

**FACULDADE EVANGÉLICA DE RUBIATABA
CURSO DE DIREITO
GUILHERME LIMA SANTOS**

**ARRENDAMENTO RURAL:
PRAZO, RENOVAÇÃO E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

**RUBIATABA/GO
2020**

GUILHERME LIMA SANTOS

**ARRENDAMENTO RURAL:
PRAZO, RENOVAÇÃO E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

Monografia apresentada como requisito parcial
à conclusão do curso de Direito da Faculdade
Evangélica de Rubiataba, sob orientação do
professor Gláucio Batista da Silveira

**RUBIATABA/GO
2020**

GUILHERME LIMA SANTOS

**ARRENDAMENTO RURAL:
PRAZO, RENOVAÇÃO E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

Monografia apresentada como requisito parcial à conclusão do curso de Direito da Faculdade Evangélica de Rubiataba, sob orientação do professor Especialista Gláucio Batista da Silveira

MONOGRAFIA APROVADA PELA BANCA EXAMINADORA EM 28/09/20

**Especialista Gláucio Batista da Silveira
Professor da Faculdade Evangélica de Rubiataba**

**Mestra em Ciências Ambientais Nalim Rodrigues Ribeiro Almeida da Cunha Duvallier
Examinador
Professora da Faculdade Evangélica de Rubiataba**

**Especialista Lucas Santos Cunha
Examinador
Professor da Faculdade Evangélica de Rubiataba**

Dedico este trabalho à minha família, aos meus pais, irmã e avós, por todo apoio e incentivo ao longo desta minha caminhada e por sempre acreditarem em mim! Exemplos de amor, honestidade e perseverança. Este trabalho é dedicado à vocês, que sempre contribuíram muito ao meu favor. Meu muito obrigado a cada um.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente a Deus, o qual me deu saúde e forças para superar todos os momentos que me deparei ao longo da graduação, me concedendo assim, sabedoria em todos os momentos os quais precisei.

À minha família, porque foram eles que me incentivaram e inspiraram através de gestos e palavras para superar todas as dificuldades. Sendo meus pais José Silvio e Joaquina, minha irmã Anna Júlia e meus avós Manoel Messias, Maria Marcília e Juraides Rodrigues.

A todos meus caros colegas que estiveram presentes ao meu lado em todo o período do curso, encorajando uns aos outros, sabendo que assim, ao final, sairíamos vitoriosos.

À Universidade quero deixar uma palavra de gratidão por ter me recebido de braços abertos e com todas as condições que me proporcionaram dias muito ricos de aprendizagem. Aos professores, os quais reconheço um esforço gigante com muita paciência e sabedoria. Foram eles que me deram recursos e ferramentas para evoluir um pouco mais todos os dias.

Ao meu orientador professor Gláucio Batista da Silveira, por todo apoio ao longo da elaboração do meu projeto final.

A todos vocês, o meu muito obrigado.

RESUMO

O objetivo desta monografia é apresentar uma visão contemporânea acerca do arrendamento rural, explanando sobre seus prazos, a renovação e a possibilidade de prorrogação do contrato. Para atingir o objetivo, o autor desenvolveu o estudo de pesquisa bibliográfica, através do método dedutivo, haja vista que foi observado o contrato de arrendamento rural e suas especificidades. Para tanto, tem-se os principais autores que prestaram auxílio na construção desse estudo: Wellington Barros, Antônio Moura Borges, José Fernando Coelho, Pinto Ferreira, e Arnaldo Rizzardo. Assim, sabendo que o arrendamento rural é um contrato de locação de área rural para exploração de atividade econômica, tem-se a problemática: pode ser considerado nulas as cláusulas que estipulam prazos contratuais em um contrato de arrendamento rural? Conclui-se que devido ao prazo mínimo do contrato de arrendamento descrito no Decreto nº 59.566/66, este pode ser entre 03 a 07 anos dependendo da atividade desejada no imóvel rural, independentemente da situação, seja na tentativa de despejo pelo arrendador, na saída do arrendatário ou na adoção de ação legal contra danos utilizando contrato que não segue o padrão da lei. Todos demonstraram que não existe a nulidade do contrato sobre o prazo legal inferior ao mínimo de 03 anos, sendo necessário arcarem com todos os gastos e regras impostas no contrato, até que o prazo seja devidamente cumprido e a ordem de despejo notificada de acordo com o prazo de 06 meses antes do final do contrato, não sendo nula as cláusulas contratuais referente a prazo.

Palavras-chave: Arrendamento Rural. Contrato. Direito Agrário.

ABSTRACT

The objective of this monograph is to present a contemporary view of rural leasing, explaining its terms, renewal and the possibility of contract extension. To achieve this goal, the author developed the study of bibliographic research deductive method given that the rural lease and its specificities will be observed, highlighting the main authors who provided assistance in the construction of this theme: Wellington Barros, Antônio Moura Borges, José Fernando Coelho, Pinto Ferreira, and Arnaldo Rizzardo. Knowing that the rural lease is a rural area lease for the exploitation of economic activity and as the problematic one: can the clauses that stipulate contractual terms in a rural lease contract be considered null? It is concluded that due to the minimum term of the lease described in decree no. 59.566 / 66 rules that can be between 3 to 7 years depending on the desired activity in the rural property. Regardless of the situation, whether in the attempt of eviction by the lessor, in the departure of the lessee or in the adoption of legal action against damages using a contract that does not follow the standard of the law, all were described that there is no nullity of the contract over the legal term shorter than minimum of three years being necessary to bear all expenses and rules imposed in the contract, until the term is duly fulfilled and the eviction order notified according to the term of six months before the end of the contract, the contractual clauses being null and void regarding term.

Keywords: Rural lease. Contract. Agrarian Law.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	9
2	O DIREITO AGRÁRIO NO BRASIL	11
2.1	NOÇÕES INTRODUTÓRIAS.....	11
2.2	EVOLUÇÃO DO DIREITO AGRÁRIO.....	12
2.2.1	O CÓDIGO CIVIL DE 1916 E O TRATAMENTO DISPENSADO AOS CONTRATOS AGRÁRIOS.....	13
2.2.2	PREVISÃO LEGAL.....	15
3	O ARRENDAMENTO RURAL	18
3.1	DEFINIÇÃO DE ARRENDAMENTO	18
3.2	CONCEITO DE CONTRATO.....	19
3.3	PRINCÍPIOS QUE REGEM OS CONTRATOS AGRÁRIOS.....	20
3.3.1	PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE	21
3.3.2	PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO.....	22
3.3.3	PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS EFEITOS CONTRATUAIS E DA BOA-FÉ OBJETIVA.....	24
4	OS CONTRATOS AGRÁRIOS	26
4.1	ANÁLISE DO CONTRATO AGRÁRIO	26
4.2	ESPECIFICIDADES DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL.....	27
4.3	O PRAZO DOS CONTRATOS	28
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	32

1 INTRODUÇÃO

O arrendamento rural e as parcerias agrárias são as modalidades contratuais mais praticadas na atividade rural no Brasil, sendo classificados como contratos agrários típicos, sendo previstos por leis próprias, como o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/66, aplicadas ao Direito Agrário. O Direito Agrário é ramo do Direito Público que possui uma função precípua, utilizado para a regulamentação das ações humanas de produção, para a efetivação da função social da propriedade.

Por serem leis com mais de 40 anos, é necessário a verificação se sua aplicação na década atual não foi prejudicada com o tempo, principalmente em torno de uma das causas que geram debates infundáveis quanto o arrendamento rural, das cláusulas contratuais. Nesse sentido, foi determinado a seguinte problemática: pode ser considerado nulas as cláusulas que estipulam prazos contratuais em um contrato de arrendamento rural?

Para tanto, o objetivo geral do presente estudo é apresentar uma visão contemporânea acerca do arrendamento rural, explanando sobre seus prazos, a renovação e a possibilidade de prorrogação do contrato. Será exposto ainda o alinhamento de interpretação sobre a legislação vigente que discorre sobre o contrato de arrendamento rural. Os objetivos específicos são: apresentar a regulamentação geral à luz do ordenamento pátrio; analisar o arrendamento e os princípios que regem o contrato; explanar sobre as principais características do contrato de arrendamento.

O tema trabalha com a hipótese de que o Estatuto da Terra que surgiu através do Decreto nº. 59.566/66 deixou de determinar nos contratos agrários o prazo de vigência para o arrendamento rural. Diante disso, poderá o contrato ser encerrado a qualquer momento, mas ao mesmo tempo, fixa que o contrato para exploração da terra não poderá ser inferior a três anos.

O desenvolvimento desse estudo perluastra a partir do método dedutivo, haja vista que será observado o contrato de arrendamento rural e suas especificidades. Do mesmo modo, será utilizada a pesquisa bibliográfica que prestará auxílio quanto à interpretação normativa, conduzindo assim um trabalho equilibrado quanto ao direito agrário brasileiro. O levantamento bibliográfico será importante para a compreensão dos contratos agrários em geral e, principalmente, do arrendamento rural.

Quanto à escolha dos periódicos para a construção do estudo, destacam-se os principais autores que prestaram auxílio, quais sejam, Wellington Barros, Antônio Moura

Borges, José Fernando Coelho, Pinto Ferreira, e Arnaldo Rizzardo. Assim também, tem-se a análise do Decreto nº. 59.566/66 que instituiu o Estatuto da Terra, análise da Lei nº. 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro) quanto a parte de contratos e obrigações e o estudo da Constituição Federal.

O interesse dessa pesquisa considera as legislações sobre o arrendamento rural com ênfase no Estatuto da Terra que além de regulamentar a matéria foi uma forma de pacificar o interesse social. Ante o exposto, a delimitação temporal desse trabalho tem o intuito de analisar o assunto após a promulgação da Constituição Federal, ou seja, após 1988. O foco do trabalho é a análise jurídica do arrendamento rural no Brasil, portanto, será dispensado outras questões como política, social, ou econômica do arrendamento das terras.

Com isso, no capítulo 02, o trabalho apresenta as principais informações sobre o histórico do Direito Agrário no Brasil. O capítulo 03, desdobrou-se em como são descritos os conceitos do arrendamento rural e os princípios que regem os contratos pelas leis e os doutrinadores. O capítulo 4, por sua vez, destaca as características dos contratos de arrendamento.

2 O DIREITO AGRÁRIO NO BRASIL

O presente capítulo discute sobre os principais conceitos para introduzir a noção de Direito Agrário, Arrendamento e os princípios que regem os contratos agrários. Dessa forma, é possível estabelecer o conhecimento prévio sobre os principais aspectos deste tema para o aprofundamento dos capítulos seguintes, os quais descrevem sobre o arrendamento rural e a criação dos contratos agrários.

2.1 NOÇÕES INTRODUTÓRIAS

Entender o básico do Direito Agrário é fundamental para verificar como essa área do Direito evoluiu para que a prática do arrendamento rural se tornasse viável e que amparasse legalmente os donos de áreas rurais que desejavam alugar o local para empresas ou outros fazendeiros.

Direito agrário vem da palavra *agri*, *ager*, que deriva de *agrarius* que significa campo. Campo e rural estão diretamente relacionados, porém, o termo rural significa algo situado fora da área urbana. O termo agrário representa o campo suscetível de produção. Com esses significados o Direito Agrário é bastante controverso entre os estudiosos, onde também tende a ser denominado como Direito Rural, Direito da Agricultura, Direito Agrícola ou Direito da Reforma Agrária (FARAH, 2010).

Ustárroz (2007) descreve que o direito agrário trabalha em cima de qualquer ação humana no sentido da produção orientada, onde existe atividades com a natureza, visando a conservação das fontes produtivas naturais. Dessa forma, a atividade agrária pode ser explicada como o resultado da atuação do homem sobre a natureza, com o objetivo de gerar algum meio de produção. Nesse âmbito, o direito agrário respalda-se em princípios e normas de alcance social, regularizando os litígios do campo, decorrentes do uso ou posse temporária da terra.

No que se refere ao direito agrário destinado ao arrendamento rural, primeiro é importante entender que o mesmo está apresentado no artigo 3º do Decreto nº 59.566 de 1966, onde o arrendamento rural representa o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e o gozo do imóvel rural para fins de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, dentre outras, seja por aluguel ou retribuição nos limites legais (BRASIL, 1966).

Pode-se equiparar o arrendamento rural a uma locação urbana, ou seja, o aluguel de bem imóvel de caráter rural, para o aproveitamento econômico de terras alheias, com trabalho próprio ou de outrem. A partir do contrato firmado, todas as características do objeto, das partes, dos prazos e pagamentos são apresentadas e regulamentadas conforme a lei (COELHO, 2016).

Por isso, é possível observar que para o arrendamento rural, antes, deve-se entender os conceitos do Direito Agrário e sua evolução histórica, sendo o responsável pela regulamentação desta área, bem como entender que um arrendamento é realizado mediante contrato, com cláusulas firmadas de acordo com as necessidades entre as partes.

2.2 EVOLUÇÃO DO DIREITO AGRÁRIO

A história do direito agrário brasileiro tem uma passagem extensa, tendo como primeiras evoluções o sistema de sesmarias, que anos mais tarde foi se evoluindo para as capitânicas hereditárias, depois para os governos, passando pela carta régia. Adiante, foi instituído pela coroa a obrigação sobre as divisas e seus respectivos registros da provedoria de terras (CERVO, 2013).

Sobre a antiguidade da propriedade existente, já desde os primeiros registros históricos:

a relação Direito e Economia é antiga. Adam Smith e Jeremy Bentham, no século XVIII, já estudavam a relevância da análise interdisciplinar ou multidisciplinar de fatos sociais. A teoria smithiana procurava mostrar os efeitos econômicos oriundos da formulação das normas jurídicas, enquanto a teoria bethaniana procurava associar legislação e utilitarismo. Nos séculos XIX e XX, economistas como Pareto, Kaldor e Hicks passaram a enveredar pelos modelos normativos propostos pelo Direito. Para o primeiro, a transferência de bens ocorre de quem os valoriza menos a quem lhes oferece mais valor. Os outros dois sugerem que as normas devem ser desenhadas de forma a gerarem o máximo de bem-estar para a maioria da sociedade. Grosso modo, as áreas em que essa interdisciplinaridade se demonstra intensa abarcam matérias como propriedade, contratos e mercados (SZTAJN, 2005, p. 38).

Foi a partir da Resolução nº 76, no dia 22 de julho de 1822, que foi estabelecido que nenhuma terra pública fosse conferida a particular a não ser pelo título de compra. Dessa forma, com a Constituição Imperial de 1824 também foi mencionado o direito do cidadão à propriedade. A seguir, foi colocado em uso a Lei das Terras que só caiu em desuso com a Proclamação da República (BRASIL, 1822).

Em 1824 a Constituição Imperial reforçou a garantia da pessoa à propriedade. Mais tarde a Lei das Terras deixou de ser aplicada em razão da proclamação da República. Com base nas determinações de Camarço no Código Civil, os contratos agrários priorizaram a convenção

livre entre as partes, ou seja, *pacta sunt servanda*. “A carga excessiva de liberalidade na contratação passou a reforçar uma estrutura fundiária concentradora e uma situação de injustiça social” (CAMARÇO, 2001, p. 332).

Ramos em seu livro “Contrato de Arrendamento Rural” esclarece que: “com o advento da república, diversas leis, decretos e constituições foram promulgadas e aprovadas onde foram inseridos artigos e incisos tratando do assunto em tela, até a aprovação do Estatuto da Terra” (2013, p. 86).

O Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964), foi uma lei criada com foco no desenvolvimento rural. No seu texto foram apresentadas as principais informações sobre as medidas de reforma agrária de política agrícola, sendo a primeira lei brasileira a adotar a função social como paradigma da propriedade, aplicando-a à finalidade contratual do arrendamento rural (RODRIGUES; RODRIGUES, 2013).

Mesmo que o setor econômico brasileiro tivesse grande força no setor destinado ao uso do campo ao longo da história, poucas leis eram criadas para realmente apurar aqueles que viviam desse meio, sendo o Estatuto da Terra uma das leis mais importantes nesse quesito, e que será descrita a seguir, com fulcro em seu impacto para os fazendeiros, visto que durante o Código Civil de 1916 o regramento era mínimo e ainda existia o tratamento dispensado aos contratos agrários, com muitos acordos sendo realizados na base da confiança.

2.2.1 O CÓDIGO CIVIL DE 1916 E O TRATAMENTO DISPENSADO AOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Na legislação brasileira anterior aos anos de 1900, não havia regras para contratos agrícolas, e a Lei de Terras de 1850 não continha definições de tais acordos rurais. Isso mudou com o Código Civil de 1916, que regulamentava o contrato de parceria rural no seu capítulo 12 sobre a Lei de Obrigações, que descrevia a situação de parceria agrícola, situação quando uma pessoa cede um local rural a outra pessoa, para o uso no cultivo e distribuição dos frutos na proporção que for combinada (BRASIL, 1916).

Porém, o Código Civil de 1916 não especificava o que era o contrato de arrendamento, apenas previa a locação de prédio rústico, de maneira geral. No período de aprovação dessa lei, no que se refere ao foco rural, poucas atribuições foram criadas para resolver as questões rurais, sobressaindo o caráter de uma legislação eminentemente urbana, com todos essas questões necessárias sendo tratadas em poucos artigos (SILVA, 2015).

Foi com o Estatuto da Terra, que as definições para esta modalidade foram estabelecidas:

art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, nos termos desta Lei.

§ 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria (BRASIL, 1964).

Foi a partir do Decreto nº 59.566 de 1966, que se regulamentou algumas sessões do Estatuto da Terra, sendo uma das principais a especificação dos contratos agrários:

art. 1º. O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista (BRASIL, 1966).

Mesmo com essas leis, é importante ressaltar que elas tinham caráter de tipificação, na qual os contratos de arrendamento rural não exigiam forma especial, sendo descrito no Estatuto da Terra, que poderiam ser realizados de forma verbal ou escrita. O mesmo também é mencionado no Decreto nº 59.566/66, em seu artigo 11: “Os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais. Nos contratos verbais presumem-se como ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no artigo 13 deste Regulamento” (BRASIL, 1966).

Sendo assim, como o Código Civil de 1916 possuía poucas atribuições às situações rurais, determinou em seu artigo 107 que a validade das declarações de vontade não dependeria de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigisse, sem afetar o princípio geral de direito comum. Com essa legislação, os contratos poderiam ser firmados através de confissão, atos processados em juízo, documentos (públicos ou particulares), testemunhas, presunção e perícias. As testemunhas portanto, tornam-se fundamentais, pois são a fonte de prova principal na firmação de um contrato, independente do seu valor ou forma (BRASIL, 1916).

Isso é complementado por Optiz e Optiz (2007), os quais apresentam que pelo fato de o contrato agrícola não requerer uma forma especial e, se o contrato oral for aceito, a testemunha é muito importante para comprovar o depósito do contrato. Com isso, pode-se considerar o contrato de arrendamento rural como aformal, porque não é necessária uma forma especial.

Por uma segurança em relação a acordos verbais, o desenvolvimento de contratos agrários se torna mais eficiente, pois possuem disposições em comum entre as partes, com cláusulas obrigatórias que devem ser observadas nesses negócios jurídicos. Ao mesmo tempo,

existem princípios fundamentais que regem os contratos e são aplicados nos termos de negociação (COELHO, 2011).

Ao mesmo tempo, as leis levaram algumas previsões legais que os contratos devem estabelecer para a devida aplicação.

2.2.2 PREVISÃO LEGAL

Antes de apresentar as previsões legais, junto a todas as normas vigentes dentro do Direito Agrário, deve-se entender que todo contrato agrário deve estar de acordo, antes de tudo, com o princípio da propriedade rural, que é extraída da interpretação do art. 5º, inciso XXII (“é garantido o direito de propriedade”), junto ao art. 186 e incisos, da Constituição da República vigente:

Art. 186 – A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (BRASIL, 1988).

Logo, no que se refere ao princípio da propriedade rural, observa-se que a mesma cumpre a função social que deve ser imposta em contrato sobre os requisitos que as partes devem seguir para adequar o uso da terra. Ao mesmo tempo, isso permite mostrar que não existe apenas uma forma de propriedade, mas várias. Portanto, as previsões legais a serem exploradas aqui são as funções sociais da propriedade rural. Não se pretende explorar várias formas de funções sociais, nem pretende usar todas as formas de propriedade, e sim destina-las ao uso da propriedade.

No que se refere ao arrendamento rural, as previsões legais são dispostas no Decreto nº 59.566/66 e são apresentadas por Borges (2016, p. 91) nas seguintes características:

I – Compatibilização dos prazos ao final da colheita, com prorrogação no retardamento por força maior;

II – Prazo mínimo de 3 anos na indeterminação contratual;

III – Submissão do início de cultura à possibilidade de colheita no prazo de retomada do proletariado, nos casos e nas condições legais;

IV- Indenizabilidade de benfeitorias úteis e necessárias, ao término do ajuste (proprietário deverá pagar o equivalente ao que foi gasto pelo arrendatário, a título de indenização);

V – Substituição da área arrendada por outra, mediante consenso;

- VI – Vedação do subarrendamento, sem autorização do proprietário;
- VII – Não responsabilidade do arrendatário por deterioração ou prejuízo, salvo se lhes der causa;
- VIII – Restituição dos animais de cria, de corte ou de trabalho, em igual espécie, número e valor;
- IX – Limitação de preço a 15% do valor cadastral por arrendamento do imóvel;
- X – Preferência ao arrendatário de acesso à terra, na ocupação por arrendamento por mais de 5 anos.

Essas previsões estão sujeitas aos contratos agrícolas gerais que foram expostos, definindo seus princípios e regras, como contratos específicos para locação de imóveis, devido ao comércio rural. A particularidade da estrutura, se baseia na função social da propriedade e no conceito de que o Estado pode intervir nas relações privadas para assegurar seus próprios objetos. Além disso, no contexto de arrendamentos ordinários, as obrigações inerentes à legislação fundiária visam adaptá-los aos princípios e regras de ordem pública que norteiam essa questão (MIRANDA, 2014).

Uma questão muito importante imposta por Barros (1999), remete à morte de uma das partes após a questão contratual. No caso da morte do arrendatário, se extingue o arrendamento, podendo ocorrer uma exceção quando se tratar de um conjunto familiar. Quando isso ocorre, mesmo mediante a morte do chefe, o contrato não é extinguido. Ao mesmo tempo, quando se refere a conjunto familiar, não se representa apenas a família legítima, pais e filhos, e sim qualquer pessoa que compõe uma unidade de produção econômica, mesmo que essas pessoas não possuam laços sanguíneos.

No caso da morte do arrendador, nem sempre extingue o contrato agrário. Isso ocorre porque nos contratos de prazos determinados, o arrendatário tem direito à sua renovação, caso os herdeiros do falecido não desejem retomar o imóvel. Agora, nos casos onde ocorre o prazo indeterminado do contrato, somente cessará sua vigência se os herdeiros exercerem o direito de retomada (RAMOS, 2008).

A extinção do contrato também pode ocorrer devido a perda do valor econômico do imóvel arrendado, ou seja, nos casos onde o imóvel rural não possui mais validade sobre a capacidade de trabalho em que foi arrendado. Dessa forma, quando o imóvel não está apto ao aproveitamento com a pecuária e agricultura, deixando de contribuir com o progresso e aumento produção nacional, uma das partes pode rescindir o contrato, sendo um motivo equiparado ao motivo de força maior, e não haverá indenização por perdas e danos (OPTIZ; OPTIZ, 2007).

O entendimento das previsões legais representam a evolução que as leis obtiveram para que as atividades de contratação rural pudessem ser efetivadas com maior segurança, a

partir de meios legais e contratos descritos por lei e que representam os passos a serem seguidos para a efetivação do arrendamento.

3 O ARRENDAMENTO RURAL

Neste capítulo foram apresentadas todas as principais informações acerca do arrendamento rural: sua definição, as previsões legais para a utilização, como consiste no termo de parceria legal para o arrendamento e os amparos legislativos. O entendimento é necessário para estabelecer como o arrendamento rural é realizado e direciona o tema para seu principal objetivo, qual seja, de apresentar como consiste o contrato de arrendamento.

3.1 DEFINIÇÃO DE ARRENDAMENTO

O Decreto nº 59.566/66 redigiu as características dos contratos agrários, vindo a ser de “obrigatória aplicação em todo o território nacional”, sob pena de nulidade absoluta. Permitiu a atualização e definições de conceitos que ainda não estavam dispostos no Estatuto da Terra, levando maior detalhamento sobre as características do arrendamento rural.

No que se refere aos principais conceitos acerca da prática do arrendamento rural, pode-se destacar conforme apresentados pelo Decreto nº 59.566/66:

- Arrendamento Rural: é o contrato agrário. Nele é onde uma das partes cede um imóvel rural para a outra por determinado preço e valor, incluindo, ou não, de outras condições, com o objetivo realizar atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, sendo necessário pagar uma certa quantia de remuneração ou aluguel, cumprindo os limites legais impostos.
- Subarrendamento: é o contrato no qual o arrendatário transfere seus direitos e obrigações de arrendamento, no todo ou em parte.
- Arrendador: é a pessoa que atribui a propriedade rural e os inquilinos a indivíduos ou grupos familiares, e a pessoa responsável a recebe ou aluga.
- Arrendatário: outorgante de subarrendamento será, para todos os efeitos, classificado como arrendador (BRASIL, 1966).

Nessas características, o arrendatário também pode estabelecer a condição de exploração direta, onde ele assume os riscos do empreendimento, custeando despesas necessárias. Quem pratica a exploração direta é o Agricultor Direto. Um agricultor direto é uma pessoa que se dedica à agricultura direta, que é aquela realizada pelo proprietário, inquilino ou parceiro e grupos familiares interdependentes que moram na propriedade, e o número de trabalhadores remunerados não for excedido (BORGES, 2013).

No conceito doutrinário de arrendamento é descrito como um *locatio rei*, sendo o contrato agrário o mecanismo utilizado para que uma pessoa se obrigue a ceder à outra, por

tempo determinado ou não, o uso e gozo do imóvel rural, parte ou partes dele. Nesse âmbito, incluindo ou não outros bens, benfeitorias e outras facilidades, para a realização efetiva de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mista (OPTIZ; OPTIZ, 2007)

Dessa forma, a principal característica dos arrendamentos rurais é a cessão das propriedades, que geralmente envolve atividades rurais (agricultura, pecuária, agroindústria, indústrias extrativas ou operações mistas), e a lei se aplica a esse comportamento através da “remuneração ou aluguel”.

Em outras palavras, basicamente o arrendamento rural consiste no aluguel de uma propriedade agrária visando o uso em algum tipo de atividade econômica, seja agropecuária, agrônômica, etc., e a principal forma de realização é através de contrato firmado entre as partes. Por isso, entender os conceitos de um contrato também é necessário para explicação do tema, vez que é nele que a nulidade para a extinção pode ocorrer.

3.2 CONCEITO DE CONTRATO

Um contrato é um negócio jurídico bilateral formado pela confluência de duas ou mais vontades, que cria, modifica ou elimina relações jurídicas de natureza justa. Este é um negócio legal, porque é uma atividade humana e as partes optam por efetuar a conduta do ato. É bilateral porque é atingido por uma vontade, ou seja, são necessárias pelo menos duas vontades. A vontade é um negócio jurídico porque é uma ação humana que escolhe os efeitos a serem produzidos, mas não é um contrato porque é um negócio jurídico unilateral (GONÇALVES, 2012).

O contrato de terra, por sua vez, constitui uma relação jurídica privada, mas há uma ampla gama de interesses públicos. Portanto, os contratos agrícolas destinados a explorar a terra e a produção agrícola estão intimamente relacionados às políticas governamentais, e estas encontraram mecanismos de ação importantes na disciplina de tais contratos (FARAH, 2010).

No que se refere a parceria rural, esta é descrita da seguinte forma:

art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (BRASIL, 1966).

Considerando as condições sociais e econômicas dos parceiros outorgados, embora possam ter padrões diferentes para serem eficazes para terceiros, o contrato de parceria rural deve ser registrado. No entanto, utiliza-se da prova testemunhal para comprovação da existência e o escopo dos relacionamentos legais existentes. Diferentemente dos arrendamentos rurais, nos contratos de parceria rural, os parceiros concedidos não têm direito total à propriedade e usam apenas propriedades e ativos rurais específicos no departamento tributário para exploração econômica (SILVA, 2017).

No desenvolvimento dos contratos agrários, o arrendamento fundado pela parceria é descrito no artigo 5 do Decreto nº 59.566/66, onde apresenta-se os objetos e tipos de aplicações do contrato:

art 5º Dá-se a parceria: I - agrícola, quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com o objetivo de nele ser exercida a atividade de produção vegetal; II - pecuária, quando o objetivo da cessão forem animais para cria, recria, invernagem ou engorda; III - agro-industrial, quando o objeto da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, ou maquinaria e implementos, com o objetivo de ser exercida atividade de transformação de produto agrícola, pecuário ou florestal; IV - extrativa, quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, e ou animais de qualquer espécie, com o objetivo de ser exercida atividade extrativa de produto agrícola, animal ou florestal; V - mista, quando o objeto da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria definidas nos incisos anteriores (BRASIL, 1966).

Independentemente do tipo de aplicação, os contratos agrícolas possuem princípios e regras especiais nos quais se diferem dos contratos gerais. Alguns princípios são importantes para o método, tais como: o princípio da autonomia da vontade, a função social, a equivalência, a relatividade dos efeitos e a boa-fé.

3.3 PRINCÍPIOS QUE REGEM OS CONTRATOS AGRÁRIOS

Os princípios contratuais foram os conceitos que sofreram maiores mudanças na alteração do Código Penal de 1916 para o Código Penal de 2002. Atualizações nas legislações sempre são necessárias para torná-las mais eficazes ao tempo social que elas estão integradas, para ter uma aceitação relativamente alta da sociedade. Deve-se realizar estas mudanças de acordo com as tendências.

No âmbito agrário, na época do Código Civil de 1916, o Brasil passava por um momento onde a sociedade via as relações contratuais de forma individualista, formada principalmente pela vontade das partes, sem interferência do Estado, dando liberdade para as partes formularem seus contratos, ou apenas através de negociação verbal, mesmo que uma

parte sofresse grave onerosidade e a outra obtivesse larga vantagem com o acordo (CERVO, 2013).

Nos contratos agrários era visível o surgimento de questões sem previsão na lei agrária, sendo necessária a atualização, pois não se encaixava mais a realidade social, sendo extremamente dependentes de princípios, devido a falta do amparo total na legislação, melhorando a ansiedade daqueles que dependem do labor do campo. Por isso, mesmo com as atualizações competentes nas legislações, os seguintes princípios são fundamentais para a efetivação do arrendamento rural (COELHO, 2011).

3.3.1 PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE

O princípio da autonomia da vontade representa a liberdade do contratante de escolher se quer assinar o contrato (liberdade de contrato); determinar seus termos e resolvê-lo ou modificá-lo como entender (liberdade de contrato). É inegável que a possibilidade atual de escolha, independentemente do assunto ou o conteúdo da transação, é fator limitante quanto ao conteúdo (BIERWAGEN, 2003).

Machado (2018) descreve o princípio da autonomia da vontade como a possibilidade das partes serem livres para determinar o acordo desejado entre elas, obedecendo os limites da lei e compactuando com os princípios de interesse social e da boa-fé. Dessa forma, conforme enaltecido no Código Civil de 1916, esse princípio garantia a proteção contra a influência de terceiros ao arrendamento, visando apenas o carácter entre as partes.

Com a atual legislação, esse princípio sofreu graves restrições, uma vez que os interesses que permeiam um arrendamento rural deixaram de ser apenas com foco individual para realizar o interesse social, trazendo as influências de terceiros sobre os termos de contrato particular, restringindo, portanto, a liberdade contratual das partes (BIERWAGEN, 2003).

No entanto, os contratados são obrigados a exercerem essa liberdade de maneira responsável e a receberem ordens claras, como funções sociais, princípios de honestidade e honestidade objetiva, tudo de acordo com a lei e os princípios obrigatórios. A relatividade da eficácia, a igualdade e a supremacia do interesse público, derivadas do espírito da lei, não se restringem mais a agir de acordo com a moral e os costumes (GONÇALVES, 2012).

Isso significa que mesmo com as mudanças do princípio em meio à modernização dos arrendamentos rurais, a vontade e a igualdade entre as partes ainda se fazem presentes, obviamente com maior força, principalmente devido ao tratamento dispensado aos contratos,

enquanto que atualmente com as leis e a utilização de contratos, se torna mais fácil levar ações sociais que distorcem um pouco a vontade das partes, mas ao mesmo tempo, equilibra a relação contratual. E ainda, como é o foco do arrendamento rural, prevalece o *pacta sunt servanda*, ou seja, os pactos devem ser cumpridos, cabendo apelação cível de extinção de contrato, que será melhor explicado no capítulo seguinte.

3.3.2 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

Conforme mencionado anteriormente, de acordo com o momento vivido pela sociedade e a evolução do individualismo na sociedade, os contratos foram seriamente afetados. A legislação percebeu que o contrato afeta não apenas a parte contratante, mas também toda estrutura social, pois, de acordo com os resultados do contrato, a sociedade pode ganhar ou sofrer com a influência das cláusulas contratuais.

Os contratos se tornaram um fator inerente ao desenvolvimento da vida humana moderna e ao livre desenvolvimento das personalidades dos cidadãos. Não é de surpreender que agora cada contrato estruturado possua mais ou menos funções sociais. Portanto, a função social de um contrato nada mais é do que a proteção legal de um contrato com benefícios econômicos e sociais (USTÁRROZ, 2007).

Gonçalves (2012) descreve que o princípio da função social do contrato não visa apenas às partes contratantes, mas sim à toda sociedade, porque ele repercute no meio social. Essa é a ideia do princípio da função social do contrato, que reflete a tendência atual da socialização legal, ou seja, obedecer à liberdade individual de acordo com os interesses sociais. Com isso, caso um contrato repercute negativamente para a sociedade, o juiz pode intervir para preservação do interesse coletivo.

No caso do arrendamento rural, esse princípio se encaixa perfeitamente na premissa de que a área rural alugada deve ser usada visando o ganho econômico, estimulando a economia e gerando melhorias sociais, onde cláusulas contratuais não impactariam negativamente apenas para uma das partes, mas sim para toda a sociedade, aumentando a chance de inadimplência e gerando o efeito bola de neve sobre os valores dos produtos ou serviços ofertados (GONÇALVES, 2012).

Por isso, na atual aplicação do Código Civil, a força das vontades de contratar está atrelada à função social do contrato, ou seja, a necessidade de cumprimento daquilo que se acorda em contrato, sempre com um olhar protecionista ao hipossuficiente, que pode ser uma

das partes ou até mesmo a sociedade. Sempre estabelecendo uma conexão entre a atividade econômica, as medidas que representam o instrumento de circulação de riquezas e a difusão de bens, caso uma dessas partes possa estar afetada, geralmente pode-se pedir a apelação do arrendamento (BIERWAGEN, 2003).

Um exemplo à quebra da função social do contrato pode ser observado na ementa abaixo, ocorrida no Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJ/MG), em 08 de maio de 2020:

EMENTA: APELAÇÃO. ARRENDAMENTO RURAL. NOTIFICAÇÃO. PRAZO MINIMO DE SEIS MESES. DESCUMPRIMENTO. PTOORTEÇÃO DO ARRENDATÁRIO E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. Tendo em vista que o objetivo da regra de notificar o arrendatário com, no mínimo, seis meses de antecedência objetiva a proteção deste e da função social da propriedade, deve ser mantida inalterada a sentença, não importando a data em que foi protocolada no cartório, mas a data que foi recebida pelo arrendatário. Trata-se de ação de resilição contratual pelo decurso do prazo interposta pela parte ora apelante alegando que são proprietários de uma gleba de terra, denominada Fazenda Buriti no município de Guarda-Mor/MG, com área total de 84,80,00, que, por força de Contrato de Arrendamento Rural, autores e réu pactuaram arrendamento de um gleba de 70,00,00 ha deste imóvel, tendo como Arrendatário o réu, para exploração agropecuária em geral. Aduziu que, não tendo mais interesse em manter a prorrogação e renovação do contrato após o seu término, vez que os próprios autores explorarão a terra, em 28/02/2019, ou seja, 06 (seis) meses e 03 (três) dias antes do término do prazo final estabelecido no contrato (31/08/2019) e, de acordo com o que dispõe o art. 22 do Decreto nº 59.566/66 e art. 95, inciso V, da Lei nº 4.504/1964, protocolou Carta de Notificação extrajudicial ao réu junto ao cartório da comarca de Paracatu/MG. Aduziu que o requerido réu respondeu que não foi atendido o prazo de 06 (seis) meses, pois este só teria recebido a notificação dos autores na data de 23/03/2019 pela Oficiala do cartório, e que por este motivo, o contrato estaria automaticamente prorrogado por igual período e condições. Sobreveio sentença que julgou os pedidos iniciais improcedentes, condenando os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que arbitrou em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa. (TJ-MG - AC: 10000191685965001 MG, Relator: Rogério Medeiros, Data de Julgamento: 05/05/2020, Data de Publicação: 08/05/2020)

Neste caso, houve a tentativa de quebra de contrato, afetando sua função social, ao não respeitar o prazo legal de notificação de seis meses constatando que o arrendador não deseja renovar o contrato, e querendo que o mesmo deixasse o local antes do término do contrato. Sendo negado pela justiça e corroborando para o impacto que a função social exerceu neste caso, caso esse onde não existiu a nulidade do prazo devido à quebra da função social do contrato e julgando o arrendador a custear os custos que o arrendatário precisou para defender o caso.

A ementa citada anteriormente também pode servir de exemplo de quebra do princípio de equivalência das prestações, diretamente relacionada a função social, onde ela representa o equilíbrio entre as atribuições que as partes se dispõem a realizar no período do contrato, onde a onerosidade ou a vantagem faz parte das relações contratuais, mas desde que

não sejam excessivas ou cause danos a uma das partes, sendo um princípio criado pelo Código Civil em seu artigo 424, a prevenção de cláusulas abusivas.

3.3.3 PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS EFEITOS CONTRATUAIS E DA BOA-FÉ OBJETIVA

Ustárróz (2007) descreve o princípio clássico da relatividade dos efeitos, como a estipulação de que os contratos só têm efeito entre as partes, não atingindo terceiros, pois o escopo era a satisfação de necessidades exclusivamente das partes. Este princípio foi relativizado no Código Civil, que inspirado no princípio de socialidade, não concebe mais o contrato apenas como instrumento de satisfação de finalidades egoísticas dos contratantes. Portanto, é inegável que o conceito de relatividade da validade do contrato foi reconstruído reconhecendo sua eficácia contra terceiros no desempenho de funções sociais.

Em resumo, a ideia desse princípio é que os contratos não são produzidos apenas por partes contratantes, mas também por terceiros, dependendo do sucesso ou fracasso do contrato. Exemplo para o arrendamento rural seria a exportação de gado para o Líbano de produtores do Rio Grande do Sul. Além dos contratos principais, o Líbano possui vários contratos intermediários (transporte rodoviário, transporte marítimo, contratos alfandegários e outros contratos intermediários). Se um dos contratos não for seguido, é possível que levará a uma quebra de outro contrato (COELHO, 2011).

Por último o princípio da boa-fé, que se caracteriza pela busca da ética, moral e bons costumes que seguem a sociedade traduzida na forma de contrato, evitando, portanto, a trapaça e a má-fé. A boa-fé não é um requisito moral abstrato, mas uma norma que regula e legaliza toda a experiência jurídica, desde a interpretação dos mandamentos legais e termos do contrato até as consequências finais.

É difícil definir, mas em todo o conteúdo pesquisado, verifica-se que as melhores características que incluem esse princípio são moralidade e comportamento ético. Além disso, ela está diretamente conectada a todos os outros princípios, na qual tem-se a ideia de se colocar no lugar do próximo antes de determinar as vantagens desejadas no contrato. Colocar-se na posição da outra parte definitivamente atuará sobre a moralidade, a qual, portanto, está alinhada com o comportamento sincero.

A sinceridade objetiva está relacionada ao comportamento pessoal antes de chegar a um acordo. O comportamento do agente deve ser baseado em padrões éticos e no respeito a

outros contratados. Este princípio é o princípio básico do Código Civil e é uma disposição artística. Portanto, o artigo 113 estipula que o contrato das partes deve ter conduta moral e ética, e as partes não devem obter benefícios quando prejudicarem a outra parte. Um contrato de arrendamento rural que não segue esses princípios pode quebrar ao mesmo tempo a função social do contrato, levando à apelação e à medidas cabíveis na justiça que podem, ou não, estar relacionadas aos prazos, conforme serão destacados a seguir na análise dos contratos agrários.

4 OS CONTRATOS AGRÁRIOS

Neste capítulo foram descritas as informações necessárias para a realização dos contratos agrários destinados ao arrendamento rural, destacando seu histórico de utilização, conceitos e principais análises e características contratuais.

4.1 ANÁLISE DO CONTRATO AGRÁRIO

Os contratos presentes no Direito Agrário brasileiro constituem relações jurídicas de natureza privada e tem como principal objetivo a exploração da terra mantendo sua função social. Os contratos agrários são projetados para propriedades rurais e são guiados por legislação especial baseada no princípio da supremacia de interesses públicos em interesses especiais. Eles possuem condições comuns, obedecendo condições sobre as relações jurídicas com base no dirigismo estatal (MACHADO, 2018).

Os contratos agrários destinam-se aos imóveis rurais. Estes são conceituados segundo a sua destinação. De acordo com o artigo 4º da Lei nº 8.629 de 1993 (Lei que regulamenta dispositivos constitucionais referentes à reforma agrária), o imóvel rural pode estar situado tanto na zona urbana quanto na rural, conforme descrito abaixo:

art.4º - Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

I - Imóvel rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial (BRASIL, 1993).

Portanto, os contratos agrícolas têm esse regulamento em comum, sendo o uso da terra ou a parceria como as principais formas de arrendamentos rurais legalmente registradas. No entanto, existem outros contratos agrícolas: nessas leis, o uso da terra não é restrito por esses parâmetros legais e não são mais atividades agrícolas ou de criação de animais, como pastagem, pasto, uso da água, florestas, sociedade rural, etc. (OPITZ, 2007).

Almeida (2009) destaca que não se deve confundir contratos agrários com contratos agrícolas. Contratos agrícolas remetem aos serviços contratados pela remuneração dos funcionários de acordo com a legislação trabalhista para a prestação de serviços agropecuários. O caráter dos contratos agrários é instrumental, ou seja, visam resguardar a relação entre o proprietário da terra e o produtor.

Os contratos de terra estão sujeitos à leis especiais, baseadas no princípio da supremacia da ordem pública e representadas pela liberdade do Estado de intervir em empreiteiros para reduzir a desigualdade entre as partes. Dessa forma, mesmo antes da promulgação do “Estatuto da Terra”, a lei civil geralmente aplicava a regra “*pacta sunt servanda*”, na qual os desejos das partes expressos no contrato devem ser rigorosamente observados (FARAH, 2010).

Quanto a estrutura do contrato para arrendamento agrário, conforme o modelo em ANEXO A, ela é dividida em nove cláusulas, responsáveis por descrever a respeito: do objeto do contrato; do preço; da destinação do imóvel e uso do solo; dos prazos; das benfeitorias; do direito de preferência; dos direitos e obrigações; do término do contrato; e das condições gerais.

O objeto do contrato é a descrição do local desejado para locação. A descrição do preço e forma de pagamento, como o imóvel e o solo será utilizado, ou seja, qual a atividade destinada. Quais os prazos serão determinados (três, cinco ou sete anos), de acordo com a atividade a ser realizada. As benfeitorias realizadas para confirmação de que o local para locação está de acordo com o descrito em contrato, destacando o direito a preferência para renovação de contrato. As cláusulas sobre os direitos e obrigações e os motivos que podem gerar o término do contrato, estabelecendo também algumas condições gerais para determinar algum ponto não mencionado nas outras cláusulas.

Realizar a devida descrição de todas essas cláusulas é fundamental para que ambas as partes fiquem amparadas conforme o contrato e a lei. Assim, algumas dessas especificidades serão descritas a seguir.

4.2 ESPECIFICIDADES DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

Os sujeitos do arrendamento ou chamados de contratantes, são o arrendador (ou arrendante) e o arrendatário. O arrendador é uma pessoa física ou jurídica, proprietária ou não de uma propriedade rural, ou parte da propriedade. Ele tem o direito de dispor e administrá-la livremente e distribuí-la à outras pessoas através de um contrato de arrendamento rural, por um certo período de tempo, ao uso e o desfrute da mesma propriedade, independentemente de ter sido aprimorada, para poder se envolver em atividades agrícolas locais a um certo custo ou aluguel, mas sujeito ao limite percentual prescrito por lei (LOPES, 2019).

O arrendatário é uma pessoa física ou jurídica que representa o grupo familiar ou o chefe da família. Eles obtêm parte ou partes da propriedade rural da outra parte em um

determinado período de tempo por meio de arrendamento de terras ou sem melhoria da outra parte, a fim de se envolver em atividades agrícolas na propriedade através do pagamento do aluguel (LOPES, 2019).

O objeto necessário do contrato de arrendamento rural é usar e usufruir de propriedades rurais para atividades agrícolas, com o objetivo de realizar a função social inerente à propriedade ou empresa (mais apropriadamente, a empresa). Como a propriedade da terra tem uma função social, o destino a ele concedido deve satisfazer esse princípio, ou seja, desenvolver efetivamente as atividades agrícolas e se adequar ao bem-estar social. Se o objetivo do arrendamento for desenvolver produtos agrícolas proibidos por lei, como o cultivo de maconha, o contrato será ilegal e não terá efeito legal (ALMEIDA; BUAINAIN, 2013).

Considerando a problemática do tema sobre a possível nulidade das cláusulas que estipulam prazos contratuais em um contrato de arrendamento rural, pode-se considerar como principais situações para responder essa questão: a cláusula de prazo e renovação.

4.3 O PRAZO DOS CONTRATOS

O Decreto nº 59.566/66 também dispõe no artigo 13, II, “a”, sobre os prazos mínimos nos contratos agrários:

art. 13. II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos:

- 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, 1964).

O Estatuto da Terra procurou superar as falhas do Código Civil, que não considerava o prazo contratual com as especificidades biológicas da lavoura, além de outras hipóteses e fixou prazos mínimos para os contratos agrários, disposto no artigo 95, incisos I e II:

art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

I - Os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua últimação;

II - Presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior; (BRASIL, 1964).

Então, de acordo com as leis apresentadas, o contrato de arrendamento rural obrigatoriamente deve respeitar o prazo mínimo de contrato de acordo com o tipo de atividade de exploração, ao mesmo tempo que após o prazo de três anos estima-se o princípio de término até a última colheita.

Na Comarca de Uberlândia, uma ementa foi realizada na tentativa de quebra de contrato sobre o prazo inferior aos 3 anos da Lei, que obteve a seguinte sentença:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. ARRENDAMENTO RURAL. PRAZO INFERIOR AO MÍNIMO LEGAL. CONVENÇÃO DAS PARTES. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO DO PREÇO EM PRODUTO CULTIVADO - CLÁUSULA VÁLIDA. 1. Nos contratos agrícolas de arrendamento rural, a fixação de prazo inferior ao mínimo de três anos não implica na nulidade do contrato se não existiu prejuízo às partes. 2. A cláusula que fixa o preço do arrendamento em quantidade fixa do produto é legal, devendo a rigidez da norma ceder aos costumes praticados. Destaca que "no arrendamento rural a retomada do imóvel somente é admissível, por término do prazo, após o decurso de 03 (três) anos, no mínimo, do prazo contratual, período menor é nulo, nos termos do art. 2, par único do decreto federal n. 59.566/66, que regulamentava o estatuto da terra (lei n. 4.504/64)". (TJ-MG - AC: 10702120885489001 MG, Relator: Maurílio Gabriel, Data de Julgamento: 31/10/2019, Data de Publicação: 08/11/2019).

Conforme apresentado, o relator Maurílio Gabriel descreveu que o “prazo inferior ao mínimo de três anos não implica na nulidade do contrato se não existiu prejuízo às partes”, sendo constatado que ele deve permanecer até a finalização do contrato, também sendo obrigado a arcar com os gastos devido a tentativa de ter entrado na justiça.

Esse não é o primeiro caso que descreve sobre a nulidade do contrato devido ao tempo, que também pode ser observado a seguir num caso oposto, onde o arrendador tentou despejar o arrendatário antes do prazo do contrato:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO. ARRENDAMENTO RURAL. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS. CONTRATO DE ARRENDAMENTO. PRAZO MÍNIMO LEGAL DESCUMPRIDO. Ausentes os pressupostos da antecipação da tutela, inviável autorizar o despejo perseguido. Hipótese dos autos em que a contratualidade do arrendamento rural havido entre as partes deixou de observar ao prazo mínimo legal previsto, que é de 3 anos, obstaculizando a concessão da tutela perseguida. Exegese do art. 95, II e XI, alínea b, da Lei n.º 4.504/64, e seu Decreto n.º 59.566, art. 13, II, alínea a. Precedentes jurisprudenciais. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO. (Agravo de Instrumento Nº 70052475951, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Tasso Caubi Soares Delabary, Julgado em 07/12/2012) (TJ-RS - AI: 70052475951 RS, Relator: Tasso Caubi Soares Delabary, Data de Julgamento: 07/12/2012, Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/12/2012).

No pressuposto do instrumento de despejo, a ordem não foi efetivada, uma vez que se torna inviável devido a necessidade de cumprimento do prazo de 3 anos, não sendo nula as cláusulas de prazo e inviabilizando a tentativa de despejo. Para último exemplo de verificação

sobre a nulidade das cláusulas que remetem ao cumprimento dos prazos, abaixo está descrito uma apelação ocorrida em 2013 no Paraná, na tentativa de nulidade do prazo do contrato, porém, neste caso, o arrendatário realizava contratos de um ano com o arrendador, renovando a cada término de contrato, na tentativa de nulidade, recebeu a seguinte sentença:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. ARRENDAMENTO RURAL. PRAZO INFERIOR AO MÍNIMO LEGAL. CONVENÇÃO DAS PARTES. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO DO PREÇO EM PRODUTO DIVERSO DO CULTIVADO. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA NULA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CARACTERIZAÇÃO. Apelo parcialmente provido. I. Nos contratos agrícolas de arrendamento rural, a fixação de prazo legal inferior ao mínimo de três anos não implica na nulidade de todo o contrato, devendo ainda os arrendatários arcar com os valores do arrendamento pelo prazo usufruído. II. É vedada a fixação do preço do arrendamento em quantidade de produtos, conforme inteligência do art. 18 do Decreto n. 59.566/1966, cabendo a substituição da cláusula de preço pelo que for apurado em liquidação de sentença, por arbitramento. III. Caracterizada a previsibilidade do fenômeno natural e demonstrada a imperícia dos arrendatários no cultivo, não resta caracterizado caso fortuito ou força maior". Diante da legalidade do contrato de arrendamento rural e do seu término pelo decurso do prazo de um ano, não há que se falar em indenização por perdas e danos, uma vez que esta exige a existência da culpa, o que não se verifica no caso em apreço. Ademais, sequer os danos ficaram minimamente demonstrados nos autos, não comprovando o autor fato constitutivo do seu direito, art. 333, inciso I, do Código de Processo Civil. No que tange ao direito de preferência, observo que a sentença recorrida não apreciou esta questão, até porque não constou dos pedidos do autor na petição inicial, os quais se restringiram a declaração de nulidade da cláusula quarta do contrato de arrendamento rural e a condenação dos requeridos em indenizar as perdas e danos sofridos. Nestes termos, deixou de conhecer o recurso no que tange a este pedido. Feitas essas considerações, conhece parcialmente do recurso e na parte conhecida, nega provimento. (TJ-PR – APL: 10483500 PR 1048350-0 (Acórgão), Relator: Desembargador Augusto Lopes Cortes, Data de Julgamento: 18/09/2013, 11ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/10/2013, DJ: 1198).

Como disposto novamente, se o contrato ainda não atingiu o prazo mínimo, é vedada a nulidade do contrato. Ainda, como eles adotavam a prática de contratos inferiores ao mínimo legal, o arrendatário se mantém no local, até que o prazo legal seja cumprido e a indenização do mesmo, devido aos danos sofridos deste evento.

Com essas três situações diferentes, pode-se constatar que realmente os prazos dos contratos não podem ser nulos, sendo obrigatório o cumprimento do mesmo para que o despejo possa ser realizado, porém, isso entra em outro tipo de situação que o arrendador deve estar ciente, qual seja, da renovação e prorrogação.

Nos direitos e obrigações das partes, a preferência do locatário pela renovação do contrato é destacada nas mesmas condições fornecidas ao terceiro e o locatário deve ser notificado da proposta existente seis meses antes do vencimento do contrato; se não houver aviso prévio, o contrato é renovado automaticamente, a menos que o locatário desista de novas propostas (CASTRO, 2013).

A lei descreve a possibilidade de prorrogação do contrato em apenas duas situações. A primeira situação que a lei prevê é a prorrogação legal, que se insere no artigo 95, I, do Estatuto da Terra, em que mesmo expirado o prazo contratual, o arrendatário poderá concluir a colheita que ainda esteja pendente ou retardada por motivo de força maior. A segunda hipótese prevista em lei, é a de prorrogação convencional em que o arrendatário ajusta previamente com o arrendador, a forma de pagamento do uso da terra que se excedeu, caso pretenda iniciar qualquer cultura cuja colheita não possa ser efetuada antes do término do contrato (FARAH, 2010).

Cabe ao proprietário, em até 6 meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a notificação extrajudicial das propostas existentes e possível despejo. Caso o arrendatário deixe de fazer essa notificação, estima-se que ele está de acordo quanto a renovação contratual da locação (GRASSI NETO, 1994).

Ao mesmo tempo, em relação à possíveis atualizações de pagamentos, se essa informação for omitida, presume-se ser à vista. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato pode ser automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos (ALMEIDA, 2002).

O Decreto nº 59.566/66, em seu artigo 32, tratou de elencar as hipóteses que o arrendatário é obrigado a desocupar a propriedade sob pena de incorrer nas sanções impostas pela ação de despejo, são elas:

término do prazo do contrato ou de sua renovação; Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, integralmente ou em parte, sem prévio e expresso consentimento do arrendador, conforme já mencionado; Se o arrendatário não pagar o aluguel ou a renda estipulada no prazo determinado; Dano causado à parte da terra arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa do arrendatário; Abandono total ou parcial de cultivo, nas cumprindo as obrigações que lhe são devidas; Mudança na destinação do imóvel rural; Inobservância das normas obrigatórias fixadas no artigo 13 do Decreto n.º 59.566/66; Nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e no Regulamento, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido; Infração a obrigação legal e contratual grave pelo arrendatário (LOPES, 2019, p. 19).

Como observado, a primeira hipótese necessária para a desocupação da propriedade é o término do prazo do contrato ou de sua renovação, indicando a importância dessa informação para que realmente a saída do arrendatário seja realizada. Dessa forma, mostra-se que o arrendador deve estar ciente das necessidades que devem ser realizadas no período indicado, para que o contrato seja finalizado de acordo, sem que ocorram problemas judiciais e tentativas de quebra de contrato, onde a nulidade do prazo mostrou-se inviável em inúmeros casos apresentados (MACHADO, 2018).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

De modo geral, o arrendamento rural é um contrato firmado entre as partes para o aluguel de um imóvel rural destinado à atividades que gerem valor na economia, sendo o método mais comum e utilizado nos agronegócios. No ANEXO A, foi adicionado o modelo de um contrato de arrendamento para a leitura, destacando a existência de todas as cláusulas descritas no trabalho, os valores e a necessidade de testemunhas, devidamente regularizado, conforme o Estatuto da Terra.

Com fulcro de responder a problemática “pode ser considerado nulas as cláusulas que estipulam prazos contratuais em um contrato de arrendamento rural?”, foram apresentadas diversas situações relacionadas à tentativa de nulidade do prazo mínimo descrito no Decreto nº 59.566/66, o qual rege que existem prazos para que o arrendamento ocorra, podendo ser entre 3 a 7 anos, dependendo da atividade desejada no imóvel rural.

Independentemente da situação, seja na tentativa de despejo pelo arrendador, na saída do arrendatário ou na adoção de ação legal contra danos utilizando contrato que não segue o padrão da lei, todos demonstraram que não existe a nulidade do contrato sobre o prazo legal inferior ao mínimo de três anos sendo necessário arcarem com todos os gastos e regras impostas no contrato, até que o prazo seja devidamente cumprido e a ordem de despejo notificada de acordo com o prazo de seis meses antes do final do contrato.

Concluindo, foi observado que devido a antiguidade das leis que regem os contratos de arrendamento rural, faz-se necessário mudanças para atualizá-la e torná-la mais prática, bem como de melhor entendimento para ambas as partes, principalmente na questão da renovação, onde o esquecimento do prazo de seis meses poderia gerar possível atualização automática do contrato de arrendamento.

Ademais, para trabalhos futuros, recomenda-se o estudo de caso em empresas que realizam arrendamento rural com o objetivo de identificar as principais características impostas entre as partes, quais os principais problemas enfrentados na criação das cláusulas, de forma que ambas as partes sejam beneficiadas com o arrendamento e, quais sugestões podem ser realizadas para atualização das leis, que provavelmente seriam aplicadas à uma reforma agrária.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Patrícia José de. **Arrendamento e acesso à terra no Brasil**. Uberlândia: DEECO/UFU, 2002.

ALMEIDA, Patrícia José de; BUAINAIN, Antônio Márcio. **Os contratos de arrendamento e parceria no Brasil**. São Paulo: Revista direito GV, 2013.

BARROS, Wellington Pacheco. **Contrato de parceria rural**. São Paulo: Livraria do Advogado, 1999.

BIERWAGEN, Mônica Yoshizato. **Princípios e regras de interpretação dos contratos no Novo Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003.

BORGES, Antônio Moura. **Parceria e arrendamento rural**. Campo Grande: Contemplar, 2013.

BORGES, Antônio Moura. **Curso completo de direito agrário**. Campo Grande: Contemplar, 2016.

BRASIL. Resolução nº 76, do dia 22 de julho de 1822. **Manda suspender a concessão de sesmarias futuras até a convocação da Assembleia Geral Constituinte**. Disponível em: <<https://arisp.wordpress.com/2011/03/11/resolucao-76-de-17-de-julho-de-1822/>>. Acesso em: 01/06/2020.

_____. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Diário Oficial da União, Brasília, 1 jan. 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 01/06/2020.

_____. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, 30 nov. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em: 01/06/2020.

_____. Decreto no 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, 14 nov. 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm>. Acesso em: 01/06/2020.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015original.htm>. Acesso em: 01/06/2020.

_____. Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. **Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal**. Diário Oficial da União, Brasília, 25 fev. 1993. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18629.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%208.629%2C%20DE%2025%20DE%20FEVEREIRO%20DE%201993.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20regulamenta%C3%A7%C3%A3o%20dos,Art>. Acesso em: 01/06/2020.

CAMARÇO, Cláudio Aires Moreira. **Contratos agrários: uma nova visão do sistema normativo**. Brasília: Revista de Direito Agrário, 2001.

CASTRO, Luís Felipe Perdigão de. **Dimensões e lógicas do arrendamento rural na agricultura familiar**. 2013. 193f. Dissertação (Mestre em Agronegócios) – Universidade de Brasília, Brasília. 2013.

CERVO, Yucatan Paulo Nunes. **Os contratos agrários de parceria e arrendamento rural na ótica do proprietário do imóvel**. 2013. 59f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito) – Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria. 2013.

COELHO, José Fernandes Lutz. **Contratos agrários: uma visão neoagrarista**. Curitiba: Juruá, 2016.

DELABARY, Tasso Caubi Soares. Inteiro Teor. In BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo de Instrumento: AI 70052475951**. Recorrente: Jones Donini Pivetta. Recorrido: Oliverio Ireno Moreira Estivalet. Relator: Tasso Caubi Soares Delabary. Agravo de Instrumento em 07/12/2012. Publicado em 14/12/2012. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/112416276/agravo-de-instrumento-ai-70052475951-rs/inteiro-teor-112416285?ref=juris-tabs>>. Acesso em 14/06/2020.

FARAH, Valdinéia Pereira Casteluge. **Do arrendamento rural: contrato e particularidades**. 2010. 54f. Trabalho de Conclusão de Curso (Pós-Graduada em Docência do Ensino Superior) – Universidade Candido Mendes, Rio de Janeiro, 2010.

GABRIEL, Maurílio. Apelação. In BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Apelação Cível: AC 10702120885489001 MG**. Recorrente: Itelvo Alves Pimenta Júnior. Recorrido: Santa Monica Agrícola LTDA. Relator: Maurílio Gabriel. Apelação em 31/10/2019. Publicado em 08/11/2019. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/778878974/apelacao-civel-ac-10702120885489001-mg/inteiro-teor-778879054?ref=juris-tabs>>. Acesso em 14/06/2020.

GRASSI NETO, Roberto. **“Direito de preferência” nos contratos agrários**. São Paulo: Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial, 1994.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações**. São Paulo: Saraiva, 2012.

LOPES, Carlos Kelson Laion Machado Marques. **Arrendamento rural: evolução e elementos jurídicos do contrato agrário**. 2019. 27f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito) – Centro Universitário UNINOVAFAPI, Teresina. 2019.

MACHADO, Vinícius Pinheiro. **Análise das particularidades do contrato de arrendamento rural**. Conteúdo Jurídico, 30 out. 2018. Disponível em: <<https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/52353/analise-das-particularidades-do-contrato-de-arrendamento-rural>>. Acesso em: 01/06/2020.

MACHADO, Ana Paula Freitas. **Análise das particularidades do contrato de arrendamento rural**. Boletim Jurídico, 25 out. 2018. Disponível em:

<<https://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/artigo/4757/analiseparticularidades-contrato-arrendamento-rural>>. Acesso em: 01/06/2020.

MEDEIROS, Rogério. Apelação. In BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Apelação Cível: AC 10000191685965001 MG**. Recorrente: Jair de Oliveira Campos, Maria Zivones Soares Campos. Recorrido: Jorge Luiz Bastos. Relator: Rogério Medeiros. Apelação em 29/09/2010. Publicado em 08/05/2020. Disponível em: <[MIRANDA, Gursen de. **Direito Agrário**. Curitiba: Juruá, 2014.](https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/842859196/apelacao-civel-ac-10000191685965001-mg/inteiro-teor-842859246?ref=serp&_cf_chl_captcha_tk__=c26a9c43c46ecb3969bc6e9274a2c0c77e8b8baf-1592285311-0-AUG8EYrb1aM78zw2ozsIYVkk_UUg_BUJbGm2jabsbw7aBp7a0VbfUY5ZnXWCg22BE0SgLYA_ijcxm-A2R-BR6vXq7hR6_jsddJoW-MdaXjeu6W9m7yvmjwx4BPaxPh0xSLwXDFxLRKpSWPYvMiww4EFIF5HLhh_Z8tja7-kOa6h8nCgktyaWHwePEu94DW6C_Ug93nGWS5kxTb7zz7GLXs2HPKTuwKHqj3EMIFYNNaUoGz2px2Oebsko15ThPhOTimAGTx0e1zKI49enhr_9hoWCbR1hQaIgjAJ0NutDJSUYOFxTee5Lc3EITgTKr9GyP8to5M6K9Sgu0f2SnCcDzIB4zTkiyslOBTu5ipSd4uCIINbaQepANL6fbO7wpXLjb5I4NYjmAq7DWdw-s86QAoXAdNUTavRU4ss82v0u-rM_jcvnpWPPojVirdYagaTFxu0NEMqhb2Mnw6Dp_ZedaoJ716OO6cvSVAStlzKGcQDuJIFJOhynvQwXmfa8iN10OFFyZ5eL57QAKmbvEACvnxcuQQh23AsX86JQeDCcTWpU70P7YGR2MRgsNvul0n2h8vLWQ4JZFTkgKeW-bGtn6v65Sn6-xGKIhCULjUnAwx4Pd6fEC0BxKPRjVfH0R7E1NZUGvz9gbOYpxIQv7Yy4zuplEmxLLsgHvS9YTybXU>. Acesso em 14/06/2020.</p></div><div data-bbox=)

OPITZ, Silvia; OPITZ, Oswaldo. **Curso Completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007.

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

_____. **Contrato de arrendamento rural: teoria e prática**. Curitiba: Juruá, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001

RODRIGUES, Fabrício Gaspar; RODRIGUES, Nizomaro de Souza. **Breves considerações sobre o direito agrário brasileiro: evolução histórica, conceito, princípios e institutos**. Disponível em: <<http://expressagencia.com.br/chavesereis/practice-areas/direito-agrario/>>. Acesso em: 01/06/2020.

SCAFF, Fernando Campos. **As características jurídicas dos contratos agrários típicos**. Consultor Jurídico, 11 ago. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-ago-11/direito-agronegocio-caracteristicas-juridicas-contratos-agrarios-tipicos#:~:text=O%20chamado%20poder%20de%20destina%C3%A7%C3%A3o,mera%20propriedade%2C%20como%20j%C3%A1%20afirmamos>>. Acesso em: 01/06/2020.

SCOTON, Luis Eduardo Brito. **Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil**. In: Congresso mundial de direito agrários. São Paulo: USP. 2014.

SZTAJN, Renata. Law and economics. In: ZYLBERSZTAJN, D.; SZTAJN, R. (Orgs.). **Direito e Economia: análise econômica do direito e das organizações**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

SILVA, Vinícius Alves de Melo. **O contrato de arrendamento rural**: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo. 2015. 80f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito), Universidade de São Paulo, São Paulo. 2015.

SILVA, Ana Carolina Teixeira. **Contratos de arrendamento e parceria**. 2017. 34f. Trabalho de Conclusão de Curso (Técnico em Agronegócio) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Câmpus Barretos, Barretos. 2017.

USTÁRROZ, Daniel. **Responsabilidade contratual**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

ANEXO A – MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

ARRENDADOR: Nome e Sobrenome, nacionalidade, estado civil, profissão, inscrito no RG sob o n... e CPF sob o n..., residente e domiciliado na Rua... n., Bairro..., Cidade...UF...

ARRENDATÁRIO: Nome e Sobrenome, nacionalidade, estado civil, profissão, inscrito no RG sob o n... e CPF sob o n..., residente e domiciliado na Rua... n., Bairro..., Cidade...UF...

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. O objeto do presente contrato é uma gleba de terras com 1000 (um mil) hectares conforme fotos e laudo de vistoria em anexo, totalizando 10.000.000 m² (dez milhões de metros quadrados), situada no Fazenda..., município de..., UF (<https://www.sc.gov.br/>) ..., com área total (<http://www.inpe.br/>) de (<https://www.ibama.gov.br/>) 1.306,00 (um mil trezentos e seis) hectares, conforme registro n... da matrícula..., do Cartório de Registro de Imóveis (<http://portal.mj.gov.br/CartorioInterConsulta/>) de da cidade (<https://www.gov.br/pt-br>) de..., cadastrado no INCRA (<http://www.incra.gov.br/>) sob o n..., de propriedade do ARRENDADOR.

1.2. Integra a área arrendada a seguinte benfeitoria: uma casa de madeira, que será utilizada pelo ARRENDATÁRIO e por sua família como moradia, a qual consta no laudo de vistoria e imagens fotográficas.

1.3. São anexos ao presente contrato: (i) laudo de vistoria, o qual descreve detalhadamente o imóvel e o seu estado de conservação, no momento da sua entrega ao ARRENDATÁRIO; e, (ii) imagens fotográficas da área arrendada e croqui.

1.4. O uso da gleba delimitada no item 1.1. além dos limites fixados por este instrumento, sem autorização expressa do ARRENDADOR, acarretará em esbulho possessório, ficando o ARRENDATÁRIO sujeito a rescisão contratual e aplicação de multa e demais penalidade previstas neste contrato, bem como, às sanções civis e criminais previstas na legislação aplicável.

1.5. As partes poderão acordar a substituição da área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, ou ainda, o aumento da área, desde que o façam expressamente por termo aditivo, mantidas as mesmas condições e direitos pactuados no presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. O preço do arrendamento da gleba objeto do presente contrato será de R\$ 350.000,00 (<https://www.bcb.gov.br/>) (trezentos e cinquenta mil reais) por ano, que deverão ser pagos no quinto dia útil do mês de setembro de cada ano, em moeda corrente ou transferência/depósito bancário conforme orientação do ARRENDADOR, o qual deverá registrar o pagamento em recibo que será entregue ao ARRENDATÁRIO.

2.2. O preço será reajustado anualmente (ano agrícola), de acordo com o INPC.

2.3. A falta ou atraso do pagamento do valor do arrendamento na forma e prazo estipulado, bem como das despesas que incidam sobre a gleba arrendada por mais de 30 dias, são causas de

rescisão do contrato, ficando o ARRENDATÁRIO sujeito a multa equivalente ao valor de 01 (um) ano de arrendamento, mais os valores devidos até então.

2.4. Em caso de atraso no pagamento do arrendamento no prazo estipulado, será aplicada automaticamente multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do arrendamento, juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, e correção monetária pelo INPC sobre o valor devido.

2.5. Não havendo pagamento do arrendamento, será realizada a cobrança por meio de escritório de advocacia, e ficará o ARRENDATÁRIO sujeito ao pagamento dos honorários advocatícios no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito atualizado, independentemente das multas e demais cominações legais.

2.6. Os honorários advocatícios de 20% descritos no item anterior, se aplicam para qualquer outra medida judicial ou extrajudicial adotada em desfavor do ARRENDATÁRIO.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL E USO DO SOLO

3.1. O ARRENDATÁRIO declara expressamente que a área arrendada será destinada a atividade de exploração de lavoura temporária, juntamente com seu conjunto familiar, os quais já exercem atividade agrícola consistente em plantações de culturas variadas, como, mandioca, feijão, batata, milho, legumes, ficando acertado que a destinação diversa a esta, constituirá a rescisão do contrato.

3.2. O ARRENDATÁRIO não poderá subarrendar, alugar, emprestar ou ceder a gleba arrendada objeto do presente contrato e, tampouco, alterar a sua destinação, sem o prévio e exposto consentimento do ARRENDADOR, sob pena de rescisão contratual e consequente despejo.

3.3. O ARRENDATÁRIO poderá criar animais domésticos, desde que não venham a causar prejuízos na propriedade ou nas lavouras de terceiros

3.4. Obriga-se o ARRENDATÁRIO a observar as normas ambientais, preservando os recursos naturais da propriedade arrendada, as áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal, vedada a utilização destas últimas mesmo mediante manejo sustentado.

3.5. Para a prática de qualquer atividade que demande prévio licenciamento ambiental, fica o ARRENDATÁRIO obrigado à obtenção dele, arcando com as cominações legais em caso de omissão.

3.6. São por conta do ARRENDATÁRIO os materiais, sementes, insumos e tudo o mais que for necessário para o cultivo ou exploração da propriedade.

3.7. A administração dos serviços e serem executados no imóvel arrendado será de inteira responsabilidade do ARRENDADTÁRIO, assim como a contratação de pessoal para auxiliá-lo na execução do trabalho, assumindo, isoladamente, com exclusão expressa da responsabilidade solidária ou subsidiária do ARRENDADOR, as responsabilidades de natureza civil, trabalhista, previdenciária e tributária decorrentes da contratação de pessoal para realização dos trabalhos de qualquer natureza no imóvel arrendado, cabendo ao ARRENDATÁRIIO pagar os salário e demais encargos trabalhistas devidos ao empregados, dispensá-los, indenizá-los, etc, bem como o ressarcimento dos danos materiais que venham a

ser causados pela ação ou omissão desse pessoal, durante a realização de qualquer trabalho na área arrendada.

CLÁUSULA QUARTA – DOS PRAZOS

4.1. O prazo de arrendamento da área objeto do presente contrato é de 03 (três) anos, com início em 01 de setembro de 2019.

4.2. No caso do ARRENDATÁRIO iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser colhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente com o ARRENDADOR, a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente.

4.3. O ARRENDATÁRIO terá direito à renovação do presente contrato, devendo o ARRENDADOR notificar o ARRENDATÁRIO das propostas recebidas em até 06 (seis) meses antes do término do prazo.

4.4. Na ausência de notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado, exceto se o ARRENDATÁRIO, nos 30 (trinta) dias seguintes ao término do contrato, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta.

4.5. O direito à renovação não poderá ser exercido, se no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o ARRENDADOR, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS

5.1. O ARRENDATÁRIO declara que realizou vistoria no imóvel e gleba arrendada, o qual encontra-se em condições adequadas para o uso ao qual se destina.

5.2. O ARRENDATÁRIO, ao término do contrato, terá direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis que realizou, desde que devidamente comprovadas por nota fiscal, vedado reter o pagamento do arrendamento como forma de compensação, salvo se autorizado pelo ARRENDADOR.

5.3. As benfeitorias voluptuárias, por sua vez, somente serão indenizadas se expressamente autorizadas pelo ARRENDADOR;

5.4. Se as benfeitorias necessárias e úteis forem feitas às expensas do ARRENDADOR, aumentando os rendimentos da gleba, o valor do arrendamento poderá ser elevado proporcionalmente a esse aumento.

CLÁUSULA SEXTA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

6.1. No caso de alienação do imóvel arrendado, o ARRENDATÁRIO terá direito à preferência para adquirir tão somente a gleba arrendada, em igualdade de condições com terceiros, devendo o ARRENDADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, valendo-se os meios digitais.

6.2. A comunicação deverá conter as condições do negócio e, em especial, o preço e a forma de pagamento, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

6.3. Após sua notificação, o ARRENDATÁRIO terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos e improrrogáveis, para manifestar-se, de maneira inequívoca, sobre a aceitação da proposta.

6.4. Se o ARRENDATÁRIO não for notificado da venda, poderá, depositando o preço integral, adjudicar a gleba arrendada, se o requerer no prazo improrrogável de 06 (seis) meses, a contar da transcrição do ato da alienação no Registro do Imóvel.

6.5. Se o imóvel rural em venda estiver sendo explorado por mais de um ARRENDATÁRIO, o direito de preferência só poderá ser exercido para a aquisição total da área.

6.6. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda, não se limitando, mas incluindo, venda por decisão judicial; quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial; permuta; doações; integralização de capital; cisão; fusão; incorporação; constituição da propriedade fiduciária.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

7.1. Do ARRENDADOR:

1. Entregar ao ARRENDATÁRIO a gleba arrendada descrita na Cláusula Primeira, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-lo nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;
2. Garantir ao ARRENDATÁRIO, durante o tempo de vigência do contrato, o uso pacífico da gleba arrendada;
3. Resguardar o ARRENDATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros;
4. Responder pelos vícios e defeitos, anteriores ao arrendamento;
5. Fornecer ao ARRENDATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas;

7.2. Do ARRENDATÁRIO

1. Servir-se do imóvel para os usos convencionados, conforme natureza e circunstâncias, bem como, trata-lo como se dono fosse;
2. Pagar pontualmente o preço do arrendamento pelo modo, prazos e local ajustado;
3. Levar ao conhecimento imediato do ARRENDADOR, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como, eventual turbação de terceiros e todas as intimações ou avisos de autoridades públicas recebidas na área arrendada, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes da sua inércia;
4. Restituir o imóvel, ao término do contrato, no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria, salvo deteriorações naturais ao uso regular, somente não respondendo por deteriorações ou prejuízos a que não deu causa;
5. Zelar e cuidar a terra, sobretudo com a aplicação de fertilizantes e utilização de técnicas modernas de cultivo e investimento em calcário, adubo e demais nutrientes, evitando o esgotamento do solo;
6. Realizar a imediata reparação dos danos verificados ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
7. Fazer na gleba arrendada, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, inclusive para a preservação dos recursos naturais;

8. Obriga-se, por si e seus dependentes, a conservar os recursos naturais existentes no imóvel e a obedecer as normas técnicas e legislação em geral, visando a preservação meio ambiente em geral, do solo e o combate à erosão;

9. Tomar as providências cabíveis junto às concessionárias de serviços públicos, dentro de 30 dias contados da assinatura do presente contrato, a fim de transferir para o seu nome as contas de consumo de água e esgoto, luz, se houver, sob pena de incorrer em infração contratual, respondendo, ademais, por estas contas durante o arrendamento, ainda que lançadas em nome de terceiros, bem como, de eventuais indenizações por dano moral ou material que der causa.

10. Cumprir todos os prazos estipulados e os supervenientes, que se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial

CLÁUSULA OITAVA – DO TÉRMINO DO CONTRATO

8.1. Ao término do contrato de arrendamento e não havendo prorrogação, ou em caso de desistência do ARRENDATÁRIO, a gleba arrendada assim como suas benfeitorias, deverão ser entregues ao ARRENDADOR, limpa, conservada, e em pleno funcionamento, ainda que rescindido antecipadamente, salvo deterioração natural, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de despejo.

8.2. Quando da desocupação e entrega da gleba arrendada, o ARRENDATÁRIO liquidará o arrendamento e deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as despesas que deu causa.

8.3. O ARRENDATÁRIO poderá rescindir o contrato, a qualquer tempo, por simples notificação extrajudicial, sem necessidade de justa causa, observados as condições de entrega da gleba arrendada. Contudo, o valor do arrendamento anual será integralmente devido até o término do prazo estipulado.

8.4. O ARRENDADOR poderá rescindir o contrato, a qualquer tempo, no caso de descumprimento do pactuado no presente instrumento, sem prejuízo da cobrança de multa, despesas e valor do arrendamento.

CLÁUSULA NONA – CONDIÇÕES GERAIS

9.1. O ARRENDATÁRIO não poderá reter o pagamento do arrendamento anual ou outros encargos, sob a alegação de não atendimento de suas eventuais exigências.

9.2. É de responsabilidade exclusiva do ARRENDATÁRIO, a contratação, se necessária, de pessoas para exercer as atividades agrícolas, devendo seguir rigorosamente as normas e leis trabalhistas, não podendo ultrapassar o prazo estabelecido para o encerramento deste contrato.

9.3. A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato deverá pagar a multa equivalente a um ano de arrendamento.

9.4. É vedado ao ARRENDATÁRIO a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, antenas, ou quaisquer outras, na área arrendada, sem a prévia e expressa autorização do ARRENDADOR.

9.5. O ARRENDATÁRIO obriga-se por si e sua família, a respeitar toda legislação, normas e regulamentos municipais, estaduais e federais, principalmente a legislação ambiental em geral, ficando responsável por eventuais multas e danos materiais ou extrapatrimoniais a que der causa, sem prejuízo de eventual ação judicial regressiva.

9.6. O ARRENDATÁRIO, se responsabiliza em zelar pela limpeza e conservação da área arrenda, vedadas quaisquer alterações no imóvel sem a prévia e expressa autorização do ARRENDADOR.

9.7. É facultado ao ARRENDADOR vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

9.8. O ARRENDADOR não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pelo ARRENDATÁRIO e seus dependentes, visitantes, convidados ou outros, no interior da área arrendada.

9.9. Quaisquer tolerâncias ou concessões do ARRENDADOR não constituirão precedente invocável e não terão a virtude de alterar as obrigações que lhe são impostas neste instrumento.

9.10. Em caso de nulidade, total ou parcial, de qualquer disposição deste contrato, assim declarada por sentença judicial transitada em julgado, as restantes disposições não serão afetadas, valendo as demais cláusulas que não foram alteradas.

9.11. Pelo pactuado neste contrato, obrigam-se ARRENDADOR E ARRENDATÁRIO e seus sucessores (as)

9.12. As partes contratantes elegem o foro da Comarca de... – UF..., renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais dúvidas acerca do presente contrato, apenas para questões que não puderem ser resolvidas amigavelmente entre as partes.

9.13. E por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e na presença de 02 (duas) testemunhas.

Local e data

ARRENDADOR

ARRENDATÁRIO

TESTEMUNHA 1

NOME:

CPF:

RG:

TESTEMUNHA 2

NOME:

CPF:

RG:

ANEXO B – DECLARAÇÃO DE REVISÃO ORTOGRÁFICA

Declaro para todos os fins que foi feita a correção do Abstract da Monografia: **ARRENDAMENTO RURAL: PRAZO, RENOVAÇÃO E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**, do acadêmico **GUILHERME LIMA SANTOS** do Curso de Direito da Faculdade Evangélica de Rubiataba - GO, realizada pela professora Elizabete Aparecida Gontijo Santana, Graduada em Letras Modernas – Língua Portuguesa, Língua Inglesa e Literatura Brasileira pela Associação Educativa Evangélica – FAFISP e Especializada em Língua Portuguesa pela Universidade Salgado de Oliveira – Universo.

Rubiataba, 20 de junho de 2020.

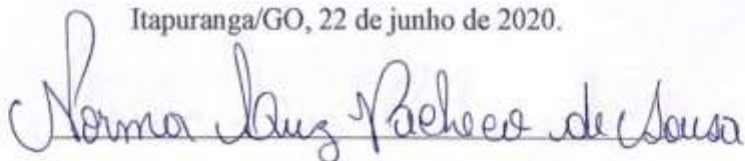


Elizabete Aparecida Gontijo Santana

ANEXO C – DECLARAÇÃO DE REVISÃO ORTOGRÁFICA, GRAMATICAL E DE NORMALIZAÇÃO TÉCNICA

Eu, NORMA LUZ PACHECO DE SOUSA, graduada em Letras Português/Inglês pela Universidade Estadual de Goiás, portadora do diploma de nº 79.688, devidamente registrado no Ministério da Educação, declaro para a Faculdade Evangélica de Rubiataba que revisei o trabalho de conclusão de curso de Graduação em Direito, intitulado “ARRENDAMENTO RURAL: PRAZO, RENOVAÇÃO E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO”, do acadêmico GUILHERME LIMA SANTOS, consistente na correção ortográfica e gramatical, bem como na adequação das normas técnicas estipuladas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Itapuranga/GO, 22 de junho de 2020.



Professora Norma Luz Pacheco de Sousa
Graduada em Letras Língua Portuguesa e
Inglesa pela UEG. Portadora do registro
Profissional nº. 79.688 UEG/GO