

**UMA ALTERNATIVA DE ACESSO À TERRA:
ARRENDAMENTO RURAL PELOS OLHOS DO PODER JUDICIÁRIO**

***AN ALTERNATIVE TO ACCESSING LAND:
RURAL LEASING THROUGH JUDICIARY'S PERSPECTIVE***

Artigo recebido em 12/06/2015

Revisado em 08/09/2015

Aceito para publicação em 13/10/2015

Luciana Costa Poli

Pós-Doutoranda pela UNESP (Bolsista da CAPES/PNPD).
Doutora em Direito Privado pela Pontifícia Universidade Católica
de Minas Gerais. Mestre em Direito e Instituições Políticas pela
Universidade FUMEC/MG. Bacharela em Direito pela Pontifícia
Universidade Católica de Minas Gerais.

RESUMO: O trabalho traça o perfil do contrato de arrendamento rural, a partir da análise do Estatuto da Terra e da legislação correlata, bem como de algumas decisões selecionadas sobre o tema lavradas pelo Superior Tribunal de Justiça. O estudo apresenta uma visão contemporânea do arrendamento rural, explicando sua inserção no Estatuto da Terra, como instrumento de fomento à ocupação do solo, a possibilitar seu uso por não proprietários, evitando a ociosidade da terra. Será demonstrada, a clara e importante interferência do Estado nos negócios agrários, justificada à época da promulgação do Estatuto da Terra pela suposta fragilidade do trabalhador rural. Serão abordados temas controversos como direito de preferência, prazo contratual, forma da contraprestação, a indicar a ausência de alinhamento na interpretação dos contratos agrários.

PALAVRAS-CHAVE: Estatuto da Terra; Arrendamento Rural; Contratos agrários; Superior Tribunal de Justiça.

ABSTRACT: The present work describes rural leasing contract profile, based on the analysis of Land Law and the related legislation, as well as some decisions about the subject drawn up by the High Court of Justice that were selected. The study presents a contemporaneous view of rural leasing, explaining its insertion in Land Law as a soil occupation promotion tool able to enable its use by non owners, avoiding, this way, land idleness. The work will also demonstrate State clear and important intervention in agricultural businesses, justified at Land Law proclamation time by the seeming fragility of the rural worker. Some controversial topics

will be discussed, such as right to preference, contractual term, form of the consideration, so as to indicate the lack of congruence in the interpretation of agricultural contracts.

KEYWORDS: Land Law; Rural Leasing; Agricultural Contracts; High Court of Justice.

SUMÁRIO: Introdução. 1 O microsistema do direito agrário. 2 O microsistema do Direito Agrário. 3 Arrendamento rural: conceituação legal. 4 Direito de preferência. 5 Preço do arrendamento em produto: nulidade? 6 Prazo mínimo. 7 Arrendamento *versus* locação de pastagem. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O presente estudo se preocupa em analisar o contrato de arrendamento rural à luz do entendimento do STJ – Superior Tribunal de Justiça. A pesquisa se justifica pela importância do contrato de arrendamento rural como instrumento viabilizador das atividades agropecuárias em todo o território nacional. A análise de alguns julgados do STJ mostra-se útil para demonstrar as controvérsias na interpretação da disciplina legal do instituto, que acabam por gerar certa insegurança e instabilidade nas relações agrárias.

O arrendamento rural, ao lado da parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, é um contrato típico previsto no Estatuto da Terra – Lei n. 4.504, de 1964¹ e no Decreto que o regulamenta – Decreto n. 59.566 de 1966.

De certa maneira, o arrendamento rural constitui-se em instrumento pioneiro na promoção da função social da propriedade, erigida a princípio constitucional pela CR/88 – Constituição da República de 1988, já que a lei agrária pretendeu propulsionar e otimizar a utilização da terra, bem como minimizar a desigualdade nas relações do campo. A disciplina legal dos contratos agrários se destina especialmente a tentar proteger aqueles que efetivamente exercem a atividade agrária.

2 O MICROSISTEMA DO DIREITO AGRÁRIO

O Direito Agrário pode ser concebido como a reunião sistemática de normas jurídicas que pretendem disciplinar as relações do homem com a terra, a refletir as políticas públicas de implementação do progresso social e econômico do rurícola e o enriquecimento da

¹ Lembrando que a Lei n. 11.443, de 2007 deu nova redação aos artigos 95 e 96 do Estatuto da Terra que tratam dos contratos de arrendamento rural e parceria.

comunidade (BORGES, 1996, p. 17). De forma simplificada, é o conjunto de normas, de direito público e de direito privado, a disciplinar as relações emergentes da atividade rural.

Coelho (2002, p. 27) classifica-o como de natureza dúplice, por mesclar elementos do direito público e privado, o que lhe confere uma dicotomia interna conciliável: “Criou-se uma classificação intermediária, classificando o direito agrário como direito social, ou como somatório dos princípios das normas de direito público e privado, com entrosamento perfeito entre os dois”.

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 à 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.

Assim, como instrumento típico de Direito Agrário, a disciplina do contrato de arrendamento rural é permeada por normas de apelo social, a regulamentar o exercício da atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, com vistas a observância da função social da propriedade, do progresso social e econômico das pessoas que nela trabalham e a tornam produtiva (COELHO, 2006, p. 175).

A observância compulsória de determinadas cláusulas, tanto no Estatuto da Terra como no Decreto que o regulamenta, é considerada princípio fundamental do Direito Agrário, denominado princípio da irrenunciabilidade de cláusulas obrigatórias nos contratos agrários.

Embora o contrato de arrendamento rural possua natureza essencialmente privada, existe uma clara preocupação do legislador em fixar um dever de observância mínima das partes ao firmarem esse tipo negocial, restando-se incontroversa a intervenção do Estado (dirigismo contratual), com o escopo de proteger e garantir segurança às relações agraristas. (OLIVEIRA, 2012, p. 198).

A ideia do legislador foi calcada na proteção do indivíduo que dispõe de seu trabalho como fator de contraprestação contratual. Pretendeu o Estatuto da Terra funcionar como instrumento de justiça social, considerando a necessidade à época de implementar mudanças radicais a beneficiar os arrendatários, afastando a possibilidade de inserção de cláusulas contratuais que pudessem ocasionar desequilíbrio acentuado no contrato. Ao inquirir de nulidade as cláusulas que contrariassem seus preceitos, o Estatuto da Terra não preconizou o

nulo pelo nulo, mas a possibilidade de prejuízo a quem ele buscou proteger (BARROS, 1998, p. 103-104).

Hironaka (1990, p. 100), lecionando acerca dos contratos agrários sob a égide do Estatuto da Terra, reconhece a tentatividade de se buscar uma solução a um dos mais graves problemas da questão agrária: a desigualdade de condições entre o proprietário e o trabalhador rural, traduzida em uma evidente exploração daquele, economicamente mais forte, sobre este, economicamente mais fraco. Assim, a principiologia do microssistema estabelecido no Estatuto da Terra privilegia o caráter social da relação proprietário-terra-trabalhador, no sentido da máxima proteção do arrendatário rural. Nesse sentido as diretrizes da própria norma garantem:

a. maiores garantias de estabilidade na terra em que trabalha, ao arrendatário e ao parceiro-outorgado; b. direito à renovação automática dos contratos; c. direito de preempção na aquisição da gleba rural, em igualdade de condições com terceiros; d. controle, pelo Poder Público, dos preços do arrendamento rural, e da porcentagem da partilha dos frutos, na parceria; e. proibição de prestação de serviços gratuitos e de outras formas de exploração do homem; f. direito à indenização por benfeitoria; g. controle do financiamento feito pelo proprietário ao arrendatário e ao parceiro; h. arrendamento de terras públicas; i. proibição de subarrendamento, salvo expresse consentimento do proprietário; j. facilidades de acesso ao crédito; l. controle dos contratos agrários, pelo Poder Público (HIRONAKA, 1990, p. 100).

Com isso, o Estado passa a dirigir as vontades das partes nos contratos que tivessem por objeto o uso ou posse temporária do imóvel rural, como é o caso do arrendamento rural, considerando que o proprietário rural provavelmente impõe sua vontade ao homem que utiliza suas terras de forma remunerada. E essa imposição coloca o arrendatário em uma posição de fragilidade, já que apenas adere à vontade maior do proprietário (BARROS, 1998, p. 43-44).

A aplicação supletiva do Código Civil, conforme determina o próprio Estatuto da Terra (artigo 92, §9º), garante aos contratantes a aplicação da exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contratus* – artigo 476 do Código Civil), da condição resolutiva tácita (artigo 475 do Código Civil), e diversas outros institutos da teoria geral dos contratos, considerando a comutatividade e onerosidade ínsita a esse contrato.

Quanto à rescisão unilateral (artigo 473 do Código Civil), há posicionamento do STJ indomitando-a². Em suas razões, o relator ministro Luis Felipe Salomão sustentou que tanto o Estatuto da Terra como a Lei n. 4.947/66 não possuem disposição a autorizar a rescisão

² Recurso Especial n. 1.306.668 – MS (2011/0239768-1).

unilateral³. Na sua opinião, o arcabouço normativo aplicável ao arrendamento rural permite a rescisão unilateral do contrato apenas se celebrado com prazo determinado.

Ressaltou o relator que a rescisão unilateral do contrato deve ser exceção, somente permitida quando a lei assim autorizar e, no mais das vezes, decorre da própria natureza do contrato. Vale dizer, é medida excepcional por contrariar o imperativo de que os contratos devem ser cumpridos.

3 ARRENDAMENTO RURAL: CONCEITUAÇÃO LEGAL

O arrendamento rural é conceituado a partir da definição de contrato agrário do artigo 92 do Estatuto da Terra e do artigo 13 da Lei n. 4.947/66, bem como do artigo 1º do Decreto n. 59.566/66. Nos termos do artigo 3º do Decreto n. 59.566/66:

O 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, ou não, outros bens, benfeitorias e ou 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 da Lei.

Da definição legal infere-se que a principal obrigação assumida pelo arrendador é a de ceder o uso e gozo de imóvel, enquanto que ao arrendatário cabe, primordialmente, o pagamento de certa retribuição ou aluguel. Vale dizer: a posse direta do imóvel é necessariamente transferida ao arrendatário, que assume os riscos de exploração e usufrui de todos os proveitos. Em contrapartida, o arrendador recebe remuneração certa consubstanciada no aluguel estabelecido em um valor pecuniário.

Sintetizando, o arrendamento rural pode ser compreendido como uma locação rural pelo qual uma das partes se obriga a ceder a outra, por prazo e fins determinados, mediante o recebimento de uma contraprestação, o uso e o gozo do imóvel rural, ou de parte dele, ou de bens que o integrem. Ou ainda, o contrato pelo qual uma pessoa, proprietária ou não, cede temporariamente o uso e o gozo de um prédio rústico a outra, para exploração agrícola ou pecuária, mediante pagamento anual de uma renda (VENOSA, 2001, p. 298).

O arrendamento rural é um contrato agrário que a lei reconhece para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, que detenha a posse ou que tenha a livre

³ O Decreto n. 59.566/66, que regulamenta os dois Diplomas mencionados, de fato não prevê a rescisão unilateral como causa de extinção do arrendamento, que estão elencadas no artigo 26.

administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista. Regulará a posse ou uso temporário da terra. É cessão temporária do uso e do gozo do prédio rústico, sem a característica da perpetuidade da propriedade, sem a transferência da propriedade ao arrendatário, pelo consenso entre as partes (RAMOS, 2012, p. 50-51).

A disciplina do arrendamento rural no Estatuto da Terra parece refletir a ideologia que permeia o Direito Agrário na sua concepção clássica: evitar a ociosidade da terra, incrementar a produtividade, permitir que não proprietários se utilizem de terras potencialmente cultiváveis, para que a função social seja atingida. Nesse sentido, o artigo 2º, §1º, do Estatuto da Terra assegura a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, desde que observada a função social, que restará satisfeita, 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 a possuem e a cultivem⁴.

A ideia de função social da propriedade revolucionou o direito de propriedade no início do século XX, e, conseqüentemente, lançou uma nova perspectiva na noção de contrato agrário, que abandonou o manto da autonomia absoluta para submeter-se ao dirigismo estatal (OPTIZ; OPTIZ, 2010, p. 369).

Os contratos de arrendamento são introduzidos no Estatuto da Terra como ferramentas a garantir um maior uso da terra, já que a terra particular que não estiver gerando riquezas, seja por incapacidade ou negligência do titular, ou por defeito da própria terra, deve sofrer reestruturação lenta ou modificação do ambiente físico para que a função social possa ser atingida (BARROSO; MIRANDA; SOARES, 2005, p. 9).

4 DIREITO DE PREFERÊNCIA

Se houver possibilidade de venda da propriedade, o arrendatário tem preferência (artigo 92, *caput* e §§1º, 3º, 4º, 9º do Estatuto da Terra e artigo 45 do Decreto n. 59.566/66), em igualdade de condições com terceiros, para a renovação do contrato. Neste sentido, havendo proposta oferecida por terceiro, o arrendatário deve ser notificado sobre as condições

⁴ Em sequência, o artigo 12 do Estatuto da Terra determina que “à propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo”, sendo expresso em advertir, no artigo 13, que “o Poder Público promoverá a gradativa extinção das formas de ocupação e de exploração da terra que contrariem sua função social”.

da oferta, no prazo de seis meses antes do vencimento do contrato (artigo 95, inciso IV, do Estatuto da Terra), tendo, após notificado, trinta dias para requerer a sua preferência. Caso não se manifeste, o silêncio será uma renúncia à preferência.

Assim, nos termos do artigo 92, §4º, do Estatuto da Terra, o arrendatário de imóvel rural não notificado que deseja exercer o direito de preempção submete-se a dois requisitos: o depósito do preço e o prazo de seis meses, a contar do registro da alienação no cartório imobiliário, para ajuizar a ação. A prova do depósito do preço para adjudicação do bem, na petição inicial, é condição de procedibilidade da ação.

Vale dizer: quando o arrendador vende o imóvel sem notificar o arrendatário, surge a pretensão do arrendatário de que seja declarada a invalidade do negócio entre arrendador e o terceiro, adjudicando o imóvel ao preferente, desde que realizada no prazo decadencial de seis meses, e desde que efetuado o depósito do preço do imóvel.

Quando não houver sido devidamente notificado da venda, com violação ao direito de preferência na aquisição do bem, o valor a ser depositado por arrendatário, em ação de adjudicação compulsória de imóvel rural, deve ser o valor consignado na escritura pública de compra e venda registrada em cartório de registro de imóveis⁵. Em seu voto, o ministro Luis Felipe Salomão, relator do recurso analisado, explicou que, apesar da natureza privada, o contrato de arrendamento:

Sofre repercussões de direito público em razão de sua importância para o estado, do protecionismo que se quer dar ao homem do campo e da função social da propriedade e do meio ambiente, sendo o direito de preferência um dos instrumentos legais que visam conferir tal perspectiva, mantendo o arrendatário na exploração da terra, garantindo seu uso econômico.

Segundo Salomão, o arrendatário, ao tomar conhecimento da alienação no registro de imóveis, verifica o valor declarado na escritura pública e efetua o depósito. De outro modo, ponderou o ministro, os arrendatários não teriam como saber qual valor deveria ser depositado. O relator afirmou que a escritura pública é revestida de todas as solenidades prescritas em lei, demonstrando de forma pública e solene a substância do ato, cujo conteúdo possui presunção de veracidade, fato que traz maior segurança jurídica e garantia para a regularidade da compra, por expressar a realidade econômica da transação.

Consoante entendimento pacífico do STJ, o direito de preferência tratado no artigo 92, §3º, do Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, não abrangendo outras modalidades de contratos agrários.

⁵ A Quarta Turma do STJ. Recurso Especial n. 1.175.438 – PR (2010/0007502-0).

Segundo o STJ⁶, como a preferência outorgada pelo Estatuto da Terra ao arrendatário é uma garantia do uso econômico da terra explorada, tem natureza de direito real. Assim, cabe ao arrendatário haver a coisa vendida (imóvel) se a devida notificação não foi feita, do poder de quem a detenha ou adquiriu, independentemente do contrato de arrendamento não ter sido registrado.

Com efeito, o artigo 92, *caput*, do Estatuto da Terra, é claro em prever a possibilidade de contrato tácito, além da forma escrita, e seu parágrafo terceiro, ao fixar preferência ao arrendatário, mediante notificação, absolutamente não distingue entre a forma escrita e verbal, nem traz qualquer exigência quanto à necessidade de registro do contrato no cartório imobiliário⁷.

Diante da especialidade das normas em comento, não há como se constituir exegese sobre o direito de preferência a partir do Código Civil – de caráter geral –, pois a regência, no caso, se dá pelo Estatuto da Terra, que instituiu em prol do arrendatário direito real aderente ao imóvel.

Isto porque, além da forma escrita, a própria lei agrária admite a contratação do arrendamento sob a forma verbal (artigo 12 do Decreto n. 59.566/66) e tácita (artigo 92 do Estatuto da Terra), não sendo razoável exigir-se do arrendatário, para fazer jus ao seu direito de preferência, formalidade não prevista em lei específica, obrigando-o a efetuar registro na matrícula do imóvel arrendado onde a lei não exige. A interpretação de seus enunciados normativos, seja gramatical, seja sistemático-teleológica, direcionada à máxima proteção e preservação do trabalhador do campo, não se podendo, por uma interpretação extensiva, restringir a eficácia do direito de preferência do arrendatário rural. Sem ter o legislador restringido as formas de alienação das quais exsuriria o direito de preferência, inviável excluir do seu alcance a alienação coativa ou judicial.

5 PREÇO DO ARRENDAMENTO EM PRODUTO: NULIDADE?

De acordo com o artigo 18, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66 o preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento poderia ser ajustado na quantidade de frutos equivalente ao do aluguel.

⁶ Recurso Especial n. 164.442/MG, relator ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21.08.2008, DJE 01.09.2008.

⁷ Nesse sentido, Recurso Especial n. 1148153/MT, relator ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20.03.2012, DJE 12.04.2012 e Recurso Especial n. 263.774/MG, relator ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 15.08.2006, DJ 05.02.2007, p. 237 e Recurso Especial n. 904.810/PR, relator ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 15.02.2007, DJ 19.03.2007, p. 352.

Considerando a redação legal, poder-se-ia questionar se a cláusula que prevê a contraprestação do contrato de arrendamento em produto seria nula. No Recurso Especial n. 1062314⁸, que versa sobre contrato de arrendamento cujo preço foi fixado pelo “quilo da vaca viva”, assinalou o relator que tal fixação não é nula porque reflete prática reiterada: “ênfasis que a moeda do pecuarista é o boi, de sorte que não se há que fechar os olhos à realidade e à segurança dos costumes instituídos na região.” Segundo o ministro relator a prática e o costume superam a proteção legal – artigo 18 do Decreto n. 59.566/66. A estipulação do preço em produto, no mais das vezes, vem instituída em favor do próprio arrendatário, que é quem cria e tem uma estimativa do que poderá lucrar com a criação, de modo que a declaração de nulidade da cláusula seria cancelar o oportunismo.

Nesse raciocínio seria perfeitamente possível a fixação do preço em produto, em contrato de arrendamento rural, restando respeitados os costumes do interior e, ainda, 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, alega a nulidade de cláusula, com o fito de furtar-se às obrigações contratualmente assumidas. Tais questões seriam suficiente relevantes e aptas a superar a proibição veiculada pelo Decreto n. 59.566/66.

Barros (1998, p. 11) sustenta que a imperatividade da legislação agrária foi prevista com intuito de proteger o economicamente mais frágil. A propósito, em regra, é presumida a hipossuficiência do arrendatário em relação ao senhorio. Ocorre que tal premissa, nos tempos atuais, nem sempre é verdadeira, sendo a atividade, muitas vezes, desempenhada por empresas e condomínios rurais. Assim, se o arrendatário não é economicamente mais frágil e anuiu com a fixação do preço em produto, invocar a proteção legal seria desvirtuar a *mens legis*.

Em sentido oposto, no que concerne à nulidade decorrente da fixação do preço do contrato em sacas do produto cultivado, a jurisprudência é também vasta⁹. Assim, percebe-se que não há uma posição uníssona do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema.

6 PRAZO MÍNIMO

⁸ Agravo Regimental no Recurso Especial n. 1062314/RS – 2008/0120133-6.

⁹ Recurso Especial n. 231.177/RS, relator ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26.08.2008; Recurso Especial n. 566.520/RS, relator ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 11.05.2004. Recurso Extraordinário n. 107508/MG, relator ministro Octavio Gallotti, Primeira Turma, julgado em 30.06.1986.

Nos termos do artigo 95, inciso XI, alínea “b”, do Estatuto da Terra, c/c artigo 13, inciso II, alínea “a” do Decreto n. 59.566/66, o contrato de arrendamento que envolva pecuária de animais de grande porte não pode ser realizado por prazo inferior a cinco anos.

O prazo mínimo do contrato poderia ser compreendido como norma de caráter cogente e, como tal, não poderia ser afastado por vontade das partes. Para Borges (1983, p. 127):

O prazo mínimo é estabelecido principalmente para evitar o mau uso da terra. Quem toma a terra, em arrendamento ou parceria, por um ano só, quererá tirar todo proveito imediato. e muitos não se importarão de fazer uso predatório, porque a terra arruinada, amanhã, não estará mais em suas mãos. se o usuário da terra, porém, a tem por tempo mais alongado, com possibilidade legal de renovar o contrato, é evidente que pensará no proveito imediato e no proveito mediato, e, assim, despovoará a terra de pragas, hoje, para tê-la despovoada da mesma praga no futuro, em seu benefício. Conservará sua fertilidade hoje, para tê-la fértil amanhã.

Algumas decisões do STJ¹⁰ apontam que nos contratos agrícolas o prazo legal mínimo pode ser afastado pela convenção das partes, já que o Decreto n. 59.566/66 não poderia limitar onde o Estatuto da Terra não o fez. A controvérsia é acirrada pelo próprio STJ. Enquanto a Terceira Turma mantém o posicionamento de que nos contratos agrários o prazo legal de três anos pode ser afastado por convenção das partes – de maneira que a regra inserida nos artigos 95, inciso II e 96, inciso I, do Estatuto da Terra, teria aplicação apenas nos casos de contratos por prazo indeterminado –, a Quarta Turma concluiu que o prazo mínimo, contido no artigo 13, inciso II, alínea “a”, do Decreto n. 59.566/66 deve ser observado¹¹.

7 ARRENDAMENTO VERSUS LOCAÇÃO DE PASTAGEM

A diferença entre o arrendamento e a locação de pastagem é sutil, mas tem efeitos práticos, já que, como dito alhures, o direito de preferência de que trata o parágrafo 3º do artigo 92 do Estatuto da Terra é conferido tão somente na primeira modalidade contratual.

Na vigência do contrato de arrendamento, o arrendatário usufrui plenamente da área arrendada com exclusividade, sendo diretamente responsável, exemplificamente, pelo cuidado com o gado. Assim, sendo o contrato escrito e o arrendamento é de parcela de um imóvel rural, a área a ser arrendada deve ser discriminada, de modo a permitir sua exata localização e, por conseguinte, garantir a observância de regras obrigatórias constantes do Estatuto da Terra

¹⁰ Recurso Especial n. 806.094/SP, relator ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 16.11.2006, DJ 18.12.2006, p. 386 e Recurso Especial n. 11101/PR, relator ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 08.06.1992, DJ 29.06.1992, p. 10315.

¹¹ Para o desate da questão aqui colocada, faz-se necessário uma análise minuciosa dos artigos 95, incisos II e XI, e 96, inciso I do Estatuto da Terra e 13, inciso II, alínea “a” do Decreto n. 59.566/66.

como, por exemplo, a vedação ao subarrendamento não autorizado pelo proprietário e o direito à indenização pelas benfeitorias feitas a cargo do arrendatário.

É o que se extrai do disposto no artigo 95, incisos VI, VII, VIII do Estatuto da Terra (conforme redação vigente na data do contrato havido entre as partes) e no artigo 12, incisos V, VI, VII e VIII do Decreto n. 59.566/66.

Caso no contrato não tenha havido cumprimento do disposto no inciso VII do artigo 12 do Decreto supracitado, como por exemplo se não houver informação sobre a sua localização precisa dentro do imóvel, ou se o contrato for firmado pelo prazo inferior ao prazo legal, pode indicar tratar-se de um contrato de locação de pastagem, e não de arrendamento.

No contrato de locação de pastagem, o locatário coloca suas reses nas pastagens do proprietário da terra e paga-lhe, a título de aluguel, um valor por cabeça de animal no pasto. A responsabilidade e o cuidado dos animais ficam a encargo do locatário, que mantém o uso e gozo do seu gado. Quanto à posse da terra, verifica-se frequentemente a comosse, já que, com frequência, outros locatários e até mesmo o proprietário ocupam a mesma área simultaneamente, o que possibilita a pastagem conjunta dos animais.

Aliás, embora comumente chamada de arrendamento, a locação de pastagem é muito comum, principalmente nos Estados que mantêm pecuária de gado de corte. É um contrato híbrido ou misto com características do contrato de pastoreio e de arrendamento.

Assim, no acórdão analisado¹², o contrato celebrado entre as partes preenchia todos os requisitos que o caracterizam como locação de pastagem, já que as partes se preocuparam tão somente em determinar a quantidade de cabeças de gado em determinada área, o preço por cabeça, em um breve período para ocupação do pasto (um ano), pouco se importando em descrever a localização exata da área arrendada e as benfeitorias lá constantes. Assim, no caso em tela, entendeu-se que a intenção dos locatários era tão somente deixar seu gado pastando no local por um breve período.

Destaque-se que se não houve a transmissão da posse a permitir que o arrendatário explorasse a terra, pessoal e diretamente, não se configuram as obrigações previstas nos artigos 40 e 41 do Decreto n. 59.566/66. Da leitura do texto legal infere-se que o contrato de arrendamento possui como elemento integrante a posse. A marca característica do arrendamento rural é exatamente a transmissão da posse direta e temporária, permitindo ao arrendatário o uso e o gozo da propriedade, devendo restituí-la ao proprietário na data do encerramento do contrato.

¹² Recurso Especial n. 1.339.432 – MS (2012/0173718-7).

Caraterizado o contrato de locação não há direito de preferência, pois não houve o exercício da posse direta pelo tomador da pastagem, descaracterizando-se o arrendamento rural. A decisão analisada fundamentou-se, em suma, nos seguintes elementos: i) não havia exploração da área pelo arrendatário (existiam animais de vários proprietários diferentes numa mesma área); ii) não havia delimitação expressa da área a ser utilizada; iii) a vigência do contrato foi estipulada em um ano, sendo que o contrato de arrendamento exige, nos termos do Decreto n. 59.566/66, um prazo mínimo de três anos; iv) o contrato não foi registrado a fim de prevenir obrigações e preservar direitos.

Há que se levar em conta que o artigo 112 do Código Civil assevera que nos negócios jurídicos deve considerar a intenção neles substanciada e não apenas o sentido literal das palavras. Assim, por vezes, a mera menção do nome inserto no contrato “arrendamento de pastagem” é insuficiente para concluir-se que se trata de fato de arrendamento e não de locação de pastagem.

A exploração pecuária é elemento essencial do arrendamento e se encontra descrita no artigo 3º, *caput* do Decreto n. 59.566/66. O arrendamento confere, reprise-se, o uso pleno e incondicionado do imóvel rural para ser utilizado e explorado em sua totalidade, o que não ocorre no caso da locação. No acórdão analisado, por exemplo, houve locação de apenas parte do imóvel. A área era utilizada por semoventes de proprietários diferentes.

Outro fator que merece ser analisado é o prazo contratual. O artigo 13 do Decreto n. 59.566/66 exige prazo mínimo de três anos para o contrato de arrendamento. Já a locação pode ser celebrada por prazo inferior. Na decisão analisada, o contrato foi realizado pelo prazo de um ano, elemento que também indicou não tratar-se *in casu* de arrendamento rural.

O direito de preempção é restrito à hipótese de arrendamento rural, sendo dirigida exclusivamente ao arrendatário. Não abrange os imóveis dados em parceria rural nem os dados em subarrendamento, mesmo que preceda o consentimento para subarrendar, por parte do proprietário, visto que está na lei que o arrendatário terá preferência para adquirir o imóvel em igualdade de condições. Caso a lei quisesse contemplar com o mesmo direito o subarrendatário, teria feito expressa menção, como ocorre com o artigo 30 da Lei n. 8.245/91. Não o tendo feito, o direito de preferência não se estende senão à situação indicada na lei (OPTIZ; OPTIZ, 2012, p. 466-469).

Assim, o entendimento pacífico do STJ¹³ direciona-se no sentido de que o direito de preferência previsto no Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, não abrangendo outras modalidades de contratos agrários, por se tratar de norma restritiva que limita o direito de propriedade.

No contrato de invernagem ou de pastagem o proprietário ou arrendatário recebe gado para pastar, mediante o pagamento por cabeça introduzida no campo, sob a responsabilidade e cuidados do dono do campo ou arrendatário deste. Não há posse do imóvel, como se vê, por parte do tomador de pastagem. Embora seja um contrato agrário, não é de arrendamento, mas pode ser de parceria. É um contrato agrário em que um sujeito convencionou com outro o direito de fazer pastar seu gado ou animais num imóvel ou fundo rural de outrem por um prazo de dias, meses ou anos mediante o pagamento de um preço estipulado por animal. Neste contrato não se cede a posse do imóvel; o fim principal é fazer pastar os animais, onerosamente. O fato de alguns empregados do dono dos animais penetrarem no campo, para vistoriá-los, não descaracteriza o contrato.

O arrendamento de pastagem ou invernagem não tem o amparo do Estatuto da Terra, porque não há o uso e posse da terra por parte do tomador de pastagem. Regulam-se pelas regras da locação comum do Direito Civil. Não há limite de prazo, nem fixação de lapso temporal para a locação. Não gera, como ocorre no pastoreio, o direito à renovação ou preferência, porque continua destinado a solver situações transitórias (OPTIZ; OPTIZ, 2012, p. 466-469).

Nesse tipo de contrato não haverá a cessão da posse da terra, pois se busca somente a utilização da terra para os animais usarem o pasto por certo período, para alimentação, mediante remuneração. Esta avença é por um curto prazo, pois normalmente os animais estão em trânsito e precisam de alimento, até chegarem ao seu fim. Coelho (2006, p. 92) afirma que nestes contratos utilizados na Região Sul a posse do imóvel rural continuará com o cedente, pois os animais são entregues ao proprietário do imóvel, com o objetivo de exploração pecuária, para fins de engorda, recria, mediante pagamento em dinheiro e apresentam prazo que varia de um período de três meses a um ano.

CONCLUSÃO

¹³ Recurso Especial n. 264.805/MG, relator ministro Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma, julgado em 21.03.2002, DJ 17.06.2002, p. 267. Recurso Especial n. 97.405/RS, relator ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 15.10.1996, DJ 18.11.1996, p. 44901. Recurso Especial n. 37867/RS, relator ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 31.05.1994, DJ 05.09.1994, p. 23108.

Os contratos agrários constituem relações jurídicas de natureza privada nas quais, porém, verifica-se uma forte gama de interesses públicos o que os colocam em íntima relação com as políticas governamentais.

O Estatuto da Terra procurou aperfeiçoar e incrementar a produção agro-pecuária e estabelecer um regime mais equânime socialmente. Com efeito, o Estatuto da Terra surge com o intuito de acalmar os anseios dos trabalhadores rurais e de outros seguimentos da sociedade civil que lutavam pelos interesses dos menos privilegiados, buscando garantir-lhes a possibilidade de participar do cultivo da terra.

Nesse sentido, fixa diretrizes para regulamentar os contratos agrários como: maiores garantias de estabilidade na terra em que trabalha; renovação automática dos contratos; direito de preempção; controle pelo Poder Público dos preços do arrendamento rural e da porcentagem da partilha dos frutos na parceria; proibição da exploração do homem como a fixação de serviços gratuitos; direito a indenização das benfeitorias; controle do financiamento; arrendamento de terras públicas; proibição de subarrendamento sem consentimento expresso; facilidades de acesso ao crédito.

Representam os contratos agrários, em especial o arrendamento rural, uma alternativa de acesso a terra para os não proprietários. A regulamentação legal destes contratos destinou-se inicialmente à proteção do agricultor que trabalha diretamente na terra, do próprio imóvel rural e dos recursos naturais renováveis.

Percebe-se que o Superior Tribunal de Justiça não mantém uma interpretação uniforme de diversos dispositivos legais. Por um lado, algumas decisões mostram-se entretamente legalistas e voltadas a garantir o fiel cumprimento do Estatuto da Terra e do Decreto que o regulamenta, por outro, algumas vezes no Poder Judiciário se alçam a tentar imprimir uma roupagem mais atual ao negócios agrários, conferindo-lhes uma interpretação mais consentânea com os princípios constitucionais e com os desafios da sociedade contemporânea, principalmente no que tange à preocupação com as gerações futuras.

REFERÊNCIAS

BARROS, Wellington Pacheco. *Contrato de arrendamento rural: doutrina, jurisprudência e prática*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

BARROSO, Lucas Abreu; MIRANDA, Alcir Gursen de; SOARES, Mário Lúcio Quintão. *O direito agrário na Constituição*. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

BORGES, Paulo Torminn. *Institutos Básicos do Direito Agrário*. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1983.

BORGES, Paulo Torminn. *Institutos Básicos do Direito Agrário*. 10. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1996.

COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários de arrendamento & parceria rural no Mercosul*. Curitiba: Juruá, 2002.

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

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes. Contratos agrários. *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*, São Paulo, v. 14, n. 53, p. 100-121, jul./set. 1990.

OLIVEIRA, Marcelo Borges Proto de. *Direito agrário contemporâneo*. Organizador Sergio Matheus Garcez. Goiânia: Editora Vieira, 2012.

OPTIZ, Silvia C. B; OPTIZ, Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*. São Paulo: Saraiva, 2010.

OPTIZ, Silvia C. B; OPTIZ, Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. *Contrato de arrendamento rural*. Curitiba: Juruá, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. São Paulo: Atlas, 2001, v. III.