção se dá em um tempo curto, os produtores rurais não arrendam por não poderem ajustar o prazo em tempo inferior a três anos. Este tipo de plantio traz diversas vantagens econômicas, sociais e ambientais. Porém, a prática, diante da vedação imposta pelo Decreto, fica prejudicada, visto que os produtores são impossibilitados de firmarem um contrato com prazo inferior a três anos.⁹⁷

⁹⁷ DARIO, Bruno Blatieri; TRENTINI, Flavia; AGUIAR, Carolina Costa de. *INEXIGÊNCIA DE PRAZO MÍNIMO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL: Divergência jurisprudencial e uso eficiente da Terra para o desenvolvimento da atividade agrícola* in Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário, Ribeirão Preto, v. 1, n.1, p.92, Set. 2014.

O caso acima citado nada mais é do que uma impossibilidade gerada pela vedação quanto ao prazo dos contratos de arrendamento rural da propriedade rural cumprir sua função social. Ora, como citado, o respectivo plantio de amendoim, apesar de ter curta duração, traz vantagens sociais, econômicas e ambientais, o que é totalmente compatível com os elementos presentes no princípio da função social da propriedade.

Como já estudado, o Estatuto da Terra, bem como seu Decreto, visa proteger o lado mais fraco da relação contratual, sendo este o arrendatário. Porém, diante dos casos analisados acima, observa-se que este lado hipossuficiente da relação contratual, por muitas vezes, acaba saindo prejudicado. Um exemplo é aquele produtor rural que pretende efetuar plantios de curta duração e não pode acordar com o contratante o prazo menor que o de três anos. Ou ainda aquele produtor rural que, de boa-fé, assina um contrato de arrendamento em prazo inferior ao previsto em lei devido às suas preferências. Pois apesar de dar à terra o cumprimento da sua função social, não possui segurança jurídica, uma vez que, apesar da boa-fé contratual, da autonomia da vontade e do cumprimento da função social, está sujeito à aplicação literal da legislação, que tem sido o argumento utilizado pelos Ministros do Superior Tribunal de Justiça.

Deve-se ressaltar, ainda, que os imóveis rurais, ao não cumprirem a sua função social, estão sujeitos à desapropriação, o que mais uma vez mostra que o princípio da função social deve ser levado em conta nos casos concretos, não podendo tais leis trazer empecilhos que acabam por impedir que pessoas possam acordar livremente o prazo em que querem arrendar e, na maioria das vezes, cumprir naquela terra a função social da propriedade rural.

O que se conclui com a presente análise é que não pode haver uma generalização dos prazos estipulados no arrendamento rural, visto que, por muitas vezes, a impossibilidade gerada pelo Decreto acaba por prejudicar o desenvolvimento rural e, como consequência, o cumprimento da função social da propriedade rural.

Com isso, como foi estudado e analisado durante toda a presente monografia, conclui-se que o Superior Tribunal de Justiça, que não analisa a matéria fática dos casos concretos, por muitas vezes acaba por impossibilitar o arrendamento para determinados cultivos ou produtores rurais, deixando como consequência diversas terras sem produtividade, e consequentemente sem cumprir com a sua função social.

Sendo assim, o que se mostra completamente possível e aplicável nesses determinados casos seria analisá-los levando em conta os requisitos para se cumprir a função social da propriedade rural e os demais princípios, suprindo a impossibilidade de o STJ analisar o caso concreto e, ao mesmo, tempo respeitando o contexto fático analisado na segunda

instância. Caso isso ocorresse, claramente haveria terras mais produtivas e uma produção agrícola mais forte, eficiente e segura para ambos os lados, quais sejam: arrendador e arrendatário.

CONCLUSÃO

Foram expostas na presente monografia as duas vedações trazidas pelo Estatuto da Terra e seu Decreto nº 59.566/66, no que tange ao preço e ao prazo dos arrendamentos rurais, como condições que não podem ser livremente estabelecidas, tendo sempre que se submeter às regras previstas na legislação.

A função social da propriedade rural, bem como a autonomia da vontade, princípios que também foram estudados, podem ser norteadores do imóvel rural

Foi exposto, ainda, que tais vedações, que foram formuladas com o intuito de proteger a parte hipossuficiente da relação contratual, acabam, por muitas vezes, por prejudicar os arrendatários. Os trabalhadores rurais muitas vezes ficam impedidos de arrendar um determinado pedaço de terra, pois não podem ajustar livremente o preço e o prazo do arrendamento, ficando impossibilitados de celebrar o contrato de arrendamento rural da melhor forma, seja com o pagamento em partes do seu rendimento ou com um arrendamento em um tempo mais curto (principalmente em plantios de curta duração).

Como foi visto, nas regiões onde se tem um grande número de arrendamentos, os usos e costumes se mostram comuns nas estipulações contratuais, isto porque os trabalhadores rurais preferem celebrar o contrato da maneira que este se mostre mais vantajoso e menos arriscado. É o caso, por exemplo, do preço do arrendamento ajustado com base nos rendimentos do arrendatário devido às grandes oscilações no mercado agrário. Com o preço ajustado de acordo com seu rendimento, o arrendatário poderá ter uma maior segurança e controle do seu lucro, bem como o arrendador poderá ter maior segurança do recebimento deste arrendamento.

Outro exemplo utilizado no presente trabalho, foram os plantios de curta duração. Com o avanço tecnológico, os trabalhadores rurais conseguem produzir com menos tempo e maior eficiência. Nesses casos, os contratos de arrendamento são efetuados com prazo inferior ao previsto em lei, por motivos lógicos. Sendo assim, mais uma vez, deve-se observar que as vedações impostas pela legislação, por muitas vezes impedem a realização do contrato, que tem por objeto uma terra que possivelmente passaria a cumprir com sua função social.

Ao final, realizou-se uma análise jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, em que foram analisados os casos que envolvem especificamente o estudo do presente trabalho. Com a análise, foi observado que o STJ, em sua maioria, declara nula qualquer estipulação contrária ao previsto no Estatuto da Terra e seu Decreto, não podendo, em nenhum caso, a livre vontade do contratante de boa-fé se sobressair ao previsto na legislação.

Porém, foi observado que o STJ não analisa a matéria fática dos casos concretos, como faz os Tribunais de Justiça, prejudicando muitas vezes o produtor de boa-fé, que na teoria deveria ser protegido pela legislação.

As partes contratantes dos contratos de arrendamento rural geralmente utilizam-se da terra de *outrem* para dar a elas o cumprimento da função social. Diante disso, surge a proposta de analisar tais contratos à luz da função social da propriedade, prevalecendo esta nos casos vedados em lei. Conforme analisado, para que isso se concretize, basta que o STJ respeite as decisões de segunda instância, que analisaram o caso concreto e, na maioria das vezes, aceitou tais cláusulas, mesmo que em desacordo com a legislação.

Outro ponto observado na presente monografia é a mudança no âmbito do direito agrário. Quando tais vedações foram impostas, de fato a maioria dos arrendatários era de pequenos produtores, que arrendavam para tirar o próprio sustento familiar. Porém, com o passar dos anos, o que se observa é que atualmente grandes produtores rurais acabam sendo protegidos pela legislação simplesmente por serem arrendatários.

Tendo em vista tais afirmações, observa-se que o Estatuto da Terra e seu Decreto, ao trazer tais vedações, acabam por dificultar a prática do arrendamento rural por parte dos arrendatários e arrendadores, que dão à propriedade o cumprimento da sua função social.

Diante disso, o Superior Tribunal de Justiça, como não pode realizar a análise da matéria nem as cláusulas presentes nos contratos, poderia valer-se da função social da propriedade, tendo em vista que tal princípio, quando efetivamente cumprido, mostra-se mais justo para toda a sociedade. Assim, as partes contratantes de boa-fé que cumprissem a função social do imóvel teriam mais segurança jurídica quando o objeto da lide fosse a terra.

REFERÊNCIAS

ALVARENGA, Octavio de Mello. *Manual de Direito Agrário*. 1º Ed, Editora Forense: 1985.

ANICE, Cleia. *Reforma Agrária e Meio ambiente*. 1º Ed. Documento especial: Fórum Social Mundial, 2003: Instituto Socioambiental.

ASSIS, Olney Queiroz. *Princípio da autonomia da vontade x princípio da boa-fé (objetiva): uma investigação filosófica com repercussão na teoria dos contratos*. São Paulo: Complexo Jurídico Damásio de Jesus, dez. 2004. Disponível em: <http://www.damasio.com.br/?page_name=art_004_2004&category_id=32>. Acesso em: 22 mar. 2018.

BET, Gisele. *Reflexos da Função Social da Propriedade Rural*. 2004. 82 fls. Monografia – Direito, Faculdade de Direito da Universidade Tuiuti do Paraná. Curitiba. 2004.

CASTRO, Maria Auxiadora. *Direito agrário contemporâneo*. 1º Ed. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2014

CASSETTARI, Chistiano. *Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil in Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário*, Ribeirão Preto, v. 1, n.1, p. 99/109, Set. 2014.

BRASIL. *Código Civil de 2002*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 9 mar. 2018.

BRASIL. *Constituição Federal da República de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 9 mar. 2018.

BRASIL. *Decreto n. 59.566/66*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm>. Acesso em: 9 mar. 2018.

BRASIL. *Estatuto da terra*. Lei n. 4.504 de 30 de novembro de 1964. Disponível em:

< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 9 mar. 2018.

BRASIL. Jurisprudência do STJ. Disponível em:

<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=&preConsultaPP=000004783/3&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=10>. Acesso em: 15 dez. 2017.

BRASIL. Jurisprudência do STJ. Disponível em:

<<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=contrato+e+arrendamento+e+rural+e+prazos+m%EDnimos&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

BRASIL. *Lei nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993*. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8629.htm?TSPD_101_R0=3ef85eea34d4cb5d4029cd5c85e43d88rE7000000000000000a11aa3c8ffff000000000000000000000000000005aa2e85b0051653fcd>. Acesso em: 9 mar. 2018.

COUTO, Hudson Fernandes. *A função Social dos Contratos e a Boa-fé objetiva vistos pela Teoria do Ambiente Contratual*. 12 fls. Artigo – Faculdade de Direito do Instituto Vianna Júnior.

DARIO, Bruno Blatieri; TRENTINI, Flavia; AGUIAR, Carolina Costa de. INEXIGÊNCIA DE PRAZO MÍNIMO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL: Divergência jurisprudencial e uso eficiente da Terra para o desenvolvimento da atividade agrícola *in Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário*, Ribeirão Preto, v. 1, n.1, p.85/97, Set. 2014.

FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea* (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). 1º Ed, Porto alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988.

FERREIRA, Pinto. Curso de direito agrário. São Paulo: Saraiva, 1994.

GODOY, Luciano de Souza. *Direito agrário Constitucional*. O Regime da propriedade. São Paulo: Atlas, 1998.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro* – vol. III. 6ª Ed. revista. São Paulo: Saraiva, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais*. 8. Ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Teoria geral das Obrigações*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

LIMA, Fabricio Wantoil; At al. *Função Social do Imóvel Rural*. Revista Raízes no Direito. Faculdade Raízes, Anápolis, v.6 n.2, p. 20-36, jul/dez, 2017.

MARQUES, Benedito Ferreira. *Direito Agrário Brasileiro*. 10º Ed. São Paulo: Editora Atlas S.A, 2012.

MARQUESI, Roberto Wagner. *Direitos Reais Agrários & Função Social*. 2º Ed, Revista Atualizada e Ampliada – Curitiba: Juruá Editora, 2009.

MELLO, Artur Guedes Da Fonseca. *A mitigação da autonomia da vontade nos contratos de parceria agrícola: a nova lei de arrendamento rural*. 2016. 12 fls. Relatório (Mestrado) – Mestrado em Direito na Especialidade de Ciências Jurídicas pela Universidade Autónoma de Lisboa Luís Camões – UAL. Lisboa. Abr. 2016.

OPITZ, Silvia C. B.; OPTITZ, Oswaldo. *Curso Completo de Direito Agrário*. 4 Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

PASSOS, Cristiane Lisita. *Direito agrário contemporâneo*. 1º Ed. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de Direito Agrário*. 2. ed, Revista atualizada e ampliada – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

SANTOS, Antonio Jeová. *Função Social do Contrato*. 2. ed. São Paulo: Editora Método, 2004.

SCAFF, Fernando Campos. *As novas figuras contratuais e a autonomia da vontade*. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, v. 91, p. 141-159. 1996. Disponível em: <<http://www.periodicos.usp.br/rfdusp/article/view/67332>>. Acesso em: 22 mar. 2018.

SCOTON, Luis Eduardo Brito. *Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil* in Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário, Ribeirão Preto, v. 1, n.1, p.259/275, Set. 2014.