XVI SEMINÁRIO INTERNACIONAL
DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA
XII MOSTRA INTERNACIONAL DE TRABALHOS CIENTÍFICOS
2019
ISSN: 2358-3010

TON CODE EST PERDU: A QUESTÃO DAS NORMAS COGENTES E DOS PRAZOS CONTRATUAIS SOB O PRISMA DA LEI 4.504/64 E DO DECRETO 59.566/66

TON CODE EST PERDU: THE QUESTION OF THE COGENT REGULATIONS AND CONTRACTUAL TERMS UNDER THE PRISM OF LAW 4.504/64 AND OF DECREE 59.566/66

Henrique Missau Ruviaro[1]

RESUMO

Os contratos agrários, dado o caráter social do Direito Agrário, devem respeitar as noras cogentes – previstas na Lei 4.504/64 e no Decreto n.º 59.566/66. Dentre tais cláusulas, está aquela que prevê os prazos mínimos. A legislação estabelece que todos os negócios jurídicos que envolvem *res* rurais devem ter, pelo menos, ou 03, ou 05 ou 07 anos, a depender da cultura eleita para a área. Os tribunais divergem, aceitando, incipientemente, convenções com prazo inferior ao previsto na legislação. Busca-se analisar se é ou não possível a pactuação em intervalo de tempo contra*legem*. Objetivou-se analisar a doutrina, a legislação e a jurisprudência, no que tange ao preço dos contratos agrários. Para tanto, adotou-se o método de abordagem dialético e os métodos de procedimento comparativo e monográfico. Concluiu-se que há contratos que necessitam de prazos inferiores ao previsto em legislação e há contratos que necessitam de prazos superiores.

Palavras-chave: Arrendamento Rural; Contratos Agrários; Contrato de Pastoreio; Direito Agrário; e Prazos Mínimos.

[1] Henrique Missau Ruviaro é Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Santa Maria, Pós-Graduando na Fundação Escola Superior do Ministério Público e Advogado inscrito nos quadros da Ordem dos Advogados do Brasil, na seccional do Estado do Rio Grande do Sul. E-mail: <henriquemruviaro@gmail.com>.

ABSTRACT

Agrarian contracts, by the social character of Agrarian Law, must comply with the covenants set forth in Law 4.504/64 and Decree 59.566/66. Among these clauses, there is the one that provides the minimum deadlines. The legislation establishes that all legal business involving rural households must be at least 03, 05 or 07 years old depending on the culture chosen for the area. The courts diverge, accepting, incipiently, conventions with a term shorter than that provided in the legislation. It seeks to analyze whether or not it is possible to agree on time intervals. The objective was to analyze the doctrine, legislation and jurisprudence, regarding the price of agrarian contracts. For that, the method of dialectical approach and the methods of comparative and monographic procedure were adopted. It was concluded that there are contracts that require deadlines lower than those foreseen in legislation and there are contracts that require longer deadlines.

Keywords: Agrarian Contracts; Agrarian Law; Grazing Agreement; Minimum Deadlines; and Rural Rental.

INTROITO

Relata a literatura histórica que, Napoleão Bonaparte, ao tomar ciência, já quando no exílio, de que o seu Código Napoleônico haveria sido comentado pela doutrina, haveria vociferado que "*mon code est perdu*" (NUNES[2]; NÓBREGA[3], 2015, s/p). Ao fazê-lo, Bonaparte lamentou o fato de que a literatura científica passara a analisar, minuciosamente, a legislação que o mesmo havia tornado feito, como se tal fato fosse reflexo da ineficiência do texto legal.

No mesmo sentido, a legislação agrária brasileira, há muito, vem sendo objeto de instigantes debates científicos. Isso porque muitos são os dispositivos previstos tanto no Estatuto da Terra, quando no seu decreto regulamentador, que dão ensejo aos mesmos, dadas às características da n. lei 4.504/64 e do decreto n. 59.566/66.

[2] Jorge Amaury Maia Nunes é Advogado e Professor Universitário, além de Doutor em Direito.
[3] Guilherme Pupe da Nóbrega é Advogado e Professor Universitário, além de Mestre em Direito.

Tais características dão à legislação agrária, assim como o Código Napoleônico, teor ineficiente à todos os desafios dos jurisdicionados, fazendo com quem, conforme se demonstrará, seja necessária nova legislação.

A regulamentação agrária, dessa forma, possibilita que sejam estipulados, sob a sua regulamentação, tanto contratos agrários previstos quanto imprevistos pela legislação. Isso significa dizer que os contratos agrários podem ser classificados como contratos típicos e contratos atípicos. Independente da sua classificação, sendo típicos ou atípicos, todos os contratos devem respeitar, em tese, as normas cogentes previstas na legislação agrária brasileira.

Tal necessidade decorre da natureza do Direito Agrário – e, corolariamente, do Direito Contratual Agrário. A disciplina contratual rural não tem natureza de direito público assim como não tem natureza de direito privado. A natureza do Direito Agrário é um misto de ambas, sendo um direito social. Daí a necessidade de haver normas cogentes que devem obrigatoriamente, em tese, serem respeitadas pelas partes acordantes.

Dentre as normas cogentes, encontram-se aquelas que preveem as formas de renovação dos contratos, os prazos mínimos, o preço e o seu pagamento, dentre outras. No que tange aos prazos mínimos, nesse sentido, estabelece a lei n. 4.504/64 e o seu decreto regulamentador que os contratos agrários devem respeitar os prazos mínimos, variando entre 03 (três), 05 (cinco) e 07 (sete) anos, a depender da cultura eleita para a área objeto da convenção contratual (se pequeno, médio ou grande porte).

Os tribunais pátrios, ainda que de maneira incipiente, passaram a entender que não há necessidade, em alguns contratos, de acordo com os casos concretos, de se respeitar os prazos mínimos estabelecidos pela legislação. A jurisprudência das cortes, em outras palavras, incipientemente, passou a dar nova interpretação aos dispositivos legais. Dessa forma, o presente trabalho visa responder se há a necessidade de respeitar tais dispositivos legais versantes sobre os prazos mínimos.

Para responder o problema apresentado, mesmo sem a pretensão de exaurir os debates sobre a matéria, dada a complexidade do debate agrário, objetivou-se analisar a doutrina, a jurisprudência e a legislação no que se refere aos prazos dos

contratos agrários – sobretudo dos contratos de arrendamento rural e pastoreio (espécie de contrato atípico). Ademais, adotou-se, para tanto, o método de abordagem dialético e os métodos de procedimento comparativo e monográfico.

A importância de debater questões relativas ao Direito Agrário está justamente em ser o meio rural – por meio da agricultura, da pecuária e do extrativismo – um dos vetores da economia nacional. Somado a isto, a legislação agrária vigente no Brasil hoje é antiga, datada do início da segunda metade do século passado, e clama por uma refundação. Os novos desafios dos contratos agrários devem ser debatidos pala academia e salvaguardados pelo legislativo.

2 CONTRATOS AGRÁRIOS: UMA VISÃO TEÓRICA E PARADIGMÁTICA

O Direito Agrário é uma disciplina autônoma do Direito que busca regulamentar a questão dos contratos que versam sobre o uso dos imóveis rurais[4] havidos no território nacional. Após grande evolução histórica (cuja análise não pertence aos objetivos deste trabalho científico)[5], a legislação que passou a regulamentar tais questões, no Brasil, é composta pelo Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504/64) e pelo seu decreto regulamentador (Decreto n.º 59.566/66).

Em que pese, no entanto, haver uma legislação que positive questões referentes à matéria, nem todos os contratos havidos no meio rural estão positivados na *legem.* Daí haver, no Direito Contratual Agrário, tanto contratos típicos[6] quanto contratos atípicos, respeitando o disposto no artigo n.º 425 do Código Civil[7]. Em outras

---

[4] Para Helena Maria Bezerra Ramos (2013, p. 71), "a palavra rural vem do latim *rs*, *ruris*, em oposição à palavra urbano, assentada no verbete *urbs*, *urbis*. [...] A importância de identificar se o imóvel é rural ou urbano reside em vários fatores. Um deles é a finalidade tributária, ou seja, cobrar-se-á ITR – Imposto Territorial Rural, se for imóvel rural, ou IPTU – Imposto Territorial Urbano, se for o imóvel urbano.".

[5] Sobre o tema, recomenda-se a leitura de RUVIARO, 2018.

[6] Parte da Doutrina intitula os contratos como "nominados" e "inominados". Em que pese se respeitar tal posicionamento, descorda-se. Explica-se. Ao intitular os contratos como "nominados" e "inominados", necessita-se que os mesmos ou tinham *nomen juris* ou não o tenham. Os contratos em espécie, nesse sentido, possuem nomenclaturas. Classificá-los como "típicos" e "atípicos", por outro lado, requer que os mesmos possuam tipicidade legal. Alguns contratos não a possuem, daí a possibilidade de classifica-los como "típicos" e "atípicos". Contratos típicos são aqueles que possuem previsão legal, ao passo em que os atípicos são aqueles que não a possuem.

[7] Conforme destaca o Professora das Universidade Federal de Minas Gerais e Universidade Federal do Rio de Janeiro Caio Mario da Silva Pereira (2017, s/p) "o princípio da liberdade de contratar ostenta-se, não obstante, na faculdade de não adotar aquelas normas-padrão ou aquele modelo pré-moldado.

palavras, aqueles contratos que não estão previstos na legislação agrária, como é o caso dos contratos de pastoreio, são classificados como atípicos.

No que se refere aos contratos típicos, ou seja, aqueles que possuem alguma previsão legislativa, a Lei n.º 4.504/64 e o Decreto n.º 59.566/66 apresentam o contrato de Arrendamento Rural e o Contrato de Parceria. No que tange aos contratos atípicos, ou seja, aqueles que não possuem qualquer previsão legal, há inúmeros exemplos, destacando-se, neste trabalho, o contrato de Pastoreio, muito comum no sul do país, onde se há forte economia pecuária.

José Fernando Lutz Coelho[8] (2016) defende que os contratos atípicos decorrem inexoravelmente da liberdade de contratar e da necessidade de as partes contratantes estipularem acordos que respeitem as peculiaridades de cada situação sem que infrinjam o texto legal. Por outro lado, os contratos agrários típicos decorrem da relevância das referidas espécies contratuais, bem como da necessidade de a legislação proteger a função social do solo, o meio-ambiente conservado e a parte contratante hipossuficiente.

Nesse sentido, o Estatuto da Terra e o Decreto n.º 59.566/66 estabelecem como contratos agrários típicos (aqueles que possuem regulamentação legislativa), conforme destacado alhures, o contrato de Arrendamento Rural e o contrato de Parceria. A doutrina, dada a importância de tais espécies contratuais para a economia brasileira, conceitua-os e os analisa cientificamente. Para José Fernando Lutz Coelho (2016, p. 83),

> O Arrendamento Rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes dele, incluindo, 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 [...]

No mesmo sentido, para Helena Maria Bezerra Ramos[9] (2013, p. 52), o contrato de arrendamento rural pode ser definido, genericamente, como "[...] o

O Código consagra expressamente essa liberdade, ao estatuir no seu art. 425 que é lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais neles fixadas"

[8] José Fernando Lutz Coelho é Mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Maria e Docente na mesma instituição, além de militar na Advocacia.

[9] Helena Maria Bezerra Ramos é Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e Juíza do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso.

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".

Nota-se, com isso, que o contrato de arrendamento (previsto nos artigos 92 e 1.º do Estatuto da Terra e do Decreto n.º 59.566/66, respectivamente) é uma locação de um imóvel rural, havida ou para o cultivo da agricultura ou da pecuária ou para a extração de produtos oriundos da natureza. O espírito do negócio jurídico havido entre as partes é puramente locatício. Não há arrendamento rural sem o intuito de formar locação.

O contrato de Parceria, por outro lado, apresenta outra *mens legis*. Enquanto, nos contratos de arrendamento rural, há o condão de estabelecer uma locação, nos contratos de parceria há a intenção de estabelecer uma sociedade entre os polos contratuais. Nesse sentido, José Fernando Lutz Coelho (2016, p. 86) salienta que, "na parceria rural existe *intuitu societatis*, ou seja, o parceiro outorgante participa dos riscos do negócio, dependendo do sucesso do empreendimento [...]".

Há, portanto, nos contratos de Parceria, clara intenção de formação de (como o próprio *nomen juris* ressalta) parceria entre as partes contratantes. Ambas as partes, nas parcerias, compartilham tanto os bônus dos anos de boas safras quanto os ônus daqueles não tão bem sucedidos. Os riscos do negócio, portanto, são compartilhados por ambos, como em qualquer outra sociedade. O espírito do negócio jurídico havido entre as partes é puramente o *intuitu societatis*.

Em que pese as diferenças conceituais e legislativas no que se refere às peculiaridades dos contratos agrários típicos, a generalidade dos mesmos apresenta uma origem comum. Dessa forma, comuns são os princípios norteadores de todos os contratos agrários, bem como as suas formações, suas naturezas jurídicas, suas interpretações etc. O estudo dos contratos agrários, assim, independente da peculiaridade, deve partir de uma base comum, a legislação agrária brasileira.

Os contratos agrários, dessa forma, sejam eles típicos ou atípicos, apresentam natureza jurídica bastante peculiar, flutuando entre os institutos de direito público e aqueles de direito privado. Como de direito público, entendem-se aqueles institutos jurídicos que disciplinam matérias de interesse do Estado, ao passo em que, como de

direito privado, entendem-se aqueles institutos jurídicos que disciplinam matérias de interesse particular dos indivíduos.

Diz-se que o Direito Contratual Agrário é *sui generis* porque não se filia, exclusivamente, a nenhuma das referidas naturezas, sendo uma disciplina jurídica de natureza mista ou, conforme destaca José Fernando Lutz Coelho (2016), social. A natureza social dos contratos agrários está pautada justamente na impossibilidade de se caracterizar os mesmos nem em direito público nem em direito privado, já que apresentam normas de ambas. Nas palavras do referido doutrinador, há

> [...] uma duplicidade na natureza do direito agrarista, uma mistura que torna híbrida a sua classificação, o que afasta da clássica dicotomia do direito público e privado, além do que o direito agrário é autônomo e amplo, em que o Estado busca regular as inúmeras questões que envolvam o homem e a terra, a posse, o domínio, atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa, a política fundiária, a reforma agrária, a desapropriação, o imposto territorial rural, crédito fundiário, arrendamento e parceria rural, colonização e a própria política agrícola.
>
> Por tudo isso, que se criou uma classificação intermediária, classificando o direito agrário como direito social, ou como somatório dos princípios das normas de direito público e privado, como entrosamento perfeito entre os dosi na caracterização do direito agrário. (COELHO, 2016, p. 25)

A natureza jurídica do Direito Contratual Agrário está justamente baseada em sua autonomia e em relação ao Direito Civil. Enquanto, nos contratos regulamentados pelo Código Civil há insurgência contratual somente entre as partes contratantes, nos contratos regulamentados pelo Estatuto da Terra e pelo seu decreto regulamentador, há insurgências restantes para toda a coletividade.

Vale ressaltar, nesse sentido, somente em hipótese de exemplificação, que a má utilização de uma determinada área, com a aplicação de defensivos agrícolas em excesso, pode causar danos aos lindeiros, aos ribeirinhos das águas que margeiam na referida área e a uma indeterminada coletividade de pessoas. Daí, a importância de se regulamentar a questão agrária. Daí a natureza social do Direito Agrário.

Giza, nesse sentido, César Augusto Di Natale Nobre[10] (2016, p. 21), que

> [...] os contratos agrários não se formam à margem do sistema dos negócios jurídicos, sendo sempre regidos pelos princípios fundamentais e tradicionais dos contratos. Sendo parte integrante do direito social, situado a meio-

[10] César Augusto Di Natale Nobre é Mestre pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Professor e Advogado.

> caminho entre o direito privado e o direito público, o direito agrário prevê instrumentos para proteger o economicamente mais fraco. Desse modo, emprega normas de ordem pública, inderrogáveis pela vontade das partes, com vistas a proteger tanto o pequeno agricultor não proprietário da terra quanto os recurso naturais. Isso implica forte intervenção estatal nos contratos de arrendamento rural, pois é patente o desequilíbrio material existente entre os contratantes.

A preocupação do Legislador em proteger o meio-ambiente conservado, dar função social ao solo e defender a parte contratual hipossuciênte não deu origem somente à natureza social do Direito Agrário, mas também as cláusulas contratuais obrigatórios nos Contratos Agrários. Isso significa dizer que a legislação agrária positiva a necessidade de os contratantes pactuarem cláusulas sobre questões que devem ser previstas nos negócios jurídicos que versam sobre os imóveis rurais.

Nos contratos de Arrendamento Rural, por exemplo, o Estatuto da Terra expressamente externa a necessidade de haver previsão legal para o preço dos contratos e as suas formas de pagamento, assim como para os prazos mínimos para aqueles contratos de prazos indeterminados e determinados etc. Muitas destas cláusulas contratuais devem, conforme será demonstrado na sequência, respeitar os limites previstos pela legislação.

À título ilustrativo, no que se refere ao preço, estabelece o artigo n.º 95 do Estatuto da Terra e o artigo n.º 18 do Decreto 59.566/66 que o mesmo deve ser pactuado em dinheiro, sendo facultado às partes contratantes que convertam o pagamento para produtos. A fim de tornar mais cristalina sua análise, transcreve-se *ipsis litteris* os referidos dispositivos legais.

Diz o Estatuto da Terra que

> Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios: [...] XI - na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento: a) limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos; [...] (BRASIL, 1964).

De mesma forma, diz o Decreto n.º 59.566/66 que

> Art 18. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação (BRASIL, 1966).

Ademais, o preço, pactuado em dinheiro, deve respeitar os limites previstos pela legislação. Conforme salienta Maria Bezerra Ramos (2013). Assim, a depender da cultura a ser cultivada na área arrendada, varia o valor a ser pago pelo Arrendatário ao Arrendante. A legislação agrária, assim, determina os limites da liberalidade da pactuação do preço dos arrendamentos rurais.

O Superior Tribunal de Justiça, nesse sentido, tem o seu posicionamento consolidado em entender por nula aquela cláusula contratual que violar os referidos dispositivos legais pactuando em produtos a remuneração dos contratos de arrendamento rural. Os Tribunais de Justiça estaduais não se filiam ao posicionamento da Augusta Corte.

O Tribunal Gaúcho, por exemplo, tem o seu posicionamento consolidado em entender por válida a cláusula contratual contra*legem*. A *ratio decidendi* da Corte Gaúcha está em a pactuação do preço dos contratos de arrendamento em produto ser um costume dos agricultores e pecuaristas do interior daquele estado. O Direito Consuetudinário, conforme destaca o TJRS é fonte de Direito e, portanto, deve ser igualmente respeitado[11]. Outro não é o posicionamento doutrinário, para quem

> [...] se destacam os costumes como fonte de direito, resultante das condutas sociais, que devem receber valor normativo, sempre que se ajustem aos princípios e regras fundamentais do ordenamento, em que não se caracterizam como invalidade.
>
> Com isso, se denota a possibilidade da fixação do preço em produto, em contrato de arrendamento rural, consoante os costumes do interior, usos locais, que deverão ser respeitados, e também para evitar o enriquecimento injustificado de um contratante em relação a outro.
>
> É uma posição surpreendente, mas que merece respeito, pois tais alegações superam a proibição veiculada pelo Estatuto da Terra e Decreto 59.566/1966. (COELHO, 2016, p. 130)

O posicionamento do Tribunal de Justiça do Estado Farroupilha, assim como de outras cortes estaduais, merece ser respeitado na medida em que a Corte prestigia a liberdade contratual das partes, bem como os interesses privados das mesmas. Não tem o Estado a legitimidade de intervir nos interesses privados daqueles que pactuam sobre o uso da terra.

[11] Sobre o tema, recomenda-se a leitura de RUVIARO, 2018.

Se os acordantes firmarem negócios jurídicos em patamares distintos daqueles previstos no artigo n.º 95 do Estatuto da Terra e do artigo n.º 17 do Decreto n.º 59.566/66, não há qualquer (em tese) geração de danos nem à coletividade nem ao meio-ambiente. De mesma forma, não gera prejuízo ao cumprimento da função social da área arrendada.

Distinto posicionamento resta a outras pactuações contrarias à legislação vigente. É o caso daquela que prevê o prazo dos contratos de arrendamento rural em período de tempo inferior aquele previsto pela lei e pelo decreto. Tal tema, objeto central deste *paper*, será analisado, separadamente, no capítulo subsequente, a fim de tornar mais didático o seu estudo.

3 OS PRAZOS MÍNIMOS NOS ARRENDAMENTOS RURAIS SOB O PÁLIO DA *MENS LEGIS* AGRÁRIA

O espírito da legislação agrária, conforme já destacado alhures, não é outro que não a proteção ao meio-ambiente, à função social dos imóveis rurais e ao contratante hipossuficiente. Neste sentido, o Legislador previu, conforme salientado alhures, tanto no Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504/64) quanto no seu decreto regulamentador (Decreto n.º 59.566/66), normas de caráter cogente que devem obrigatoriamente ser respeitadas pelas partes contratantes.

Para José Fernando Lutz Coelho (2016, p. 17),

> Nas relações agraristas existe um dirigismo contratual, em decorrência da intervenção do Estado, o que torna o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) uma legislação com supremacia das regras de ordem pública, em que as partes deverão obrigatoriamente cumprir as exigências determinadas em lei, ou no próprio regulamento, através do Dec. 59.566/1966, ou seja, as partes contratantes ficam vinculadas, e pouco podem estipular, pois a infringência às disposições legais conduzem à nulidade das cláusulas.

Dentre as diversas cláusulas que merecem estar salvaguardadas pelo instrumento contratual, encontra-se aquela que prevê o prazo dos contratos agrários de arrendamento rural. A legislação prevê a possibilidade de os contratantes ou determinarem ou não determinarem previamente o prazo do contrato a ser firmado. Independe da escolha, os mesmos devem, em tese, respeitar os limites mínimos previstos pela legislação agrária.

A alínea “b” do inciso XI do artigo n.º 95 da Lei n.º 4.504/64 (BRASIL, 1964) determina que obrigatoriamente deve constar, nos contratos de arrendamento rural, os prazos mínimos contratos e os limites de vigência. Os referidos prazos mínimos foram regulamentados, posteriormente, pelo Decreto n.º 59.566/669, que, em seu dispositivo de n.º 13, no inciso II previu que

> Art. 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, conterão obrigatoriamente, clausulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber [...]:
>
> [...]
>
> II – Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:
>
> a) prazos mínimos, na forma da alínea “b” , do inciso XI, do art. 95 e da alínea “b”, do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:
>
> - de 3 (três) anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;
>
> - de 5 (cinco) anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;
>
> - de 7 (sete) anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal
>
> [...] (BRASIL, 1966)

Em que pese, portanto, o direito brasileiro buscar respeitar a liberdade contratual e a força da *pacta sunt servanda*, na questão agrária o mesmo não se repete. Nota-se, pois, que o tempo mínimo de vigência do acordo havido entre as partes deve variar de acordo com a cultura a ser cultivada na referida área, em respeito à previsão legal.

Para, nesse sentido, a exploração de lavoura temporária e de pecuárias de pequeno e médio porte, o prazo mínimo estabelecido pela legislação é de 03 (três) anos. No caso da exploração de lavoura permanente e da pecuária de grande porte (seja ou para a cria, ou à recria, ou à engorda ou à extração de matéria prima animal), o prazo mínimo é de 05 (cinco) anos. Finalmente, quanto à exploração florestal, o prazo estabelecido como mínimo pelo artigo n.º 13 do Decreto n.º 59.566/66 é de 07 (sete) anos.

As expressões “pequeno”, “médio” e “grande” portes previstos no texto legal estão postas de acordo com a escala de atividade qualitativa dos animais. Como animais de pequeno porte se entendem as aves, os coelhos, dentre outros. Como animais de médio porte se entendem os suínos, os caprinos etc. Como animais de grande porte, finalmente, entendem-se os bovinos, os equinos e outros.

O respeito ao prazo mínimo, neste sentido, faz-se necessário ao passo em que o animal, de acordo com o seu porte, requer um intervalo ou maior ou menor de tempo para cumprir o seu ciclo de criação. Em tese, quanto maior o animal, maior o tempo necessário para que o mesmo complete o referido ciclo. Nesse tocante, ensina o professor José Fernando Lutz Coelho (2016, p. 134) que,

> No trato da vaca, cavalo, a necessidade do lapso temporal é em virtude do seu ciclo de reprodução, crescimento e do engorde, para viabilizar resultados econômicos, ou seja, o lucro do criador, portanto, o prazo mínimo é de cinco anos, assim, como no caso de pequeno porte [...] e médio porte [...] o prazo de três anos, assim, é o porte qualitativo e não a escala de atividade quantitativa que determinam os prazos mínimos obrigatórios.

No mesmo sentido, as safras de lavouras agrícolas também dependem de um intervalo mínimo de tempo para completarem os seus ciclos. Daí a necessidade de constar na legislação prazos mínimos dependentes do tipo de cultura agrícola cultivada. Os prazos mínimos, em outras palavras, têm a sua importância justamente na proteção aos intervalos mínimos de tempo das lavouras para completarem os seus ciclos.

Em que pese a legislação entender a necessidade de haver o cumprimento aos prazos mínimos, a jurisprudência dos tribunais diverge sobre o assunto. Em recente julgado proferido pelo TJRS, a Corte Gaúcha entendeu que não há nulidade na contratação de arrendamentos rurais com prazo determinado inferior ao previsto na legislação. A fim de tornar mais cristalino o posicionamento do TJRS, colaciona-se *in verbis* a ementa do referido julgado.

> APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS AGRÁRIOS. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO. INADIMPLEMENTO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. Do vício formal do contrato O Decreto 59.666/66, que regulamentou o Estatuto da Terra apenas referiu prazos mínimos e limites de vigência, mantendo-se hígido o disposto no artigo 95 do Estatuto da Terra acerca do prazo mínimo de três anos, para arrendamento por tempo indeterminado. No caso, sendo o contrato objeto da lide com prazo determinado, não há nulidade

> por terem as partes contratado arrendamento pelo prazo de apenas um ano. Da perda do objeto do contrato. Morte do arrendatário. Mesmo diante da morte do arrendatário, remanesce a obrigação perante o arrendante, quando utilizada a terra em proveito próprio e de sua família. No caso, subsiste o dever de adimplir a implantação das pastagens, pena de enriquecimento indevido Do inadimplemento A prova escrita hábil a instruir a ação monitória é constituída por documento que apresente indícios da existência do débito e seja despido de eficácia executiva. Caso em que o autor instruiu a petição inicial com cópia do contrato de arrendamento rural, hábil para propositura da ação monitória. Ausente prova do adimplemento, deve ser mantida a sentença que constituiu o título executivo judicial. À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (Apelação Cível Nº 70075916957, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 10/05/2018)

O posicionamento do julgado cuja ementa fora colacionada ainda parece ser incipiente, já que, na pesquisa realizada com as palavras-chaves “arrendamento rural” e “prazos mínimos”, obteve-se somente 03 (três) resultados, dos quais o referido julgado era o mais recente e não era acompanhado pelos demais. Destaca, no entanto, César Augusto Di Natale Nobre (2016, p. 26-27) que

> [...] Os tribunais começam a aceitar a liberdade de contratar como argumento para a relativização dessa imposição legal sobre a necessidade de um prazo mínimo de três anos, e a primeira decisão neste sentido é o RE 100.104-6/MG do STF, de 1986.

O novo entendimento concluído pelas cortes, nesse sentido, merece ser estudado pela academia a fim de se analisar a (im)possibilidade de se pactuar contratos agrários de arrendamento rural em desconformidade com o Estatuto da Terra e com o Decreto n.º 59.566/66 no que se refere aos prazos mínimos estabelecidos pela legislação.

A previsão de haver prazos mínimos para os contratos agrários de arrendamento rural está justamente na necessidade de se possibilitar ao Arrendatário um bom uso dos solos e, consequentemente, bons proveitos econômicos aliados ao melhor respeito ao meio-ambiente preservado. Não há que se olvidar, nesse tocante, que a *mens legis* rural está, também, justamente, na busca pela preservação do meio-ambiente equilibrado.

Tal busca (pela preservação do meio-ambiente equilibrado) se dá pautada no fato de a legislação agrária possibilitar àquele que utiliza dos imóveis rurais o bom uso do solo em razão do tempo. Isso significa dizer, destaca-se que a legislação almeja proporcionar que aquele que está utilizando dos prédios rurais possa, através dos

prazos mínimos estabelecidos pela legislação, completar os ciclos das culturas eleitas.

Se a legislação, dessa forma, passou a prever que o prazo mínimo para pequenas culturas pecuárias, por exemplo, é de 03 (três) anos, é porque estes animais necessitam de, pelo menos, este intervalo de tempo para completar o seu primeiro ciclo de reprodução. Se a legislação passou a prever que o prazo mínimo para a exploração de lavouras temporárias, ilustrativamente, é de03 (três) anos, entende o Legislador Agrarista que tal prazo é necessário para que a cultura complete o seu ciclo.

O espirito da legislação agrária é em proteger, além da posse do hipossuficiente e da função social do solo, o meio-ambiente devidamente preservado. A lavratura dos contratos agrários de arrendamento rural em prazos mínimos está justamente prevista para efetivar o espirito da legislação agrária, na medida em que possibilita ao Arrendatário o uso do solo de acordo com os ciclos mínimos para as culturas por ele cultivadas.

Ao se pactuar, por exemplo, um contrato de exploração de eucalipto, cujo prazo mínimo estabelecido pela legislação é de 07 (sete) anos, em 03 (três) anos, não se estará possibilitando que o Arrendatário faça um bom uso do solo. Este necessitará, a fim de auferir algum proveito econômico do arrendamento, realizar técnica intensivas de plantio, o que poderá acarretar em danos ao solo da área arrendada e, consequentemente, à uma coletividade indeterminada.

Nesse sentido, conforme se extrai da obra de César Augusto Di Natale Nobre (2016, p. 27-28),

> [...] quem tomar a terra em arrendamento por somente um ano, por exemplo, certamente desejará tirar dela proveito imediato. Isso pode levar ao uso predatório, tendo em vista que, no futuro, a terra não estará mais nas mãos do arrendatário que a arruinou. Em contrapartida, se o usuário tiver a terra por um tempo mais alongado, com a possibilidade legal de renovar o contrato, fica patente que ele fará dela uso mais racional, pensando não apenas em seu proveito imediato, mas no proveito mediato também, pois seu interesse é de longo prazo.

O uso cuidadoso da terra tem a sua gênese, em tese, estritamente, ligado ao tempo de uso da mesma. Aqueles contratos entabulados sob período exímio de tempo

tendem a fazer com que o Arrendatário, na intenção natural de buscar auferir algum lucro do empreendimento rural, eleja técnicas que lhe auxiliem a angariar proveito imediato, causando, assim, ao solo (e a uma indeterminada coletividade), danos imensuráveis.

O uso da terra sob a guarda de contratos que respeitem o ciclo mínimo das culturas eleitas à área arrendada tende a, em tese, afastar o uso predatório da área referida. Conforme Césaar Augusto Di Natale Nobre (2016) externa, nesses casos, como há uma perspectiva de cultivo de outras safras, mormente a possibilidade de renovação contratual, por exemplo, tendem os usuários a respeitarem o uso sadio do solo, já que o seu interesse é de longo prazo.

Importante que se saliente, por outro lado, que a previsão de prazos mínimos para os contratos agrários pode acarretar em prejuízos às partes contratantes, sobretudo no que se refere a algumas espécies de contratos atípicos. Trata-se do caso, especificamente, do Contrato de Pastoreio, espécie contratual bastante comum em regiões onde é cultivada a pecuária.

Os Contratos de Pastoreio se tratam de espécie contratual em que uma parte cede o uso de uma determinada área para outra parte colocar o seu gado, onde este passa a ser alimentado. Em que pese haver grande semelhança com o Contrato de Arrendamento, o intuito das partes não está em estabelecer ali uma locação do imóvel para a criação e a engorda dos animais, mas somente em utilizar a referida área para a alimentação dos animais durante curto período de tempo, a fim de proporcionar o rodízio em seu campo.

Para César Augusto Di Natale Nobre (2016, p. 27),

> [...] há interesse dos contratantes por um contrato com prazo menor do que o mínimo, como ocorre, por exemplo, no chamado “contrato de pastoreio”. Nessa modalidade, o contratante deseja somente utilizar o pasto do imóvel para alimentar seu gado, não necessitando do terreno por três anos [...]

Em geral, os contratos de pastoreio tem duração inferior aos 03 (três) anos previstos na legislação como prazo mínimo para os contratos agrários. Sobressai-se, desta maneira, a necessidade de haver alguma previsão legislativa para que contratos agrários, como é o caso do de pastoreio, possam ter o seu prazo ajustado de maneira

inferior ao período mínimo de 03 (três) anos – o que não se encontra, atualmente, na legislação pátria.

Entender-se que a legislação agrária encontra-se ultrapassada e insuficiente para amenizar os novos paradigmáticos desafios dos contratos agrários (tanto de parceria quanto de arrendamento). Tal fato não autoriza o desrespeito à mesma. A legislação agrária merece ser respeitada – sobretudo no que se refere às questões de interesse público.

O *case* em análise se trata de questão de interesse público (denotado através da natureza social do Direito Agrário) e, portanto, não pode autorizar às partes contratantes que pactuem de forma contra*legem* nos contratos de arrendamento rural. Posicionamento distinto, filia-se no que tange aos contratos de pastoreio, por exemplo, quando as partes não necessitam do período mínimo previsto na legislação para findarem os ciclos produtivos – *in casu*, pecuários.

Há uma nítida necessidade de refundação do Direito Agrário (e, por corolário, do Direito Contratual Agrário). A mesma não deve partir da jurisprudência emanada pelas cortes, mas do campo democrático, através dos processos legislativos previstos na Constituição da República Federativa do Brasil, conforme destaca Fernando Campos Scaff[12] (2016).

Mais, a refundação que se defende não visa autorizar as partes a pactuarem de maneira a desrespeitar o meio ambiente. Defende-se que o novo Direito Agrário brasileiro deve dar maior liberdade de contratação às partes no que se refere às questões de Direito Privado das mesmas, como, por exemplo, a pactuação do preço nos contratos de arrendamento rural – daí a necessidade de, no início deste *paper* tangenciar o tema remuneratório.

Precisamente, no que se refere à questão do prazo dos contratos agrários de arrendamento, não há que se desrespeitar o previsto na legislação, haja vista ser questão de Direito Público. Conforme já gizado nestes escritos, o uso temerário do solo causa danos a uma indeterminada coletividade, afastando qualquer interesse

[12] Fernando Campos Scaff é Professor na Universidade de São Paulo e Advogado.

exclusivamente privado na questão. Encontra-se, portanto, claro reflexo da *menslegis* agrária e, assim, necessidade de respeito aos dispositivos legais.

Por outro lado, no que se refere aos prazos mínimos serem aplicados aos contratos atípicos, há uma necessidade de refundação do dispositivo legal, já que o mesmo não ampara os novos contratos surgidos de acordo com as necessidades particulares dos contratantes. Tal posicionamento se apresenta cristalino no que se refere, por exemplo, aos contratos de pastoreio, onde as partes contratantes não necessitam contratar por período mínimo de 03 (três) anos.

4 PONDERAÇÕES CONCLUSIVAS

Tecer linhas sobre temática tão nobre e controversa, como é o caso dos contratos agrários, faz-se deveras importante à doutrina, sobretudo por ser o meio rural um dos vetores da economia brasileira. Muitos, nesse sentido, dos imóveis rurais onde são labutadas a agricultura, a pecuária e o extrativismo têm a suas regulamentações havidas através dos contratos de arrendamento rural e de parceria rural.

Enquanto o contrato de arrendamento rural tem o seu espírito atrelado ao intuito de estabelecer uma locação entre as partes, a parceria busca estabelecer uma sociedade entre ambos. O mesmo não ocorre com o contrato de pastoreio, onde não há nem a intenção de estabelecer longa locação, nem de formar sociedade, mas de ceder pastagem por curto período de tempo.

Ocorre que os contratos agrários, dada a sua natureza social, uma vez que não são nem disciplina de natureza privada nem de natureza pública, apresentam, de acordo com a Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) e o seu decreto regulamentador (Decreto n.º 59.566/66) cláusulas de ordem cogentes. As mesmas devem, obrigatoriamente, ser respeitadas pelas partes contratantes, sobretudo no que se refere às questões de ordem pública.

Dentre tais cláusulas, encontra-se aquela que disciplina a estipulação do prazo do contrato. O Legislador positivou nos dispositivos do Estatuto da Terra e do Decreto

n.º 59.566/66 que os contratos agrários podem ser acordados com prazos determinados e indeterminados, mas sempre respeitando os intervalos temporais mínimos previstos na legislação. Tais prazos, variam entre 03 (três), 05 (cinco) e 07 (sete) anos, a depender da cultura eleita para aquela área arrendada.

Ocorre que os tribunais, conforme se demonstrou neste *paper* passaram, ainda incipientemente, a entender que os contratos agrários não necessitam respeitar os prazos mínimos estabelecidos pela legislação. Colacionou-se, assim, além de visão doutrinária, ementa de julgado proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

A jurisprudência das cortes brasileiras, assim, ao analisar *cases* sobre as mais distintas cláusulas contratuais agrárias, reflete o estampido que urge daqueles que labutam diariamente sobre os imóveis rurais. Os Arrendantes e os Arrendatários não apresentam os mesmos objetivos de outrora. A demanda social rural perpassa, com isso, pela discussão sobre as normas cogentes dos contratos rurais.

O presente trabalho teve os objetivos de analisar a doutrina, a legislação e a jurisprudência no que se refere aos prazos mínimos dos contratos agrários, a fim de responder se os mesmos podem ou não ser pactuados em períodos inferiores àqueles previstos na legislação. Para tanto, adotou-se o método de abordagem dialético e os métodos de procedimento monográfico e comparativo.

Conclui-se que o posicionamento da corte é louvável, uma vez que rompe com paradigmático posicionamento legislativo, na medida em que respeita a *pacta sunt servanda* das partes, sobretudo no que se refere aos interesses particulares dos acordantes. No entanto, não há que se olvidar que o uso predatório dos imóveis rurais pode acarretar em danos a uma coletividade indeterminada, tampouco que a estipulação de contratos agrários com prazos exímios pode acarretar em um uso extremamente intensivo do solo, a fim de se buscar algum proveito econômico.

Ademais, entende-se que há contratos agrários que não necessitam do intervalo mínimo de 03 (três) anos para findarem os seus ciclos, possibilitando a sua pactuação em prazo inferior. É o caso do contrato de pastoreio, onde as partes

contratam apenas o fornecimento de pastagem por período muitas vezes inferior a 01 (um) anos.

Ressalta-se, assim, que a legislação agrária é insuficiente a amenizar os novos paradigmáticos desafios dos agricultores e dos pecuaristas no que se refere aos prazos mínimos dos contratos agrários. Enquanto, em algumas espécies contratuais, há a necessidade de cumprimento dos prazos mínimos estabelecidos pela legislação, em outras não há.

Os ventos da nau agrária, portanto, sofram para uma refundação do Direito Agrário pátrio (e, por ricochete, do Direito Contratual Agrário), haja vista a legislação atualmente vigente ser insuficiente para amenizar os novos (e paradigmáticos) desafios daqueles que utilizam das *res* rurais brasileiras. Tal refundação, nesse sentido, deve partir dos processos democráticos previstos na Constituição da República Federativa do Brasil por meio dos processos legislativos pátrio.

REFERENCIAL

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] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 14 nov. 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm>. Acesso em: 31 mar. 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] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 nov. 1984. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em: 31 mar. 2018.

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

NOBRE, César Augusto Di Natale. **Arrendamento Rural e Direitos Fundamentais**: Engenharia Jurisprudencial e Tendências. Rio de Janeiro: KBR, 2016.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições do Direito Civil**: Contratos. Rio de janeiro: Forense, 2017.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de arrendamento rural**. 2 ed. Curitiba: Juruá, 2013

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 70075916957**, da 17ª Câmara Cível. Relator: Liege Puricelli Pires. Julgado em: 10 mai. 2018.

RUVIARO, Henrique Missau. **Os novos (paradigmáticos) desafios dos contratos agrários**: a questão da fixação da remuneração nos arrendamentos rurais. 2016. 69 folhas. Monografia – Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria/RS, 04 jul. 2018.

NUNES, Jorge Amaury; NÓBREGA, Guilherme Pupe. **Napoleão Bonaparte e o novo CPC:** ton code est perdu!. Migalhas. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/ProcessoeProcedimento/106,MI226504,61044-Napoleao+Bonaparte+e+o+novo+CPC+ton+code+est+perdu>. Acesso em: 25 mar. 2019.

SCAFF, Fernando Campos. **É necessário modificar por lei cláusulas obrigatórias de contratos agrários**. Conjur. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-mar-23/direito-agronegocio-preciso-alterar-lei-clausulas-obrigatorias-contratos-agrarios>. Acesso em: 04 abr. 2018.