

# A REGULAMENTAÇÃO DO CONTRATO AGRÁRIO

---

*Marcos Afonso Borges*

## 1. Introdução

Na vida em sociedade, o indivíduo, para poder sobreviver, tem de manter com os seus semelhantes uma série de relações de natureza vária, as quais, tendo por fim uma convivência pacífica, são reguladas pelo Direito Objetivo.

Dentre essas relações uma sobressai pela sua grande importância: as obrigações.

## 2. Das obrigações

No sentido técnico obrigação "é a relação jurídica pela qual uma pessoa (devedor) está adstrita a uma determinada prestação para com a outra (credor), que tem direito de a exigir, obrigando a primeira a satisfazê-la".<sup>1</sup>

Pelo conceito exposto, verifica-se que "sempre existe um fato humano, de que diretamente se origina o vínculo obrigacional. Esse fato genético, produtor de obrigações, será invariavelmente um contrato, uma declaração unilateral da vontade ou um ato ilícito, embora existam ainda muitas obrigações, estritamente legais, cuja existência não depende de qualquer desses fatos".<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> DE RUGGIERO, Roberto. *Instituições de Direito Civil*, III/8, trad. da 6ª ed. italiana do Dr. Ary Santos, Livraria Acadêmica Saraiva, São Paulo.

<sup>2</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações*, 2ª ed., Livraria Acadêmica Saraiva, São Paulo, p. 13.

## 2.1 Fontes de obrigações

Assim é que podemos asseverar, portanto, que três são as fontes das obrigações: os contratos, as declarações unilaterais da vontade e os atos ilícitos.

Dentre elas iremos nos ocupar dos contratos.

## 3. Dos contratos

Como muito bem se expressa o inigualável Washington de Barros Monteiro, nas várias legislações em vigor, não encontramos uma orientação uníssona com referência à conceituação.

Algumas, como a francesa e a argentina, preferiram definir este instituto de direito material. Outras, como a nossa, não seguiram a mesma diretiva, por entenderem que além de fugir à técnica legislativa, cabe unicamente à doutrina a tarefa de definir.

Tendo por suporte o conceito de Ulpiano: *contractus est pactum duorum pluriunve in idem placitum consensus*, o grande civilista paulista, por nós invocado, define o contrato como sendo "o acordo de vontades que tem por fim criar, modificar ou extinguir um direito."<sup>3</sup>

Ou ainda, como quer Afonso Dionísio Gama, "é o ato jurídico, em virtude do qual duas ou mais pessoas se obrigam por consentimento recíproco, a dar, fazer ou não fazer alguma coisa."<sup>4</sup>

### 3.1 Elemento

Tendo em vista os expressos termos do art. 82 do Código Civil que reza: "a validade do ato jurídico requer agente capaz (art. 145, nº I), o objeto ilícito e forma prescritas ou não de defesa em lei (arts. 129,130 e 145)" e as considerações atrás expostas, conclui-se que, além desses pressupostos de validade do ato jurí-

---

<sup>3</sup> Obra e volume citados, pp 14 e 15. No mesmo sentido LIMA, João Frazen de. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, Editora Forense, Rio, 1958, vol. II, t. II, p. 363.

<sup>4</sup> *Teoria e Prática dos Contratos por Instrumento Particular no Direito Brasileiro*, Editora Livraria Freitas Bastos, 1925, São Paulo, p. 13.

dico geral, nos contratos exige-se um outro, o consenso de vontades, donde inferir-se que quatro são os elementos componentes: a existência de partes; o objeto sobre o qual incide a manifestação de vontade das mesmas; o consentimento e a forma de concretização do negócio jurídico.

A capacidade das partes contratantes é assim o primeiro requisito de validade dos contratos. Pela legislação brasileira, qualquer pessoa pode contratar com exceção dos absolutamente incapazes, isto é: "os menores de 16 anos; os loucos de todo gênero; os surdos e mudos, que não puderem exprimir a sua vontade e os ausentes declarados tais pelo juiz" (artigo 5º do Código Civil).

Quanto ao objeto, ele tem que ser possível, isto é, humanamente alcançável, pois *impossibilium nulla est obligatio*, ilícito, conforme à moral, à ordem pública e aos bons costumes, e suscetível de apreciação econômica, capaz de se transformar direta ou indiretamente, e dinheiro, pois "se não representa um valor, deixa de interessar ao mundo jurídico, porque lhe faltaria o necessário suporte para uma ação judicial e subsequente condenação."<sup>5</sup>

Há de verificar-se, ainda, o consentimento, elemento essencial e mais característico dos contratos. Este pode ser expresso quando dado verbalmente ou por escrito, e tácito se "decorre de certos fatos que autorizam o seu reconhecimento."<sup>6</sup>

Finalmente, deve o pacto revestir-se de tal forma legal, o que quer dizer, deve obedecer à forma determinada em lei, se expressa, ou não proibida por ela.

### 3.2 Espécies

"Entre a variedade infinita de contratos, a que em concreto pode dar lugar a livre vontade das partes quando estabelecem

---

<sup>5</sup> Washington de Barros Monteiro, obra e volume citados, p. 17.

<sup>6</sup> Washington de Barros Monteiro, obra e volume citados, p. 18.

entre si um acordo, há alguns que pelo seu uso cotidiano e por corresponderem às mais vulgares e repetidas necessidades, formam tipos, conhecidos por um nome próprio e regidos por uma disciplina particular. A maioria comum ao direito antigo e moderno tem hoje uma regulamentação que se às vezes não é idêntica à do direito romano, constitui sempre uma evolução desse direito. Outros são de criação moderna, representam o produto de novas e freqüentes mais complexas relações sociais, desconhecidas ou apenas em germe nas sociedades do passado."<sup>7</sup>

Dentre os vários tipos regulados pelo nosso Código Civil, encontram-se dois que dizem respeito especificamente às relações agrárias: a locação e a parceria (arts. 1138 a 1199, 1211 a 1215, 1410 a 1423).

#### **4. Os contratos agrários no Estatuto da Terra**

Como é do conhecimento geral, com o intuito de disciplinar os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para fins de execução de reforma agrária e promoção da política agrícola, o Governo da República, através da Lei nº 4504 de 30/11/1964, editou o Estatuto da Terra, instrumento legal misto, contendo norma de direito material instrumental.

##### **4.1 Noções gerais**

Posteriormente, em 1966, precisamente em 6 de abril, nova lei é promulgada, a de nº 4947, fixando normas referentes ao Direito Agrário, e dispendo sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, hoje Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Nesse mesmo ano, baixou o executivo o decreto nº 59.566, 14 de novembro, a fim de regulamentar as seções I, II, III do capítulo IV, no título III, da Lei nº 4504, de 30/11/1964 (Estatuto da Terra) e o capítulo III, da Lei nº 4947, de 6/4/1966, capítulos esses referentes aos contratos agrários.

---

<sup>7</sup> Roberto de Ruggiero, obra e vol. citados, p. 253.

Assim, com o advento do novo Direito, toda a matéria obrigacional incidente sobre as relações agrárias do Código Civil passou a ser regulada pelas normas atrás citadas, pois, como bem assevera o insígne agrarista pátrio Fernando Pereira Sodero, "já se haviam elas tornado insuficientes para regular os diversos problemas suscitados na atual fase da vida nacional."<sup>8</sup>

## 4.2 Espécies

Presentemente, portanto, temos como contratos agrários:

1º) Arrendamento Rural, disciplinado pelos arts. 95 e segs. da Lei nº 4504, de 30/11/1964, com as modificações introduzidas pelos arts. 13 e 15 da Lei nº 4947, de 6/4/1966, e arts. 1º e segs. do Decreto nº 59.566, de 14/11/1966;

2º) Parceria agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa e mista, reguladas pelos arts. 96 e segs. do Estatuto da Terra (Lei nº 4504 de 30/11/1964), com as modificações ditadas pelo art. 13 da Lei nº 4947, de 6/4/1966, e arts. 1º e segs. do Decreto nº 59.566, de 14/11/1966;

3º) Outras modalidades de pactos, admitidas pelo art. 39 do Decreto nº 59.566 de 14/11/1966, diversos do arrendamento e da parceria, desde que observados pelo proprietário do imóvel as normas e regras aplicáveis a arrendatários e parceiros.

Embora disciplinados em leis especiais, ditos contratos devem obedecer às regras pertinentes às obrigações em geral ou dos atos jurídicos<sup>9</sup>, motivo pelo qual as considerações tecidas quanto às obrigações regidas pelo Código Civil, aqui também se aplicam.

Dois aspectos no entanto devem ser ressaltados tendo em vista natureza do contrato agrário, quais sejam a obrigatoriedade da inserção de determinadas cláusulas, e a aplicação do princípio

---

<sup>8</sup> *Direito Agrário e Reforma Agrária*, Editora Civilização Brasileira, SP, 1968, p. 106.

<sup>9</sup> Oswaldo Optiz e Sílvia C. B. Optiz. *Contratos Agrários no Estatuto da Terra*, Editora Borsoi, Rio, 1971, p. 179.

da autonomia da vontade, tendo em vista as teorias objetivista e subjetivista.

Quanto ao primeiro, como muito bem leciona Benedito Ferreira Márquez, os maiores destaques se situam na obrigatoriedade de cláusulas irrevogáveis que visem a conservação dos recursos naturais; na proibição de renúncia, por parte dos arrendatários e parceiros outorgados, de quaisquer vantagens ou direitos estabelecidos em leis ou regulamentos; na proteção social e econômica aos arrendatários e aos parceiros outorgados diretos e pessoais; e na aplicação das mesmas regras para quaisquer contratos que tenham por objeto a atividade agrária. "Vale dizer, não apenas para os contratos agrários típicos, mas também para os atípicos ou inominados."<sup>10</sup>

No que diz respeito ao segundo, ou seja, ao princípio da autonomia da vontade, assevera José Bezerra da Costa que nos contratos agrários o princípio da *pacta sunt servanda* não é absoluto, uma vez que a boa fé deve aqui ser examinada tendo em mira os princípios do Direito Agrário, que "busca a promoção social de quem trabalha a terra a fim de ajustar a propriedade do fundo rústico à sua função social."<sup>11</sup>

Tanto isso é verdade, que com relação ao prazo mínimo de vigência dos ajustes e aos preços de aluguéis nos contratos de arrendamento, são eles os estabelecidos em lei, e não o que desejam ou pactuam os contratantes.

Assim, os referidos prazos mínimos são os seguintes: a) três anos para a lavoura temporária e pecuária de pequeno e médio portes, ou em todas as hipóteses de parceria; b) cinco anos para a lavoura permanente e pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, c) 7 anos para a exploração florestal (art. 13, a do Decreto nº 59.566 de 14/11/1966). E com relação aos preços dos aluguéis

---

<sup>10</sup> *Direito Agrário Brasileiro*, p. 231, AB Editora, Goiânia, 1ª ed.

<sup>11</sup> *Arrendamento Rural - direito de preferência*, p. 24, AB Editora, Goiânia, 1993.

nos contratos de arrendamento, os critérios são estes: a) de arrendamento de área total do imóvel rural, a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% do valor de terra nua, fornecida na Declaração de Propriedade de Imóvel Rural e aceito para o Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA, constante de recibo de pagamento de imposto territorial rural (ITR); b) de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% do valor das áreas arrendadas, avaliado esse com base no valor do hectare declarado e aceito, para o Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA; c) para a área não arrendada, admite-se em preço potencial de arrendamento, que será de 15% do valor mínimo por hectare estabelecido na Instrução Especial do INCRA, aprovada pelo Ministro do Planejamento, na forma prevista no parágrafo 3º do art. 14 do Decreto nº 55.891, de 31/3/1965; d) o preço potencial de arrendamento da área não arrendada, mas a soma dos preços de arrendamento das áreas arrendadas, não poderá exceder o preço máximo de arrendamento da área total do imóvel, estipulado no par. 1º deste artigo; e) o preço do arrendamento das benfeitorias que entrarem na composição do contrato não poderá exceder a 15% do valor das mesmas benfeitorias, expresso na Declaração de Propriedade do Imóvel Rural (art. 17, par. do Decreto nº 59.566, de 14/11/1966).

#### **4.3 Do arrendamento rural. Conceito.**

"O arrendamento rural é uma espécie de *locatio rei* e se conceitua como o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo ou não outros bens, benfeitorias e outras facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais do Estatuto da Terra."<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Oswaldo Optiz e Sílvia C. B. Optiz, obra citada, pp. 178 e 179.

### 4.3.1 Direitos e deveres dos contratantes no arrendamento rural

Nos termos dos arts. 40 e 41, do Decreto nº 59.566 de 14/11/1966, constituem direitos e deveres das partes contratantes; denominados, no arrendamento, de arrendador e arrendatário:

"Art. 40 - O arrendador é obrigado:

I - a entregar ao arrendatário o imóvel rural objeto do contrato, na data estabelecida ou segundo os usos e costumes da região;

II - a garantir ao arrendatário o uso e o gozo do imóvel arrendado, durante todo o prazo do contrato (art. 92, par. 1º do Estatuto da Terra);

III - a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as obras de reparos necessários;

IV - a pagar as taxas, impostos, fóruns e toda e qualquer contribuição que incida ou venha a incidir sobre o imóvel rural arrendado, se de outro modo não houver convencionado".

"Artigo 41 - O arrendatário é obrigado:

I - a pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais ajustados;

II - a usar o imóvel rural, conforme o convencionado, ou presumido, e a tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, não podendo mudar sua destinação contratual;

III - a levar o conhecimento do arrendador, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbação ou esbulho que, contra a posse vier a sofrer, e ainda, de qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural;

IV - a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, salvo convenção em contrário;

V - a devolver o imóvel, ao término do contrato, tal como o recebeu, com seus acessórios, salvo as deteriorações naturais ao uso regular. O arrendatário será responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em

relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador".

#### **4.4 Da parceria agrícola pecuária – agroindustrial e mista. Conceito.**

"A parceria é um contrato oneroso, pelo qual uma ou mais pessoas, sendo uma ou várias delas proprietárias de um imóvel rural, admitem que outra ou outras delas ocupem dito imóvel para fins rurais, ou seja, exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, por certo tempo, mediante a distribuição convencional de frutos produzidos, observadas as restrições impostas no art. 96, n° VI, da Lei n° 4504".<sup>13</sup>

"O contrato de parceria é muito antigo. Apesar disso, não se pode negar a confusão que sempre fizeram dele com o arrendamento, ao ponto de dizer-se que não é outra coisa que um simples contrato de arrendamento de imóvel rústico".<sup>14</sup>

Embora haja semelhança entre ambos, a diferença é evidente.

O arrendamento assemelha-se, ou melhor, é uma locação rural, ao passo que a parceria, uma sociedade de capital e indústria.

##### **4.4.1 Direitos e deveres dos contratantes nas parcerias**

Os direitos e deveres dos pactuantes, parceiro-outorgante e parceiro-outorgado, são os mesmos do arrendador e arrendatário (art. 48 do Decreto n° 59.566 de 14/11/ 1966), devendo ainda o parceiro-outorgante assegurar ao parceiro-outorgado, que residir no imóvel, e para atender ao uso exclusivo de família deste:

a) casa de morar higiênica e área suficiente para hortas e criação de animais de pequeno porte (art. 96, n° 4, do Estatuto da Terra).

---

<sup>13</sup> Oswaldo Optiz e Sílvia C. B. Optiz obra citada, pp. 286 e 287.

<sup>14</sup> Oswaldo Optiz e Sílvia C. B. Optiz, obra citada, p. 287.

b) as despesas com o tratamento e criação dos animais, não havendo acordo contrário (artigo 96, n° 3, no Estatuto da Terra) (pars. 1° e 2° do art. 48 do Decreto n° 59.566 de 14/11/1966).

Destarte.

## **5. Conclusão**

Tendo em vista as disposições contidas no Estatuto da Terra (Lei n° 4504 de 30/11/64), na Lei n° 4947, de 6/4/1966 e no Decreto n° 59.566, de 14/11/1966, a opinião quase uníssona dos juristas que já cuidaram dos contratos agrários é a de que as disposições do Código Civil acerca dos ajustes agrários estão derrogadas em virtude das normas atrás mencionadas.