



Centro Universitário de Brasília

BEATRIZ SAYURI KOZUMA PAROLIN

**O ESTATUTO DA TERRA E OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO
RURAL: UMA ANÁLISE CRÍTICA DIANTE DA MODERNIZAÇÃO DO
AGRONEGÓCIO BRASILEIRO**

Brasília

2026

BEATRIZ SAYURI KOZUMA PAROLIN

**O ESTATUTO DA TERRA E OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO
RURAL: UMA ANÁLISE CRÍTICA DIANTE DA MODERNIZAÇÃO DO
AGRONEGÓCIO BRASILEIRO**

Trabalho apresentado ao Centro Universitário
de Brasília (CEUB/ICPD) como pré-requisito
para obtenção de Certificado de Conclusão de
Curso de Pós-graduação *Lato Sensu* em
Direito do Agronegócio e Sustentabilidade

Orientador: Prof. MSc. Henrique Luiz Ferreira
Coelho

Brasília

2026

BEATRIZ SAYURI KOZUMA PAROLIN

**O ESTATUTO DA TERRA E OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO
RURAL: UMA ANÁLISE CRÍTICA DIANTE DA MODERNIZAÇÃO DO
AGRONEGÓCIO BRASILEIRO**

Trabalho apresentado ao Centro
Universitário de Brasília (CEUB/ICPD)
como pré-requisito para a obtenção de
Certificado de Conclusão de Curso de Pós-
graduação *Lato Sensu* em Direito do
Agronegócio e Sustentabilidade

Orientador: Prof. MSc. Henrique Luiz
Ferreira Coelho

Brasília, 20 de fevereiro de 2026.

Banca Examinadora

Prof. MSc. Luís Eduardo Gomes Silva

Prof. Dr. Gilson Ciarallo

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu esposo Everson, meus filhos Heloísa e Francisco, meus pais Francisco e Sandra e meus irmãos Willian, Ana e João, pelo apoio, compreensão e incentivo ao longo desta jornada acadêmica. A presença e o encorajamento de cada um foram fundamentais para a concretização deste trabalho, representando a base emocional e inspiradora de todo esse caminho percorrido.

“As coisas que amamos nos dizem quem somos.”

Santo Tomás de Aquino

RESUMO

O agronegócio brasileiro passou por profundas transformações nas últimas décadas, impulsionado pelo avanço tecnológico, pela profissionalização da gestão rural e pela integração das cadeias produtivas. Nesse contexto, os contratos assumem papel central na organização das atividades no campo, especialmente os contratos de arrendamento rural, amplamente utilizados como alternativa ao investimento direto na aquisição de terras. Apesar dessa evolução, a disciplina jurídica desses contratos permanece baseada no Estatuto da Terra, instituído pela Lei nº 4.504/1964, e em seu regulamento, o Decreto nº 59.566/1966, elaborados em um cenário histórico bastante distinto do atual. O presente trabalho tem como objetivo analisar se o Estatuto da Terra ainda atende às necessidades dos contratos de arrendamento rural diante da modernização do agronegócio brasileiro. Busca-se compreender o conteúdo da legislação vigente, identificar como os contratos são estruturados na prática e apontar possíveis incompatibilidades entre o texto legal e a realidade das negociações contemporâneas no meio rural. Para alcançar esses objetivos, adotou-se uma pesquisa de natureza qualitativa, com base em levantamento bibliográfico e documental, além da realização de um estudo de caso. Foram analisados nove contratos de arrendamento rural firmados por uma fazenda localizada no município de Cristalina, no estado de Goiás, polo relevante da agricultura irrigada nacional. Os resultados demonstraram que a prática contratual no agronegócio moderno se distancia, em diversos pontos, do modelo legal previsto. Verificou-se a predominância da fixação do valor do arrendamento em sacas de soja, a adoção de prazos inferiores aos mínimos legais, contratos firmados por safra e cláusulas que afastam a indenização por benfeitorias. Tais práticas refletem uma lógica empresarial orientada por eficiência econômica e flexibilidade, típica de propriedades rurais altamente profissionalizadas. Conclui-se que o Estatuto da Terra, embora ainda relevante como base normativa das relações agrárias, não acompanha plenamente a dinâmica atual do agronegócio. A pesquisa evidencia a necessidade de atualização da legislação, de modo a torná-la mais compatível com a realidade produtiva contemporânea, conciliando segurança jurídica, liberdade contratual e desenvolvimento sustentável no meio rural.

Palavras-chave: Estatuto da Terra; Arrendamento rural; Agronegócio; Contratos rurais; Modernização.

ABSTRACT

Brazilian agribusiness has undergone profound transformations in recent decades, driven by technological advances, the professionalization of rural management, and the integration of production chains. In this context, contracts play a central role in organizing rural activities, especially rural lease agreements, which are widely used as an alternative to direct investment in land acquisition. Despite this evolution, the legal regulation of these contracts remains based on the Land Statute, established by Law No. 4,504/1964, and its regulatory framework, Decree No. 59,566/1966, drafted in a historical context significantly different from the current one. This study aims to analyze whether the Land Statute still meets the needs of rural lease agreements in light of the modernization of Brazilian agribusiness. It seeks to examine the content of the current legislation, identify how contracts are structured in practice, and point out possible inconsistencies between the legal text and the reality of contemporary negotiations in rural areas. To achieve these objectives, a qualitative research approach was adopted, based on bibliographic and documentary review, as well as a case study. Nine rural lease agreements executed by a farm located in the municipality of Cristalina, in the state of Goiás, a relevant hub of irrigated agriculture in Brazil, were analyzed. The results indicate that contractual practices in modern agribusiness diverge, in several respects, from the legal model in force. The predominant use of soybean sacks to determine lease value, the adoption of contract terms shorter than the legal minimum, lease agreements established by crop season, and clauses excluding compensation for improvements were identified. These practices reflect a business-oriented approach focused on economic efficiency and flexibility, typical of highly professionalized rural properties. It is concluded that, although the Land Statute remains relevant as a normative basis for agrarian relations, it does not fully keep pace with the current dynamics of agribusiness. The study highlights the need to update the legislation in order to make it more compatible with contemporary productive realities, reconciling legal certainty, contractual freedom, and sustainable development in rural areas.

Keywords: Land Statute; Rural lease; Agribusiness; Rural contracts; Modernization.

Sumário

1- INTRODUÇÃO	8
2- O DIREITO DO AGRONEGÓCIO NO BRASIL E O ESTATUTO DA TERRA	10
2.1- O Direito Agrário no Brasil e o Estatuto da Terra.....	10
2.2- Evolução histórica e fundamentos do Direito do Agronegócio.....	12
2.3- Função social e sustentabilidade	14
3- O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E SUA REGULAÇÃO NO DIREITO DO AGRONEGÓCIO	15
4- ANÁLISE PRÁTICA DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO EM FAZENDA DE GRANDE PORTE	20
4.1 Metodologia e objeto da pesquisa	20
4.2 Resultados e interpretação dos contratos.....	21
4.3 - Discussão e Implicações Jurídicas	25
5- CONCLUSÃO	29
6- REFERÊNCIAS	31

1- INTRODUÇÃO

O agronegócio contemporâneo consolidou-se como um dos principais pilares da economia brasileira, resultado de intensos avanços tecnológicos e da reorganização das relações produtivas no meio rural. Nesse cenário, os contratos passaram a exercer papel central na estrutura jurídica do setor, em especial os contratos de arrendamento rural, que se tornaram instrumentos essenciais para disciplinar o uso da terra, formalizar parcerias e assegurar previsibilidade nas relações econômicas do campo. As transformações vivenciadas pelo agronegócio nas últimas décadas intensificaram, assim, a necessidade de repensar os instrumentos legais que regem a atividade agrícola e os contratos dela decorrentes, sobretudo o contrato de arrendamento rural, cuja disciplina ainda se fundamenta no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e em seu regulamento, o Decreto nº 59.566/1966.

O objetivo geral deste trabalho é analisar se o Estatuto da Terra ainda atende às necessidades dos contratos de arrendamento rural, considerando as transformações decorrentes da modernização do agronegócio no Brasil. Especificamente, busca-se compreender o que a legislação dispõe sobre os contratos de arrendamento rural, identificar os impactos da modernização do agronegócio nas relações entre proprietários e arrendatários e apontar eventuais falhas ou desatualizações existentes no texto legal, propondo sugestões de aprimoramento que tornem a norma mais compatível com a realidade atual do campo.

Para alcançar esses objetivos, procedeu-se à realização de uma pesquisa qualitativa, de natureza bibliográfica e documental e um estudo de caso para avaliação de nove contratos de arrendamento rural firmados por uma fazenda de grande porte no estado de Goiás, permitindo confrontar o conteúdo normativo do Estatuto da Terra com as práticas contratuais modernas do agronegócio.

O presente trabalho foi estruturado em quatro capítulos, além desta introdução e da conclusão. No primeiro capítulo, apresenta-se o contexto do Direito do Agronegócio no Brasil e o Estatuto da Terra, abordando sua origem, fundamentos, função social da propriedade e sua inserção no cenário contemporâneo do agronegócio. O referencial teórico adotado fundamenta-se em autores que abordam o desenvolvimento do Direito do Agronegócio e a evolução das relações jurídicas no

campo, como Buranello¹, Reis² e Rizzardo³, além da análise de dispositivos legais, doutrinas especializadas e estudos de caso.

O segundo capítulo dedica-se à análise do contrato de arrendamento rural, examinando sua natureza jurídica, seus elementos essenciais, a disciplina prevista no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/1966, bem como os principais pontos de debate doutrinário acerca da sua atual regulação. No terceiro capítulo, apresenta-se o estudo de caso realizado em uma fazenda de grande porte localizada no município de Cristalina/GO, com a análise de nove contratos de arrendamento rural, a fim de identificar padrões contratuais e possíveis divergências em relação ao regramento legal vigente.

No quarto capítulo, são expostos os resultados da pesquisa, acompanhados de discussão crítica acerca das implicações jurídicas decorrentes das práticas contratuais observadas, evidenciando os desafios enfrentados pelo Estatuto da Terra diante da modernização do agronegócio brasileiro.

¹ BURANELLO, Renato. **Contratos agrários e financiamento do agronegócio**: aspectos jurídicos das relações contratuais no campo. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

² REIS, Marcus Vinícius Corrêa. **Contratos agrários**: teoria, prática e jurisprudência. 2. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018.

³ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

2- O DIREITO DO AGRONEGÓCIO NO BRASIL E O ESTATUTO DA TERRA

O Direito do Agronegócio no Brasil ganhou relevância a partir das mudanças que transformaram o setor rural nas últimas décadas, marcadas pela modernização produtiva, pela adoção de novas tecnologias e pela integração das cadeias agroindustriais. Essas transformações trouxeram novas demandas regulatórias, especialmente relacionadas a contratos, financiamento, organização produtiva e sustentabilidade. Nesse cenário, o Estatuto da Terra, promulgado em 1964, permanece como referência central para a disciplina das relações agrárias, ainda que tenha sido elaborado em um contexto histórico distinto do atual. Compreender a interação entre o agronegócio contemporâneo e a legislação agrária clássica é essencial para analisar os desafios jurídicos que envolvem o meio rural brasileiro.

2.1- O Direito Agrário no Brasil e o Estatuto da Terra

O Direito Agrário no Brasil é uma área do direito que regula as relações jurídicas relativas à posse, uso, ocupação e propriedade da terra rural, além de questões relacionadas à reforma agrária e à proteção do meio ambiente. Para Ferreira et al., a atividade agrária pode ser descrita como a “consequência da intervenção do homem sobre a natureza a fim de gerar alguns meios de produção”⁴. O direito agrário, se baseia em princípios e normas sociais, a fim de gerir conflitos no campo resultantes do uso ou da propriedade temporária da terra. Ibraim Rocha, define o Direito Agrário como:

O ramo autônomo da ciência jurídica dotado de autonomia legislativa, científica e didática, composto de normas e institutos oriundos do direito público (desapropriação, discriminatória) e do direito privado (contratos) que objetiva a regulamentação das relações jurídicas do homem com a terra, os direitos e obrigações concernentes à propriedade, posse e uso da terra, as relações jurídicas entre as pessoas que a ela estão vinculadas e as formas, direta e indireta, de sua exploração, com base no cumprimento da função social da terra e no respeito à legislação trabalhista e ambiental.⁵

⁴ FERREIRA, Rildo Mourão et al. A Importância dos Contratos Agrários para o Agronegócio: Disciplina Legal e Principais Características do Contrato de Arrendamento Rural. **Revista Pleiade**, v. 16, n. 37, p. 85-96, 2022, p. 85.

⁵ ROCHA, Ibraim et al. **Manual de direito agrário constitucional**: Lições de Direito AgroAmbiental. Belo Horizonte: Forum, 2010, p. 31.

Para Nogueira o Direito Agrário estuda as normas e instituições que regem a propriedade, os direitos, enquanto fazem referência ao solo dedicado à produção; os contratos agrários de arrendamento rural e parceria agrícola, pecuária, industrial.⁶

No Brasil, o marco de surgimento do Direito Agrário como ramo autônomo da Ciência Jurídica se dá com a promulgação do Estatuto da Terra, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, cujo fundamenta a execução e a promoção da política agrícola no Brasil, regulando direitos e obrigações sobre os imóveis rurais. Zibetti e Querubini explicam a necessidade da legislação:

Devido as particularidades e especialidades da matéria agrária e da insuficiência das normas de Direito Civil para regular as suas complexidades, se fez necessário o surgimento do Direito Agrário, contemplando conteúdo especializado e direcionado para regular a propriedade rural e as relações jurídicas decorrentes da exploração da atividade agrária.⁷

Os objetivos fundamentais do Estatuto da Terra, assim como concebidos pelo art. 1º do decreto, são a promoção da Política Agrícola e a execução da Reforma Agrária:

Art. 1º A Reforma Agrária a ser executada e a Política Agrícola a ser promovida, de acordo com os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, na forma estabelecida na Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, terão por objetivos primordiais: I - A Reforma Agrária: a melhor distribuição da terra e o estabelecimento de um sistema de relações entre o homem, a propriedade rural e o uso da terra, que atendam aos princípios da justiça social e ao aumento da produtividade, garantindo o progresso e o bem-estar do trabalhador rural e o desenvolvimento do País, com a gradual extinção do minifúndio e do latifúndio. II - A Política Agrícola: a promoção das providências de amparo à propriedade rural, que se destinem a orientar, nos interesses da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do País.

Fernando Pereira Sodero conceitua o Estatuto da Terra como “o conjunto orgânico de normas legais que regula o regime jurídico da propriedade agrária, pública e privada, para fins da execução da reforma agrária e promoção da política agrícola”⁸. Vale mencionar que deve-se manter por fundamento princípio constitucional da função social e econômica da propriedade. Entre seus principais objetivos, estão a promoção do acesso à terra, a regulamentação da propriedade rural, a definição da função social da terra e a proteção dos trabalhadores rurais. O Estatuto da Terra foi

⁶ NOGUEIRA, Mauro Fonseca Pinto. **1.000 perguntas direito agrário**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1983, p. 32.

⁷ ZIBETTI, Darcy Walmor; QUERUBINI, Albenir. O Direito Agrário brasileiro e sua relação com o agronegócio. **Revista Direito e Democracia**, v. 1, n. 1, 2016, p. 5.

⁸ SODERO, Fernando Pereira. O conceito de Estatuto. O Estatuto da Terra. **Revista Justitia**, São Paulo: Ministério Público de São Paulo, n. 116, p. 9-14, jan./mar. 1982, p. 14.

uma das primeiras legislações a abordar de forma mais abrangente as questões agrárias no Brasil.

Como menciona Manoel Martins Parreira Neto, “o intento central do Estatuto da Terra, visto desde a ótica de seu tempo, era proporcionar a modernização dos processos agrícolas, com o objetivo de racionalizar a produção e aumentá-la”.⁹

Como observa Abreu e Barabino , o agronegócio vem se desenvolvendo de maneira dinâmica e acelerada, juntamente com o aumento da complexidade das relações contratuais, e também o aumento da participação de grandes empresas (por exemplo, as multinacionais) na exploração da terra, que podem ser consideradas vulneráveis ou hipossuficientes nas relações agrárias.¹⁰

Observando todas as citações abordadas sobre o Estatuto da Terra neste trabalho, como por exemplo, “ter como objetivo fundamental a promoção da Política Agrícola no Brasil” nota-se a obsolescência de tal legislação. Sua revisão e atualização são necessárias para garantir que as políticas agrárias e fundiárias do Brasil estejam alinhadas com as necessidades e realidades atuais.

2.2- Evolução histórica e fundamentos do Direito do Agronegócio

O Direito do Agronegócio configura-se como um ramo jurídico contemporâneo, construído a partir das transformações econômicas e produtivas que remodelaram o campo brasileiro nas últimas décadas. Embora a atividade rural sempre tenha sido regulada por dispositivos esparsos, especialmente pelo Estatuto da Terra de 1964, o agronegócio moderno ultrapassa a mera produção agrícola, compreendendo cadeias complexas que envolvem insumos, tecnologia, financiamento, logística e atuação em mercados internacionais.

A consolidação desse ramo jurídico está profundamente relacionada ao processo de modernização agrícola iniciado no Brasil a partir da década de 1970, marcado pela expansão das fronteiras produtivas e pela mecanização intensiva.

⁹ PARREIRA NETO, Manoel Martins. A regência atual dos contratos de arrendamento rural do agronegócio pelo estatuto da terra. **Journal of Law and Sustainable Development**, v. 6, n. 1, p. 1-18, 2018, p. 4.

¹⁰ ABREU, Vlademir Miranda; BARABINO, André. **Arbitragem no Agronegócio**. Curso de Arbitragem. São Paulo: Editora Verbatim, 2018.

Nesse contexto, Renato Buranello observa que o agronegócio deve ser compreendido como “um sistema integrado, composto por diversos agentes econômicos interdependentes, cuja atuação exige instrumentos jurídicos aptos a conferir segurança e eficiência às relações negociais” .¹¹ Para o autor, o Direito do Agronegócio não corresponde a uma simples derivação do Direito Agrário tradicional, mas constitui um sistema normativo transversal que dialoga com o Direito Civil, Empresarial, Ambiental, Financeiro e Regulatório.¹²

Corroborando essa perspectiva, Marcus Reis afirma que a evolução do agronegócio brasileiro resultou na “formação de cadeias produtivas altamente profissionalizadas, nas quais a circulação de riquezas demanda mecanismos contratuais e financeiros sofisticados” .¹³ Para o autor, o Direito do Agronegócio “nasce da prática e das necessidades concretas do setor”, estruturando contratos de integração, títulos de crédito e modelos de governança voltados à competitividade das cadeias produtivas.¹⁴

Apesar dessa evolução, a base normativa que sustenta boa parte das relações rurais ainda repousa sobre o Estatuto da Terra. Conforme destaca Arnaldo Rizzardo, o Estatuto foi concebido em um período no qual predominava “uma visão agrária vinculada à pequena produção, ao trabalho familiar e à necessidade de ordenação fundiária” .¹⁵ Dessa forma, grande parte de seus dispositivos reflete uma realidade socioeconômica distinta da complexidade que caracteriza o agronegócio contemporâneo. Ainda assim, Rizzardo ressalta que a interpretação moderna do Estatuto deve considerar “a função social da terra e sua compatibilização com a dinâmica empresarial das atividades agroindustriais” .¹⁶

Assim, o Direito do Agronegócio consolida-se como um ramo dinâmico e transversal, que busca equilibrar produtividade, responsabilidade socioambiental e desenvolvimento econômico, articulando a tradição agrária com a complexa organização empresarial das cadeias produtivas modernas.

¹¹ BURANELLO, Renato. **Contratos agrários e financiamento do agronegócio**: aspectos jurídicos das relações contratuais no campo. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2022, p. 43.

¹² *Ibid.*, p. 47.

¹³ REIS, Marcus Vinícius Corrêa. **Contratos agrários**: teoria, prática e jurisprudência. 2. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018, p. 28.

¹⁴ *Ibid.*, p. 6.

¹⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 59.

¹⁶ RIZZARDO, 2018, p. 61

2.3- Função social e sustentabilidade

A função social da propriedade rural é um dos pilares do Direito Agrário e encontra fundamento tanto no Estatuto da Terra (art. 2º e art. 12) quanto na Constituição Federal de 1988 (art. 5º, XXIII, e art. 186). Esse princípio estabelece que a propriedade da terra deve atender simultaneamente aos aspectos econômicos, sociais e ambientais, assegurando o uso produtivo, o respeito ao meio ambiente e a promoção do bem-estar coletivo.

Bretas observa que o conceito de função social evoluiu de uma visão puramente produtivista para uma concepção mais ampla, que incorpora a sustentabilidade e a governança como elementos essenciais do desenvolvimento rural. Para o autor, compreender o Estatuto da Terra como um “instrumento político e jurídico que deve dialogar com o presente e o futuro do campo brasileiro” é fundamental para que ele continue relevante diante dos desafios do século XXI.¹⁷

Rizzardo complementa que o cumprimento da função social está diretamente ligado a observância das normas ambientais e trabalhistas, sendo dever do proprietário e do arrendatário garantir o uso racional dos recursos naturais e o respeito às condições dignas de trabalho.¹⁸

Sob essa perspectiva, a sustentabilidade tornou-se parte indissociável da função social da propriedade. O agronegócio moderno, ao mesmo tempo em que busca eficiência e competitividade, deve também incorporar práticas responsáveis, respeitando a legislação ambiental, a conservação do solo e o manejo sustentável da terra.

Dessa forma, o princípio da função social e o conceito contemporâneo de sustentabilidade representam os eixos centrais de um novo paradigma jurídico agrário, em que a produtividade econômica só se legitima quando associada a preservação ambiental e à justiça social, ou melhor, valores que orientam tanto o Estatuto da Terra quanto a construção do Direito do Agronegócio contemporâneo.

¹⁷ BRETAS, Hugo Rios. **Reflexões acerca do impacto do meio ambiente na construção da função social da propriedade**. 1. ed. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2020.

¹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

3- O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E SUA REGULAÇÃO NO DIREITO DO AGRONEGÓCIO

O contrato de arrendamento rural é uma ferramenta fundamental no setor agrícola, permitindo acordos para o uso da terra. Considerando estratégias econômicas, pode-se optar pela celebração de contratos de arrendamento rural para uso e posse temporários da terra, em vez da imobilização de recursos financeiros na compra de imóveis rurais.

Conforme Pedro Amaral Salles explica, “o contrato de arrendamento de terras é um contrato típico. Está previsto no Estatuto da Terra, especificamente no Capítulo IV, que trata do uso e da posse temporária da terra”.¹⁹

Como ensina Luciana Costa Poli, a respeito do arrendamento rural:

Inserido no Estatuto da Terra, instrumento de maior relevo no Direito Agrário pátrio, o contrato de arrendamento rural reúne elementos de caráter público e social e, portanto, cogentes, com direitos e vantagens irrenunciáveis (artigo 2º, caput e parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66), tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem riquezas, dando efetividade a função social da terra, e elementos de caráter dispositivo, permitindo o exercício da autonomia privada dos interessados, ainda que mitigada, já que forte o dirigismo contratual perpetuado pelo texto legal.²⁰

O conceito legal de arrendamento rural está contido no artigo 3º do Decreto 59.566, de 14 de novembro de 1966, definindo arrendamento rural como:

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

São contratantes do arrendamento rural:

a) O proprietário, quem detenha a posse ou quem tenha a livre administração de um imóvel rural;

¹⁹ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. **Revista do Advogado**: Direito do Agronegócio, São Paulo, v. 134, p. 132-141, jul. 2017.

²⁰POLI, Luciana. Uma alternativa de acesso à terra: arrendamento rural pelos olhos do poder judiciário. **Revista Direito & Paz**, v. 2, n. 33, p. 194-208, 2015.

b) Aquele que exerce qualquer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, de acordo com o artigo 3º do Decreto 59.566 de 1966.

Para Marcus Reis, “o arrendador é quem cede ou aluga imóvel rural, e o arrendatário, quem paga o aluguel com o intento de exercer atividade rural, com a entrega do imóvel pelo arrendador e o seu futuro recebimento pelo arrendatário” ²¹

Como explica Ibraim Rocha, o objeto do contrato de arrendamento rural é o “uso e gozo de imóvel rural, com suas benfeitorias ou não, mediante recebimento de aluguel. Caso o arrendador interpor-se no exercício deste direito o arrendatário poderá ajuizar contra ele os interditos proibitórios”.²² Portanto, a finalidade da celebração de um contrato de arrendamento é a exploração do imóvel.

O autor explica ainda que, “as vantagens e os riscos são todos do arrendatário, pois a ele cabe trabalhar e fazer o imóvel produtivo” ²³, diferenciando o contrato de arrendamento rural do contrato de parceria rural.

A irrenunciabilidade dos direitos estabelecidos em lei e prazos mínimos para os diferentes tipos de atividade é uma característica muito intrigante dos contratos de arrendamento. Os prazos mínimos dos contratos de arrendamento rural são os seguintes:

- a) Três anos para a exploração de lavoura temporária ou a pecuária de pequeno e médio porte;
- b) Cinco anos para exploração de lavoura permanente ou pecuária de grande porte, cria, recria e engorda;
- c) Sete anos para exploração florestal.

Como explica Marcus Reis:

Perante a lei, as partes podem estabelecer prazos diferentes, mas nunca inferiores aos mínimos estabelecidos em lei, pois os mesmos permitem que o trabalhador tenha um tempo suficiente para ter um retorno econômico razoável. Se o prazo for indeterminado, será, pelo menos, de três anos. Só se encerra depois da colheita, se esta atrasar, o contrato é prorrogado até o final da mesma (art. 21, §1º, do Regulamento).²⁴

²¹REIS, Marcus Vinícius Corrêa. **Contratos agrários**: teoria, prática e jurisprudência. 2. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018.

²²ROCHA, Ibraim et al. **Manual de direito agrário constitucional**. In: Lições de Direito AgroAmbiental. Belo Horizonte: Forum. 2010, p. 496.

²³*Ibid.*, p. 496.

²⁴REIS, Marcus. **Crédito rural**. 2. ed. Rio de Janeiro, RJ: Gen, Forense, 2021, p.488.

Como descreve Ibraim Rocha, “o prazo poderá ser livremente estabelecido pelas partes, ressalvando-se, porém, os prazos mínimos previstos em lei como mencionado acima”²⁵. Portanto, têm-se contratos com prazo determinado e contratos com prazo indeterminado. O autor explica que quando o contrato for por prazo determinado não será necessário a formalização da sua finalização por meio de aviso ou notificação.

Já o artigo 95, inciso IV, do Estatuto da Terra, discorre sobre o direito de preferência pelo arrendatário, onde, em igualdade de condições com “estranhos”, terá a prioridade na renovação do arrendamento, visto o contrato anteriormente firmado. Vale ressaltar que neste caso, é necessária a notificação das propostas existentes seis meses antes do término do contrato.

É importante pontuar que, não havendo a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o “arrendador”, nos 30 dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta (2017, p. 138). O Estatuto da Terra ressalta que contrato não poderá ser renovado caso o arrendador necessitar do imóvel rural, para uso próprio ou por meio de seus descendentes.

Outro ponto importante a ser abordado neste trabalho diz respeito às benfeitorias, já que elas aparecem com frequência nas discussões relacionadas aos contratos de arrendamento rural. Consideram-se benfeitorias os melhoramentos introduzidos no imóvel, como casas de moradia, galpões, silos, currais, estradas de acesso e quaisquer edificações destinadas ao beneficiamento ou à industrialização, entre outros. Ao término do contrato, o arrendatário tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis que tenham sido por ele realizadas.

Como explica Rocha, “A falta de pagamento das benfeitorias prorroga o contrato, a fim de evitar o enriquecimento ilícito do locador pelas melhorias realizadas pelo arrendatário.”²⁶

²⁵ROCHA, Ibraim et al. **Manual de direito agrário constitucional**. In: Lições de Direito AgroAmbiental. Belo Horizonte: Forum. 2010, p. 496.

²⁶*Ibid.*, p., 497.

Outro ponto relevante que chama atenção na legislação dos contratos de arrendamento rural é a fixação do preço e pagamento do arrendamento rural. Nos termos do art. 18 do decreto 59.566, de novembro de 1966:

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/produtos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, a época da liquidação.

E seu parágrafo único dita: “É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro”.

Para Ibraim Rocha a interpretação do artigo sobre a precificação e pagamento é a seguinte:

O preço será estabelecido em dinheiro (art. 95, XI, “a”, do Estatuto da Terra e art. 18 do Decreto nº 59.566/1966). Precisa-se antes de tudo fazer a distinção entre preço e o pagamento do preço. A norma define a obrigatoriedade do estabelecimento do valor a ser pago em dinheiro. São nulas as cláusulas que estabelecem equivalência em produto ou quantidade determinada de frutos por cada hectare arrendado. Porém, uma vez fixado o valor a ser pago em dinheiro é permitido escolher a forma do pagamento que pode ser em dinheiro ou produtos. Neste último caso o preço a ser considerado deve ser o que for corrente no mercado local e nunca inferior ao preço oficial.²⁷

Marcus Reis aborda que a principal característica do arrendamento é a “cessão a título oneroso de imóvel rural. Essa retribuição pode ser cobrada na forma de aluguel com a consequente atribuição tributaria. Contudo, poderá ocorrer pagamento em forma de entrega de produto apenas quando previamente ajustado”.²⁸

Para Pedro Amaral Salles, o engessamento do pagamento é uma das grandes desatualizações do Estatuto da Terra:

Ora, nos tempos de hoje, em que boa parte dos arrendatários são grandes empresários que, definitivamente, não são a parte mais vulnerável da relação comercial rural, pode-se concluir que a atual relação negocial está muito próxima da paridade. Bem por isso, a fixação do preço

²⁷*Ibid.*, p. 496.

²⁸REIS, Marcus Vinícius Corrêa. **Contratos agrários**: teoria, prática e jurisprudência. 2. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018.

em produto, assim como seu respectivo pagamento também em produto – fixando-se a possibilidade alternativa de liquidação em dinheiro –, parece criar eficiência e diminuir os custos de transação²⁹.

Sendo assim, apesar de sua importância prática, o arrendamento rural ainda opera sob regras que nem sempre dialogam com a realidade atual do agronegócio, revelando a necessidade de revisão normativa para tornar essas relações mais equilibradas, eficientes e adequadas ao cenário produtivo contemporâneo.

²⁹SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. **Revista do Advogado**: Direito do Agronegócio, São Paulo, v. 134, p. 136, jul. 2017.

4- ANÁLISE PRÁTICA DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO EM FAZENDA DE GRANDE PORTE

A partir do estudo de caso realizado em uma fazenda de grande porte localizada no município de Cristalina/GO, foram examinados nove contratos de arrendamento rural celebrados nos últimos anos. A análise permitiu identificar padrões, recorrências e incoerências relevantes quando comparados ao regramento estabelecido pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e pelo Decreto nº 59.566/1966, principais diplomas normativos que disciplinam o arrendamento rural no Brasil.

O exame desses contratos possibilitou observar práticas contratualmente consolidadas no setor, mas que, por vezes, divergem das disposições legais vigentes. A análise das cláusulas, condições de vigência, formas de precificação, pagamento e tratamento das benfeitorias revela não apenas o modo como arrendadores e arrendatários estruturam suas relações jurídicas na prática, mas também evidencia lacunas na legislação agrária, que não acompanha a complexidade atual das negociações típicas do agronegócio.

É com base nesse cenário que, a seguir, apresentam-se os principais pontos identificados nos contratos analisados, organizados de forma objetiva a fim de demonstrar como a prática contratual se distancia, em maior ou menor medido, do modelo legal previsto pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto nº 59.566/1966.

4.1 Metodologia e objeto da pesquisa

A presente pesquisa constitui-se como exploratória, com abordagem qualitativa. Em relação à natureza, a pesquisa exploratória “objetiva a busca em um problema ou em uma situação para prover critérios e maior compreensão”³⁰. Estudos qualitativos, por sua vez, têm por finalidade examinar fenômenos e fatos que interagem diretamente com o objeto de estudo³¹. Conforme Minayo “a pesquisa

³⁰MALHOTRA, Naresh. **Pesquisa de marketing**. 4. ed. Porto Alegre: Bookman, 2006.

³¹ NEVES, José Luis. Pesquisa qualitativa: características, usos e possibilidades. **Caderno de pesquisa em administração**. FEA-USP. São Paulo, v. 1. n. 3. 2ºsem, 1996.

qualitativa busca interpretar a lógica dos fatos dentro de um determinado contexto, a fim de responder a um problema central de investigação”³².

O método adotado neste trabalho é o estudo de caso, aplicado a uma fazenda de grande porte localizada no município de Cristalina/GO, reconhecido como um dos principais polos nacionais de agricultura irrigada. De acordo com Yin, “o estudo de caso constitui uma estratégia metodológica voltada à análise de um fenômeno contemporâneo inserido em seu contexto real, sendo, portanto, um meio eficiente para a obtenção de dados aprofundados em um ambiente específico”³³

Para a coleta de dados na unidade de análise, procedeu-se ao levantamento e exame de nove contratos de arrendamento rural celebrados pela referida propriedade. Os documentos foram analisados com base em categorias previamente definidas, alinhadas aos objetivos da pesquisa: (1) identificar a forma de precificação e pagamento adotada; (2) verificar os prazos de vigência e condições contratuais; (3) examinar o tratamento conferido às benfeitorias; (4) avaliar a existência de cláusulas divergentes em relação ao Estatuto da Terra e ao Decreto nº 59.566/1966.

A metodologia escolhida permitiu que a análise documental fosse conduzida de acordo com as especificidades dos contratos, garantindo flexibilidade para a interpretação do conteúdo e para a comparação entre os instrumentos jurídicos.

4.2 Resultados e interpretação dos contratos

Vistos os pontos mais relevantes do Estatuto da Terra de 1964, principal marco normativo que disciplina os contratos de arrendamento rural no Brasil, verificam-se algumas singularidades nos contratos de arrendamento celebrados por uma fazenda de grande porte localizada no estado de Goiás, região Centro-Oeste.

A primeira observação refere-se à forma de precificação, estipulada em sacas de soja. Em um dos contratos analisados, a cláusula dispõe expressamente que:

³² MINAYO, Maria Cecília de Souza. **O Desafio do Conhecimento**: Pesquisa qualitativa em Saúde. São Paulo: Hucitec, 1999.

³³ YIN, Robert K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2015..

Os ARRENDATÁRIOS obrigam-se a pagar a ARRENDADORA, sem prejuízo dos pagamentos suplementares abaixo relacionados, o valor de X sacas de 60kg, cada uma, de soja comercial, por hectare arrendado, nas áreas de sequeiro, e de X sacas de soja de 60kg, cada uma, de soja comercial, por hectare, nas áreas irrigadas, totalizando X sacas de soja comercial de 60kg.

Os ARRENDATÁRIOS efetuarão o pagamento elencado acima, no seu respectivo vencimento, em moeda corrente nacional, baseados no preço da saca de SOJA COMERCIAL pela sua cotação na COAGRIL, localizada na cidade de Unaí/MG na véspera do seu efetivo pagamento, descontando FUNRURAL e TRANGENIA (Royalties), onde o valor líquido deverá ser pago diretamente em favor da ARRENDADORA ou a quem ela indicar.

Em outro contrato analisado, a precificação e a forma de pagamento do arrendamento também foram estabelecidas em sacas (scs) de soja, evidenciando a prática recorrente de vincular o valor do arrendamento a produtos agrícolas de relevância econômica na região:

Estabelecem o ARRENDADOR e os ARRENDATÁRIOS que o valor do presente Contrato de Arrendamento será de X SC/60/kg de soja comercial por hectare, anualmente, totalizando X SC/60/kg de soja comercial, devendo ser entregues em perfeitas condições de comercialização.

Os ARRENDATÁRIOS efetuarão a entrega da soja comercial descrita acima, em perfeitas condições de comercialização, em armazém localizado na cidade de Cristalina/GO, livres de umidade, impurezas, fretes e royalties, com até 14% umidade, 1% de impurezas, 8% de avariados, estes últimos com até 6% de mofados, 4% de ardidos e 1% de queimados, 8% de grãos esverdeados e 30% de grãos quebrados, em favor e em nome do ARRENDADOR ou a quem ela indicar, onde todas as despesas com a recepção da soja correrá por conta do ARRENDADOR.

O segundo ponto observado diz respeito ao prazo de vigência dos contratos, que apresenta variações significativas entre os instrumentos analisados, revelando a ausência de um padrão uniforme na definição da duração do arrendamento.

Fica estabelecido à vigência deste arrendamento, pelo período de 01 (um) ano, tendo início em 05 de setembro de 2019 e término no dia 05 de setembro de 2020, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

Finalizado o período contratado para o arrendamento, não havendo prorrogação na forma prevista, ou ainda se rescindido o contrato por qualquer natureza, os ARRENDATÁRIOS terão o prazo de 10 (dez) dias para retirar suas máquinas e equipamentos.

Em outro contrato analisado, é acordado o seguinte:

CLÁUSULA TERCEIRA: O presente arrendamento rural é formalizado pelo período de prazo de 01 (uma) safra (Safra 2022/2023), contados a partir de X de XXXX de 2022 e com término em X de XXXX de 2023, podendo ser prorrogado desde que haja anuência expressa e por escrito.

CLÁUSULA DECIMA NONA: O presente instrumento contratual fica automaticamente EXTINTO, na data estabelecida na CLÁUSULA TERCEIRA, não havendo possibilidade de prorrogação tácita do período contratado, salvo por aditamento contratual pelas partes ora contratantes, ou formalização de novo contrato ao término deste.

Um terceiro ponto a ser considerado refere-se ao tratamento das benfeitorias, cujo regramento varia entre os contratos analisados, especialmente no que diz respeito à responsabilidade por sua realização, indenização e destinação ao término do arrendamento:

Aos ARRENDATÁRIOS é vedado construir ou demolir qualquer benfeitoria na área ora locada, sem prévia e expressa autorização da ARRENDADORA, valendo o silêncio como recusa. As benfeitorias, cuja construção venha a ser porventura autorizada, passarão a integrar a propriedade da ARRENDADORA, sem direito aos ARRENDATÁRIOS a qualquer indenização, retenção ou reembolso, e a demolição, caso autorizada, não será remunerada obrigando os ARRENDATÁRIOS a repor a propriedade ao estado original, se assim o quiser, a qualquer tempo, à ARRENDADORA.

Ainda, em outro caso, as benfeitorias são dispostas no contrato da seguinte maneira:

Em conformidade com o Princípio da Livre Negociação entre as partes, estabelece-se de comum acordo entre a SUBARRENDADORA e Os SUBARRENDATÁRIOS que, quaisquer benfeitorias, sejam úteis,

voluptuárias ou necessárias, não especificadas no presente contrato, realizadas pelos SUBARRENDATÁRIOS, não serão indenizadas pela SUBARRENDADORA ao término ou extinção do contrato. Ademais, não será atribuído aos SUBARRENDATÁRIOS o direito de retenção do bem, uma vez que todas as benfeitorias efetuadas por estes passarão a integrar o imóvel.

Vistos os nove contratos analisados, o que se observou foi que:

Em apenas um contrato, o preço do arrendamento foi negociado em quantia fixa de dinheiro, enquanto os outros oito contratos foram firmados em sacas de soja.

Quanto ao pagamento, verificou-se que ele é praticado tanto em dinheiro quanto em produto, no caso, a soja. Observou-se ainda que, em quatro contratos, a vigência é inferior a três anos, sendo que um deles foi firmado por “safra”, com duração de apenas seis meses.

Na análise realizada, constatou-se que cinco contratos apresentam cláusula estabelecendo que os arrendatários terão o prazo de dez a trinta dias para remover suas máquinas da área arrendada. Em um caso específico, nota-se que os contratantes utilizaram o termo “extinção do contrato” para se referir ao término da relação contratual, justamente no instrumento cuja vigência é de uma safra.

Por fim, todos os contratos tratam as benfeitorias, inclusive as úteis, como não indenizáveis ao término do contrato.

Notou-se que todos os contratos analisados apresentam divergências em relação ao que é disposto no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/1966, diplomas que constituem a base normativa do Contrato de Arrendamento Rural no Brasil. O importante a destacar neste estudo é que o regramento atual sobre os contratos de arrendamento não acompanha as formas de negociação praticadas na contemporaneidade.

Como menciona Pedro Amaral Salles, “o agronegócio transformou-se em uma rede de interação sofisticada e que, portanto, precisa de uma legislação mais moderna e mais desenvolvimentista”.³⁴

³⁴ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. **Revista do Advogado**: Direito do Agronegócio, São Paulo, v. 134, p. 141, jul. 2017.

4.3 - Discussão e Implicações Jurídicas

A análise dos nove contratos de arrendamento rural demonstra que a prática contratual observada na fazenda reflete o funcionamento atual do agronegócio brasileiro, marcado por operações altamente profissionalizadas, mecanismos de eficiência econômica e negociações entre agentes que, muitas vezes, possuem paridade técnica e financeira. Entretanto, esse cenário moderno convive com um marco normativo, o Estatuto da Terra e o Decreto n. 59.566/66, elaborado na década de 1960, em um contexto histórico profundamente distinto daquele vivenciado pelo setor nos dias de hoje.

Como destaca Rizzardo, “trata-se de uma legislação estruturada sobre normas cogentes e forte dirigismo estatal, voltada à proteção do pequeno produtor rural da época”³⁵. Essa discrepância temporal explica por que diversos elementos identificados nos contratos analisados não correspondem de forma rigorosa às fontes legais: não por irregularidades na prática contratual, mas pela evidente desatualização do próprio Estatuto frente à evolução econômica, tecnológica e organizacional do agronegócio contemporâneo.

Nos contratos analisados, a precificação do arrendamento foi predominantemente fixada em sacas de soja, realidade observada em oito dos nove instrumentos examinados, refletindo uma prática comum do agronegócio moderno, enquanto apenas um contrato estabeleceu o preço em quantia fixa de dinheiro. Do ponto de vista jurídico, o art. 18 do Decreto nº 59.566/1966 determina que o preço do arrendamento deve ser fixado em dinheiro, ainda que o pagamento possa ser realizado em produto. Assim, a fixação exclusivamente em sacas de soja pode acarretar a nulidade da cláusula, exigindo eventual arbitramento judicial do valor, além de gerar restrições ao pedido de despejo por falta de pagamento.

Verificou-se também que o pagamento foi pactuado tanto em dinheiro quanto em produto, especialmente soja, com detalhamento técnico acerca de umidade, avarias, impurezas e condições de entrega. Embora o pagamento em produto seja juridicamente admitido, ele pressupõe que o preço esteja previamente expresso em dinheiro, o que não ocorre na maioria dos contratos analisados. Dessa forma, ainda que o critério de entrega em produto seja lícito e funcional sob a ótica

³⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

prática, a ausência de previsão monetária prévia mantém os contratos em situação de vulnerabilidade jurídica, podendo exigir a fixação de parâmetros judiciais de conversão e gerar instabilidade contratual.

Quanto à vigência, constatou-se que quatro contratos possuem prazo inferior a três anos, havendo inclusive um contrato com duração equivalente a apenas uma safra, cerca de seis meses. Entretanto, o Decreto nº 59.566/1966 estabelece prazos mínimos obrigatórios de três, cinco ou sete anos, conforme a atividade rural desenvolvida. Nesses casos, a legislação pode presumir automaticamente a aplicação do prazo mínimo legal, independentemente do que foi pactuado entre as partes, além de haver risco de prorrogação automática caso o arrendador não notifique a retomada do imóvel dentro do prazo legal.

No que se refere às cláusulas de retirada de máquinas e bens, cinco contratos estipulam prazo entre dez e trinta dias para a retirada dos equipamentos após o término do arrendamento. Embora tais cláusulas sejam, em regra, válidas, elas podem conflitar com hipóteses de prorrogação automática do contrato, com o direito de retenção por benfeitorias e com eventuais atrasos na colheita, considerando que a legislação agrária assegura ao arrendatário o direito de permanecer no imóvel até que receba o que lhe é devido.

Observou-se ainda o uso da expressão “extinção do contrato” em um dos instrumentos, que prevê o encerramento automático na data final, apesar de se tratar de um arrendamento por safra. Tal redação desconsidera a possibilidade de renovação tácita prevista no Decreto nº 59.566/1966, podendo gerar insegurança jurídica, especialmente em situações em que não haja notificação prévia para retomada do imóvel.

Por fim, em relação ao tratamento das benfeitorias, todos os contratos analisados estabelecem a inexistência de indenização, prevendo, em alguns casos, que as benfeitorias se integrem ao imóvel sem qualquer direito de reembolso. Contudo, o Estatuto da Terra garante a indenização das benfeitorias necessárias e úteis, sendo tais direitos considerados irrenunciáveis. Assim, cláusulas de renúncia ampla podem ser reputadas nulas, assegurando ao arrendatário, inclusive, o direito de retenção do imóvel até que seja devidamente indenizado.

Os resultados revelam que a prática contratual na fazenda estudada é marcada por arranjos econômicos e jurídicos informais, consolidados pela rotina do agronegócio, mas que frequentemente entram em conflito com normas legais cogentes. Essa dissonância evidencia tanto a defasagem da legislação agrária elaborada em um contexto rural da década de 1960 quanto a necessidade atual de um marco regulatório mais flexível, contemporâneo e adaptado às demandas produtivas.

Como observa Salles³⁶, o agronegócio consolidou-se como uma “rede de interação sofisticada”, cuja complexidade demanda uma legislação atualizada e desenvolvimentista, capaz de conferir maior segurança jurídica às relações contratuais no meio rural.

A análise dos nove contratos de arrendamento rural evidencia que a prática contratual encontrada segue um padrão amplamente consolidado no agronegócio contemporâneo, especialmente em fazendas de grande porte, onde prevalece uma lógica empresarial, dinâmica e orientada por eficiência econômica. Esse modelo, entretanto, convive com um marco jurídico o Estatuto da Terra e o Decreto n. 59.566/66 elaborado em um contexto totalmente distinto do atual. Como observa Rizzardo, “trata-se de uma legislação marcada de intensa intervenção estatal e normas rígidas concebidas para proteger o pequeno produtor da década de 1960, cenário que não corresponde ao perfil econômico atual no setor”³⁷.

Dessa forma, as diferenças verificadas nos contratos não representam irregularidade, mas sim a expressão natural da evolução do agronegócio, que se modernizou em ritmo muito mais acelerado que a própria legislação. A rigidez normativa, especialmente quanto a prazos mínimos, forma de remuneração, limites percentuais e regras de preferência torna-se, na prática, incompatível com operações agrícolas altamente tecnificadas, financeiramente complexas e firmadas entre partes economicamente equivalentes.

Essa dissociação entre o texto legal e a prática contratual vigente gera relevantes implicações jurídicas: aumenta o risco de judicialização, cria incertezas

³⁶ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. **Revista do Advogado: Direito do Agronegócio**, São Paulo, v. 134, p. 132-141, jul. 2017.

³⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

quanto à validade de determinadas cláusulas e evidencia a necessidade de revisão legislativa. Como já reconhece o próprio STJ, em julgados que flexibilizam a aplicação do Estatuto quando as partes são grandes agentes econômicos, o sistema normativo agrário carece de atualização para acompanhar a realidade produtiva atual.

Assim, os contratos analisados ilustram não um descumprimento das normas, mas a inadequação do marco regulatório frente às transformações do agronegócio brasileiro.

5- CONCLUSÃO

Este trabalho teve como objetivo analisar se o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/1966 ainda conseguem atender às necessidades dos contratos de arrendamento rural diante das mudanças ocorridas no agronegócio brasileiro. Ao longo do estudo, ficou evidente que o setor passou por uma profunda transformação, marcada pelo uso intensivo de tecnologia, pela profissionalização da gestão rural e pela atuação de agentes econômicos cada vez mais estruturados e organizados.

A análise teórica demonstrou que o Estatuto da Terra teve papel fundamental na organização das relações no campo, especialmente ao estabelecer limites para o uso da terra, incentivar a produtividade e proteger aqueles que nela trabalham. No entanto, também ficou claro que essa legislação foi criada em um contexto histórico muito diferente do atual, quando predominava a pequena produção rural e havia forte intervenção do Estado nas relações agrárias. Esse cenário não corresponde mais, em muitos casos, à realidade do agronegócio contemporâneo, especialmente em propriedades de grande porte.

O estudo de caso realizado em uma fazenda localizada em Cristalina/GO permitiu observar, de forma prática, como os contratos de arrendamento rural vêm sendo estruturados atualmente. A análise dos nove contratos revelou práticas recorrentes, como a fixação do valor do arrendamento em sacas de soja, prazos mais curtos de vigência, contratos firmados por safra e cláusulas que afastam a indenização por benfeitorias. Essas práticas refletem a lógica empresarial do agronegócio moderno, voltada à eficiência econômica, previsibilidade de custos e flexibilidade na gestão da terra.

Entretanto, verificou-se que muitas dessas cláusulas não estão plenamente alinhadas com o que dispõe o Estatuto da Terra, o que pode gerar insegurança nas relações contratuais. Essa divergência não decorre, necessariamente, de erro ou irregularidade por parte dos produtores, mas da falta de atualização da legislação frente às novas formas de negociação adotadas no setor. Na prática, o agronegócio evoluiu mais rapidamente do que o marco legal que o regula.

Os resultados do trabalho indicam que a rigidez das normas atuais pode acabar dificultando negociações eficientes e aumentar o risco de conflitos futuros, especialmente quando há questionamentos sobre prazos, valores ou benfeitorias ao

término do contrato. Para um setor que depende de planejamento, investimentos de longo prazo e segurança nas relações comerciais, essa situação representa um obstáculo relevante.

Diante disso, conclui-se que, embora o Estatuto da Terra ainda seja uma base importante para as relações no campo, ele não atende de forma completa às demandas do agronegócio moderno. Torna-se necessária uma revisão da legislação, capaz de conciliar a proteção social e ambiental da terra com maior liberdade de negociação, segurança jurídica e eficiência econômica. Assim, será possível construir contratos de arrendamento rural mais adequados à realidade atual, contribuindo para o desenvolvimento sustentável e organizado do agronegócio brasileiro.

6- REFERÊNCIAS

ABREU, Vlademir Miranda; BARABINO, André. Coordenador Marcos Hokumura Reis. **Arbitragem no Agronegócio**. Curso de Arbitragem. São Paulo: Editora Verbatim, 2018.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 30 nov. 1964. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.504%2C%20DE%2030%20DE%20NOVEMBRO%20DE%201964.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Estatuto%20da%20Terra%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias.&text=Art.,e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20da%20Pol%C3%ADtica%20Agr%C3%ADcola . Acesso em: 28 abr. 2024.

BRASIL. **Decreto no 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 14 nov. 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm . Acesso em: 28 Abr. 2024.

BRETAS, Hugo Rios. **Reflexões acerca do impacto do meio ambiente na construção da função social da propriedade**. 1. ed. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2020.

BURANELLO, Renato. **Contratos agrários e financiamento do agronegócio: aspectos jurídicos das relações contratuais no campo**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

FERREIRA, Rildo Mourão et al. A Importância dos Contratos Agrários para o Agronegócio: Disciplina Legal e Principais Características do Contrato de Arrendamento Rural. **Revista Pleiade**, v. 16, n. 37, p. 85-96, 2022.

MALHOTRA, Naresh. **Pesquisa de marketing**. 4. ed. Porto Alegre: Bookman, p.100, 2006.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. **O Desafio do Conhecimento: Pesquisa qualitativa em Saúde**. São Paulo: Hucitec, 1999.

NEVES, José Luis. Pesquisa qualitativa: características, usos e possibilidades. **Caderno de pesquisa em administração**. FEA-USP. São Paulo, v. 1. n. 3. 2.sem,

1996.

NOGUEIRA, Mauro Fonseca Pinto. **1.000 perguntas direito agrário**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1983.

PARREIRA NETO, Manoel Martins. A regência atual dos contratos de arrendamento rural do agronegócio pelo estatuto da terra. **Journal of Law and Sustainable Development**, v. 6, n. 1, p. 1-18, 2018.

POLI, Luciana. Uma alternativa de acesso à terra: arrendamento rural pelos olhos do poder judiciário. **Revista Direito & Paz**, v. 2, n. 33, p. 194-208, 2015.

REIS, Marcus Vinícius Corrêa. **Contratos agrários**: teoria, prática e jurisprudência. 2. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018.

REIS, Marcus. **Crédito rural**. 2. ed. Rio de Janeiro, RJ: Gen, Forense, 2021.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do agronegócio**. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

ROCHA, Ibraim et al. **Manual de direito agrário constitucional**: Lições de Direito AgroAmbiental. Belo Horizonte: Forum, 2010.

SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. **Revista do Advogado**: Direito do Agronegócio, São Paulo, v. 134, p. 132-141, jul. 2017.

SODERO, Fernando Pereira. O conceito de Estatuto. O Estatuto da Terra. **Revista Justitia**, São Paulo: Ministério Público de São Paulo, n. 116, p. 9-14, jan./mar. 1982.

YIN, Robert K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2015.

ZIBETTI, Darcy Walmor; QUERUBINI, Albenir. O Direito Agrário brasileiro e sua relação com o agronegócio. **Revista Direito e Democracia**, v. 1, n. 1, 2016