

## OS CONTRATOS AGRÁRIOS E A PROPRIEDADE DA TERRA NO BRASIL

*José dos Santos Pereira Braga \**

### RESUMO

Em substancial estudo o magistrado analisa todos os aspectos dos contratos agrários no Código Civil e no Estatuto da Terra, arrematando com a assertiva de que a disciplina dos contratos agrários, tal como se apresenta no Estatuto da Terra, constitui verdadeiro óbice às mudanças estruturais no campo.

### SUMÁRIO

1 – O descompasso do direito. 2 – Os contratos agrários no Código Civil e no Estatuto da Terra. 2.1 – Contrato de arrendamento: a) Direito de preferência; b) Não-interrupção do contrato pela alienação; c) Prazos mínimos; d) Preços; e) Indenização por benfeitorias e direito de retenção; f) Renovação ou prorrogação e rescisão. 2.2 – Parcerias rurais: a) Prazo; b) Preço; c) Indenização das benfeitorias; d) Renovação e rescisão. 3 – Tenência da terra e os contratos agrários no Brasil. 4 – Os contratos agrários no direito comparado. 5 – Conclusões.

Ouvi certa feita uma estória, que desejo contar-lhes:

Um homem fora vítima de uma grande enchente. Uma arrasadora enchente. Muitos morreram, casas foram demolidas, animais soterrados,

---

\* Professor da Universidade do Amazonas. Juiz do Trabalho. Membro Titular da Academia Amazonense de Letras Jurídicas.

mas ele conseguiu, nem sabe exatamente como, num esforço extraordinário, atravessar a correnteza, vencer a avalanche e sobreviver.

O encontro com os parentes deu-lhe oportunidade de contar a estória da enchente. Horas depois, a visita dos amigos permitiu-lhe repetir a estória. Nos dias seguintes, outros amigos e curiosos queriam saber o que tinha a contar sobre a enchente. E o homem se repetia com a mesma estória. Foi assim que nosso herói se tornou um contador de estórias de enchente.

Finalmente, como acontece com todos os mortais, o festejado homem morreu. Chegando ao céu, foi logo advertido à entrada, por São Pedro, fiel guardião do Reino da Felicidade, de que ali imperava uma monarquia estável, onde os eleitos do Senhor, desde que não ousassem discutir a forma de governo e a duração do mandato do soberano, poderiam, como prêmio às suas virtudes terrenas, revelar o seu maior desejo e logo seu pedido seria atendido. Uma forma extremamente inteligente de conquistar o recém-chegado, o novo súdito, que esperava ali encontrar a felicidade que este mundo de enchentes, cataclismos, acidentes nucleares, bóias-frias, geralmente rouba à maioria dos mortais!

O herói não vacilou e disse à gentil figura que o recepcionara: *"São Pedro, o que eu realmente gostaria de fazer era reunir um auditório bem grande ao qual pudesse contar a minha estória da enchente"*.

São Pedro, sábio e prudente, pensou um pouco. . . Auditório havia. Enché-lo de nobres almas a pretexto da felicidade do recém-chegado não seria difícil. Lembrou apenas um senão e disse: *"Não há problema. Sua vontade será atendida. Apenas eu gostaria de lembrar (e falou isso num tom paternal, quase em segredo, aliviado porque se certificara de ter diante de si um simples contador de estórias e não um constituinte extremista), gostaria de lembrar, disse o Santo Apóstolo, que entre os ouvintes de sua estória de enchente estará, certamente, Noé. É bom você pensar no que vai dizer. . ."*

Nessa situação encontro-me eu agora, conduzido a este auditório pelas mãos generosas de Paulo, apóstolo do Direito Agrário, o mestre Torminn Borges, para falar aos Noés dessa especialidade jurídica num encontro onde, certamente, o que lhes venho oferecer é infinitamente menor do que aquilo que teria para escutar e aprender. E pareço ouvir de nosso apóstolo Paulo a mesma sábia e prudente advertência de Pedro: *"veja lá o que você vai dizer. . ."*

Eminente Professor Paulo Torminn Borges, Presidente do Instituto Goiano de Direito Agrário e Coordenador do IV SEMINÁRIO NACIONAL DE DIREITO AGRÁRIO:

Senhores conferencistas,  
Senhores professores,  
Senhoras e senhores:

O Brasil vive um momento marcante de sua história, a sociedade mobilizada em torno da futura Constituição. Ecoa em todo o País um grito de Justiça Social. Na cidade e no campo o homem brasileiro deseja, confia, luta por um futuro melhor.

Não se cuida, neste Seminário, de discutir o sistema de governo, nem o mandato do mais alto Magistrado da Nação. Não é este o fórum apropriado, e não estamos nós investidos na função Constituinte.

Mas, um encontro como este há de repercutir, sem dúvida, pelo concurso da inteligência de todos quantos aqui meditam sobre questões tão importantes da vida nacional, como contribuição científica às decisões que haverão de ser tomadas no campo da política jurídica, com a promulgação do novo Estatuto e da legislação que se lhe seguirá.

Junto-me a este esforço de colaboração científica, propondo-lhes meditarmos sobre a questão da propriedade da terra, a partir das formas jurídicas de uso e posse consagradas no Estatuto da Terra.

O limite do tempo exige síntese, razão pela qual inúmeros aspectos deixarão de ser versados.

Proponho apresentar-lhes o tema "*Os contratos agrários e a propriedade da terra no Brasil*", em três segmentos, construindo preliminarmente a seguinte hipótese: na sistemática jurídico-contratual agrária brasileira os contratos nominados de posse e uso temporário da terra – arrendamento e parcerias rurais – não atendem aos princípios da função social da terra e de Justiça Social que informam o Direito Agrário, na medida em que preterem o acesso do trabalhador à propriedade, contentando-se com acanhadas garantias em favor dos arrendatários e parceiros, limitadas à duração do contrato.

Procurarei, inicialmente, situar essas modalidades contratuais no âmbito do direito brasileiro, para questionamento da possível evolução verificada a partir do Estatuto da Terra. Em seguida, tentarei oferecer um *flash* da organização da vida e do trabalho no campo, tendo como cenário, as formas de tenência da terra no Brasil. Cuidarei, ao fim, de falar-lhes um pouco da experiência de outros países, relativamente aos contratos agrários e o acesso à propriedade rústica, com uma rápida incursão no Direito Comparado.

Não lhes trago nenhuma solução, sequer uma proposta definitiva. Tudo o que pretendo é suscitar o questionamento da ampla questão do

acesso do trabalhador à propriedade da terra, a exigir, segundo penso, modificações na disciplina jurídica dos contratos agrários, que se me afigura em desacordo com os princípios da função social da propriedade e de Justiça Social no campo.

### 1. O DESCOMPASSO DO DIREITO

A agricultura tem experimentado, notadamente a partir da segunda guerra mundial, uma grande evolução em quase todos os países com a implantação de novos métodos de cultivo e a crescente mecanização rural, fenômeno que os economistas costumam chamar de *intensificação e racionalização* da produção agrária. O progresso da agricultura moderna, acentuado nos países desenvolvidos, repercutiu profundamente na organização da atividade agrária, refletindo-se sobre os fatores econômicos, sociais e políticos atinentes ao setor produtivo primário. São exemplos desse extraordinário avanço do setor agrícola, com o rompimento da chamada agricultura tradicional, a Dinamarca na Europa, Israel no Oriente Próximo, o México na América Latina e o Japão no Extremo Oriente.

Essas mudanças, que abalaram, inevitavelmente, as estruturas tradicionais da agricultura, não têm sido captadas de forma imediata pelo direito.

*As respostas legislativas aos requerimentos do cambiante mundo rural se têm produzido geralmente com atraso, e nem sempre elaborando ou adaptando com acerto as instituições jurídicas às necessidades cada vez mais complexas e prementes da atividade agrária. Este estado de mora do direito observa-se em todas as instituições jurídicas agrárias, e em especial no atinente aos contratos que têm por objeto regular a relação jurídica destinada ao aproveitamento do solo por quem não é proprietário do imóvel* <sup>(1)</sup>.

No Brasil, esse estado de mora do direito relativamente às necessidades da vida rural e, em particular, quanto ao disciplinamento da matéria contratual agrária, parece não encontrar precedentes.

A iniciativa de leis verdadeiramente agrárias data de pouco mais de vinte anos. É certo que o Código Civil de 1916 tratou, em apenas dezenove de seus mil oitocentos e sete artigos, dos contratos rurais de arrendamento e parcerias, mas o fez de forma tímida e despojado de qualquer noção verdadeiramente agrarista, o que é bastante compreensivo se levamos em conta as suas características urbano-individualistas.

<sup>(1)</sup> Fernando Brebbia, Contratos agrários, p. 1.

Tão distanciado estava o Código Civil Brasileiro das verdadeiras exigências e especificidade das relações contratuais agrárias, e tão grande o seu descompasso em relação às necessidades emergentes do mundo rural que em 1963 o professor Caio Mário da Silva Pereira, um de nossos mais insignes civilistas, verberou com admirável lucidez e isenção:

*A locação de prédio rústico está sujeita a princípios especiais, além das normas aplicáveis a toda **locatio rerum**, em razão da finalidade a que ele se destina. Quem toma propriedade rural em aluguel tem em vista agricultura ou pastoreio, ou ambos, e a presença deste objetivo não pode deixar de presidir à sua dogmática. Neste contrato entram ou devem entrar em ponderação constante considerações de ordem social, ou econômico-social. As disposições do Código Civil a respeito, demasiadamente individualistas, desatualizaram-se. Haverá mister a criação de um melhor critério de amparo quando se elaborar o estatuto da terra. Aqui tratamos em obediência ao plano desta obra, das instituições vigentes, deixando contudo consignado o prognóstico de que em breve se voltarão para o arrendamento rural as vistas de um legislador mais esclarecido e mais consciente das realidades nacionais <sup>(2)</sup>.*

No particular dos contratos de parcerias rurais, a crítica em relação à insuficiência do Código Civil Brasileiro, da parte do não menos festejado civilista Arnoldo Wald, é ainda mais contundente:

*A parceria constitui todavia contrato típico com regulamentação própria no nosso direito, havendo, aliás, necessidade urgente de reformular as disposições aplicáveis à matéria que, pela índole eminentemente liberal do Código Civil, não mais se coadunam com as disposições existentes no tocante à locação de coisas e de serviços, permitindo assim que a parceria seja utilizada hoje para fraudar as normas das leis de inquilinato que congelam os aluguéis dos prédios rurais e das leis que fixam o salário-mínimo dos trabalhadores<sup>(3)</sup>.*

Se quisermos a opinião de um agrarista, aqui está a judiciosa observação de um dos mais respeitáveis nomes do jus-agrarismo brasileiro, o professor Paulo Torninn Borges. Ao apreciar os antecedentes legislativos dos contratos agrários no Brasil, depõe com autoridade:

<sup>(2)</sup> Instituições de Direito Civil, V. III, p. 264.

<sup>(3)</sup> Obrigações e contratos, 6. ed., p. 331.

*O Código Civil Brasileiro, aliás não foi omissivo em questão de tanta magnitude, quais sejam os contratos agrários.*

*(...) Mas é evidente, diante do extraordinário avanço das ciências sociais e das conquistas políticas neste terceiro quartel do século XX, que aquelas minguadas regras civilistas tomaram-se obsoletas e insuficientes para atenderem aos reclamos da Justiça Social e ao fortalecimento econômico do País na zona rural. O direito agrário inovou o bastante para levar em conta uns e outros destes reclamos<sup>(4)</sup>.*

Mas, quais terão sido, efetivamente, os avanços no campo contratual agrário a partir do ESTATUTO DA TERRA? As modificações incorporadas à disciplina jurídica dos contratos contribuíram para a modificação do quadro sombrio de tenência da terra no Brasil? Os contratos de arrendamento e parcerias, tal como disciplinados no Direito Agrário Brasileiro, constituem mecanismos de acesso do trabalhador à propriedade da terra? Qual o estágio de nossa legislação sobre contratos agrários em relação à de outros países?

## **2. OS CONTRATOS AGRÁRIOS NO CÓDIGO CIVIL E NO ESTATUTO DA TERRA**

Por paradoxal que seja, o Código Civil Brasileiro, promulgado há mais de meio século, quando o País – aqui uma evidência e um truismo – era ainda de economia essencialmente agrícola, se constitui em legislação eminentemente urbana. Não se descurava, evidentemente, de inserir no Livro III – Do Direito das Obrigações, Título V – Das várias espécies de contratos, Capítulo IV – Da locação (arts. 1.211 a 1.215), *Disposições especiais aos prédios rústicos* e, no Capítulo XII – *Da parceria rural* (arts. 1.410 a 1.423), minguadas regras destituídas de sentido social.

Como bem observam Altamir Pettersen e Nilson Marques, *"embora procurasse definir, com a melhor precisão os institutos, não teve o Código a preocupação de proteger o economicamente débil. Estabeleceu as normas locais como se proprietários e parceiros ou arrendatários se iguallassem economicamente"*<sup>(5)</sup>.

<sup>(4)</sup> Institutos básicos de direito agrário, 93d., p. 104.

<sup>(5)</sup> Uso e posse temporário da terra: arrendamento e parceria pp. 21-22.

Malgrado algumas tentativas no sentido de dar melhor regulamentação aos contratos agrários, como o Anteprojeto de Lei de Exploração de Terras, oriundo de estudos realizados por uma comissão presidida por Hermes Lima, e o Anteprojeto de Lei dispendo sobre o aproveitamento agrícola das terras compreendidas no Polígono das Secas, elaborados em 1952, durante o Governo de Getúlio Vargas, com indiscutível aperfeiçoamento de matéria, sem que, todavia, chegassem a ser transformados em lei, será com O ESTATUTO DA TERRA, em 1964, para alguns agraristas mais otimistas "a carta de alforria do Direito Agrário Brasileiro"<sup>(6)</sup>, que se dá a evolução, ou melhor, o aperfeiçoamento dos contratos agrários no Brasil.

Não será acadêmica a distinção, nem meramente gramatical, dizer-se que houve *aperfeiçoamento*, mas não houve *evolução* dos contratos agrários ao se desgarrarem do Código cinquentenário, de índole individualista e liberal, para integrar o novo ordenamento jurídico fundado nos princípios da função social da propriedade e de Justiça Social, que o ESTATUTO DA TERRA inaugura.

Vê-se, com abono nos léxicos, que *aperfeiçoamento* é ato ou efeito de aperfeiçoar, tornar menos imperfeito, melhorar, enquanto *evolução* significa desenvolvimento, progresso, transformação.

Os contratos agrários de posse e uso temporário da terra, nomeadamente o arrendamento e as parcerias rurais, mereceram maior cuidado do legislador ao editar-se o ESTATUTO DA TERRA. Houve um acréscimo significativo de regras voltadas para os aspectos sociais diretamente ligados às relações de trabalho no campo; houve, não há negar, a preocupação do legislador em limitar a vontade das partes, pela obrigatoriedade de cláusulas irrevogáveis e proibição de renúncia de direitos e vantagens estabelecidos em lei. Tudo muito ao feitio da moderna concepção de contrato, em que a chamada soberania da vontade, de valor já diluído em todo o Direito, aqui praticamente inexistente, tamanha é a ingerência do Estado no campo das relações jurídicas agrárias contratuais.

Não obstante esse aparente progresso, os contratos de arrendamento e parcerias rurais não sofreram, conforme se verá da análise a seguir, nenhuma modificação essencial. Foram inflados; sob certos aspectos aperfeiçoados, mas não se pode dizer que tenham passado por uma transformação, com alterações que signifiquem desenvolvimento, evolução.

---

(6) Arthur Pio dos Santos Neto, Instituições de direito agrário, p. 182.

### 2.1 – Contrato de arrendamento

Do ponto de vista histórico, a locação sempre existiu no velho direito lusitano, trasladando-se para o Brasil com a empresa colonizadora dos portugueses no século XVI.

Muito embora o sistema sesmarial, herdado de Portugal, tivesse por objetivo, nas suas origens, o aproveitamento das terras incultas e inexploradas, punindo a incúria ou negligência do proprietário e possibilitando o traspasse delas aos seus efetivos cultivadores, no Brasil colônia, ao contrário, sua implantação deu origem à grande propriedade monocultora e a amplas extensões inexploradas. Vem daí o surgimento de formas de uso e posse temporária da terra, com lavradores livres sem terra trabalhando e produzindo em meiação com os concessionários das sesmarias, tomando corpo, assim, as locações de prédios rústicos.

*Mas, se a história registra a existência desta relação social jurídica típica, o Direito não lhe oferece, de logo, os contornos de jurisdição. É matéria quase desconhecida no direito positivo brasileiro dos séculos XVI e XVII, salvo algumas disposições esparsas e fragmentárias das Ordenações do Reino.*

*Pode-se mesmo dizer que, durante todo o período colonial, imperial e início da era republicana – malgrado a célebre lei de terras de 1850 – nada ou quase nada foi introduzido, na parca regulamentação positiva sobre o uso de terras, por terceiros não proprietários<sup>(7)</sup>.*

Será, pois, o Código Civil Brasileiro de 1916 que vai dar tratamento formal e sistemático à matéria.

São vários os aspectos a examinar no confronto das disposições do Código Civil Brasileiro e da legislação contratual agrária, mas a limitação do tempo não permite examiná-los na sua totalidade; fixo-me, assim, naqueles que julgo mais dignos de nota.

#### a) Direito da preferência

O Código Civil não aplicara ao arrendamento o direito de preferência, embora haja se ocupado da matéria em outros capítulos. O ESTATUTO DA TERRA, todavia, corrigiu a omissão, disciplinando o direito de preemp-

<sup>(7)</sup> Ibid., p. 184.

ção em seu art. 92, § 3º, sendo a matéria regulamentada pelos arts. 45, 46 e 47 do Decreto 59.566/66.

É este um ponto que a doutrina tem referido como sinal de avanço para a estabilidade social do cultivador direto e sua permanência na terra em que trabalha. Ledo engano, conforme veremos.

Pelo disposto na legislação vigente, o arrendatário terá preferência para adquirir o imóvel que se vai alienar *em igualdade de condições com terceiros interessados*, cabendo ao proprietário alienante dar-lhe conhecimento das condições da venda, para que possa ele exercer a preferência, assegurada em lei.

O proprietário do imóvel que desejar aliená-lo, estando este ocupado, deverá dar notícia de sua pretensão através de notificação para o ocupante, podendo fazê-lo por carta, contra-recibo de entrega, por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou pelas vias judiciais. A notificação conterà informações sobre a existência de pretendentes, mencionando o nome dos mesmos, as condições da transação e o preço oferecido. Notificado, terá o ocupante do imóvel o prazo de trinta dias para dizer se exercerá seu direito de preferência, importando, a falta de manifestação, presunção de que não se interessou pela compra e renúncia tácita à preempção, daí porque, decorrido o prazo legal, o direito se extingue.

Sublinhei, linhas trás, que o *direito de preempção do arrendatário se exerce em condições de igualdade com terceiro interessado na compra da terra*. Pouco importa o esforço dispendido, anos a fio, pelo cultivador direto e sua família, de cujo labor resulta, em última hipótese, a valorização do imóvel.

Geralmente, são os grandes grupos econômicos, as multinacionais que se interessam pela compra de terras férteis, regadas pelo suor do homem rude e pobre; da mulher de rosto sulcado e pele curtida ao sol inclementemente dos campos; das crianças, postas desde cedo a trabalhar sob o pálio da incerteza do futuro.

Onde o espírito protetor da lei? Só o desconhecimento da realidade social e econômica da vida rural brasileira poderia justificar os aplausos e essa pseudo garantia de permanência do trabalhador na terra e de acesso à propriedade rústica por meio da compra e venda.

Não há, sob o aspecto do direito de preempção, conforme disposto na sistemática jurídico-contratual agrária brasileira, o que louvar, porque a lei está muito longe de poder alcançar o fim social visado, pela real impossibilidade de o trabalhador vir a adquirir, por compra, a terra cultivada.

Rende-se grande homenagem ao preceito do art. 92, § 4º, do ESTATUTO DA TERRA, segundo o qual *o arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado*.

Só excepcionalmente, haja vista a situação de inferioridade econômica em que se encontra o trabalhador frente aos grupos interessados na aquisição das terras rústicas, tal preceito terá eficácia. Se o campesino não dispõe dos meios financeiros para disputar em pé de igualdade com terceiro a compra do imóvel, será pouco provável que possa depositar o valor da venda para fazer valer o direito de preferência através da ação judicial competente.

A lei prevê, ainda, no caso de fraude e simulação, quando o proprietário, com o objetivo de eliminar o arrendatário, apresenta uma proposta com valor elevado e irreal, vindo a transferir o imóvel a outra pessoa, a anulabilidade da venda mediante ação a ser proposta no prazo de quatro anos a contar de transcrição no Registro de Imóveis.

#### *b) Não-interrupção do contrato pela alienação*

Não houve, com o Código Civil de 1916, qualquer preocupação com a estabilidade e segurança de quem ocupa, por cessão onerosa, e trabalha a terra alheia. E era natural que assim fosse, pela índole individualista da legislação comum, como temos repetidamente assinalado. Havia total alheamento do Direito ao aspecto social da propriedade. Foi justamente para realizar esse desiderato que o Direito Agrário aflorou e lentamente se vai consolidando entre nós, sendo hoje um ramo autônomo, com seus institutos, conteúdo específico e princípios de natureza predominantemente social e econômica.

Assim, ao contrário da legislação comum, que ao disciplinar os contratos de locação e parceria permitia, salvo raras e expressas exceções, fossem eles rescindidos quando da alienação dos bens que lhe serviam de objeto, o ESTATUTO DA TERRA insere no ordenamento jurídico dos contratos agrários, regra destinada a garantir àquele que trabalha em terra alheia, permanência no imóvel. Conforme prevê o § 5º do art. 92 daquele diploma básico, a alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

Não deixarei de reconhecer que o ESTATUTO, neste particular, seguiu orientação avançada, embora faça questão de frisar que, a despeito do alcance social da norma, nenhuma alteração se opera na condição subalterna do arrendatário, do ponto de vista da propriedade da terra.

#### *c) Prazos mínimos*

Como o Código Civil, o ESTATUTO DA TERRA manteve a clássica dicotomia dos contratos: por prazo certo e por prazo indeterminado.

Se, todavia, formalmente não se deu nenhuma alteração, o novo esquema legal introduziu modificações quanto à duração efetiva dos contratos de prazo indeterminado. Enquanto o Código Civil previa, nestas hipóteses, que a duração seria aquela necessária a uma colheita, o ESTATUTO DA TERRA fixa o período mínimo de três anos (art. 95, II) e especifica os prazos de acordo com o tipo de contrato e de cultura.

Ainda uma vez, tenho de tecer críticas ao legislador. Embora haja estatuído um prazo mínimo de três anos para os contratos agrários, tirando às partes a liberdade de convencionarem e pôr fim ao acordo a qualquer tempo, com inevitáveis prejuízos para o cultivador e o risco de ações predatórias, mostrou-se tímido, o legislador, sendo hoje a duração maior dos contratos uma das teses principais dos trabalhadores rurais em todos os simpósios, encontros e seminários.

#### *d) Preço*

De acordo com o Código Civil Brasileiro, o proprietário podia estabelecer livremente o preço do arrendamento, o que ainda uma vez demonstra a sua inadequação para regular os negócios decorrentes da atividade agrária. Era o exercício do poder ilimitado do proprietário, incompatível com a realidade social e econômica do campo e os princípios que passam a nortejar o aflorante Direito Agrário no País.

A liberalidade no ajuste do preço da terra pode, obviamente, desencadear efeitos negativos para o desenvolvimento da agricultura, aqui considerada na acepção mais ampla do termo.

Compondo o custo, o preço há de ser proporcional ao investimento e ao rendimento bruto, podendo o desnível entre esses elementos levar o empreendimento empresarial agrícola ao fracasso.

No arrendamento rural, o preço é estabelecido em dinheiro, mas o pagamento pode ser realizado em frutos, quando o preferir o usuário, sempre ao custo do mercado.

Prevê a legislação (art. 95, XII, do ESTATUTO DA TERRA) que o arrendamento não poderá ser superior a quinze por cento do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do negócio. Abre-se exceção, em caso da área arrendada constituir-se em gleba selecionada para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, e sendo o arrendamento parcial. Nesta hipótese, o preço poderá ir ao limite de trinta por cento, por ano, conforme prevê o artigo 19 do Regulamento.

A renda dos contratos de arrendamento pode ser atualizada anualmente de acordo com os índices oficiais, ficando o reajuste vinculado, no entanto, ao valor da terra nua.

### *e) Indenização por benfeitorias e direito de retenção*

Consoante estabelece o inciso VIII do art. 95 do ESTATUTO DA TERRA, o arrendatário tem direito, ao termo do contrato, à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, podendo ser indenizado, também, das voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário.

Houve, como se pode facilmente verificar, uma ampliação do sistema previsto na legislação comum, onde, sem o prévio e expresso consentimento do proprietário, apenas eram indenizadas as benfeitorias necessárias, ou seja, aquelas destinadas à conservação do imóvel. As que aumentavam e facilitavam o trato e benefício do bem, ou o embelezavam, somente eram indenizáveis quando o proprietário o autorizasse, prévia e expressamente.

O prévio consentimento, pois, que pelo Código Civil era pressuposto imprescindível para a indenização das benfeitorias, pelo ESTATUTO se exige apenas no caso das voluptuárias.

Pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis poderá o arrendatário exercer o direito de retenção, o que, aliás, não é nenhuma novidade, dado que o Código Civil já reconheceu esse direito em seu artigo 516. A redação do art. 1.199 da Lei substantiva civil, todavia, ensejou dúvida quanto à possibilidade da retenção, e até mesmo da indenização no caso de benfeitorias úteis realizadas sem autorização expressa ao arrendador.

As benfeitorias são do proprietário, daí que permitem a elevação do preço do arrendamento. Com efeito, a teor dos arts. 95, XII, do ESTATUTO DA TERRA e 17, § 5º, 25, § 1º e 35, § 2º, do Decreto 59.566/66, o arrendador poderá cobrar até 15% do valor das benfeitorias que entrarem na composição do contrato, obtendo, assim, uma elevação proporcional da renda, ao final do contrato, desde que os melhoramentos elevem o rendimento do imóvel.

### *f) Renovação ou prorrogação e rescisão*

A renovação dos contratos de arrendamento é questão da maior importância para aqueles que, trabalhando em terra alheia e inferiorizados economicamente, necessitam da garantia de permanência no imóvel, sob pena de sujeitar-se a ingentes sacrifícios ao fim de cada ajuste, errando de um chão para outro sempre que o proprietário, ávido de maiores ganhos, houver por bem preferir ceder a terra a terceiros interessados na sua exploração.

O Código Civil foi silente quanto ao assunto, e a lacuna, com o passar dos anos, preenchida apenas no tocante à locação de prédios urba-

nos. Desta forma, eram as regras gerais da locação de coisas que regulavam a matéria.

No art. 95, IV, o ESTATUTO DA TERRA cuidou expressamente do assunto, estabelecendo condições de renovação do contrato.

Pela sistemática jurídico-contratual agrária, as partes podem renovar ou prorrogar o contrato vencido, respeitando os prazos mínimos legais e estabelecendo novas condições e novo prazo de vigência.

Podem, as partes, estipular a prorrogação tácita do arrendamento, desde que o arrendatário não manifeste a intenção de rescindir o contrato dentro do prazo estipulado; ou expressamente, quando o arrendatário deverá, dentro do prazo fixado, manifestar sua vontade de permanecer no imóvel.

No particular da renovação do contrato, a legislação agrária abre duas possibilidades:

- 1ª – renovação automática, quando houver cláusula prévia e expressamente estabelecida no contrato;
- 2ª – manifestação do arrendatário de que não deseja renovar ou formular nova proposta, exigindo-se, neste caso, o registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos.

Há, de acordo com os novos ditames legais, uma preferência à renovação, em favor do arrendatário, colocado em igualdade de condições com terceiros caso estes venham a oferecer maior preço do que o ajustado no contrato.

Temos aqui, *mutatis mutandis*, situação idêntica à do direito de preempção no caso da venda do imóvel. O trabalhador, que valorizou a propriedade alheia com o desgaste de suas energias e de toda a família, se vê abruptamente ameaçado de ter a terra arrebataada por pessoas estranhas à relação que o mantém jungido ao negócio agrário.

Desnecessário repisar os motivos que, nesta hipótese como na anterior, contra-indicam a solução adotada pelo ESTATUTO DA TERRA – quer se trate do direito de preempção por ocasião de venda, quer se trate, como no caso presente, de preferência à renovação do contrato de arrendamento.

Admitir-se que o arrendatário, enquanto simples trabalhador, se encontra em condições de igualdade com os especuladores, pessoas e grupos capitalistas dispostos, no mais das vezes, a fazer estoques de terra ou a investir recursos através de grandes empreendimentos, seria no mínimo ingenuidade, bastando que se atente para a situação econômica e social da população rural do País.

Por outro lado, a proteção jurídica ao arrendatário toma-se ainda mais vulnerável quando se sabe que os direitos de preferência e renovação não prelavecerão se, no prazo de seis meses antes do termo do contrato, o proprietário anunciar, por via de notificação, sua disposição de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente.

Onde, pois, o decantado direito de permanência do trabalhador na terra que cultiva?

A legislação agrária brasileira estipula, em quase tudo de modo idêntico ao previsto no Código Civil, as causas da rescisão ou extinção do contrato, a saber:

- 1º – término do prazo ou pedido de retomada;
- 2º – inadimplemento das condições contratuais;
- 3º – motivo de força maior que impossibilite sua execução;
- 4º – desapropriação do imóvel.

## 2.2 – *Parcerias rurais*

De lado os antecedentes históricos mais remotos da parceria, no Brasil a experiência mais antiga terá sido a empreendida pelo Senador Nicolau Pereira de Campos Vergueiro, na década de 1840, em Ibicaba, São Paulo, que muito contribuiu para o desenvolvimento dos cafezais paulistas.

Senhor daquela e de outras fazendas, político influente de atuação destacada nos feitos da Independência, cabe ao Senador Vergueiro, *as horas de uma notável 'descoberta' inspirada nos arquivos medievais, que os séculos já tinham empoeirado, e também, de certo modo, nas práticas adotadas desde muito nas grandes lavouras canavieiras, sem criar nem lhe adicionar nada de novo, a não ser sua formulação jurídica e sua capitulação legal.*<sup>(8)</sup>

Implantado, inicialmente, com a vinda de 177 famílias européias para o Brasil, o sistema consistia, basicamente, na oferta de terra destinada à exploração de determinado produto, principalmente o café, mediante a obrigatoriedade da entrega de *metade* da safra ao proprietário, existindo, nada obstante, variantes que davam a esse tipo de contrato um cunho de desumana exploração.

*Dissimulando, sob a capa do trabalho livre, os traços mais vivos da servidão e vestígios evidentes do escravismo, o sistema de 'parceria' tomava foros de um contrato bilateral, supostamente feito em*

(8) Alberto Passos Guimarães. Quatro Séculos de latifúndio, pp. 95-96.

*igualdade de condições, combinado entre o senhor da terra e o seu cultivador. Isto o tornaria atraente para o imigrante europeu e o isentaria da crítica da opinião pública, que dominada pelas idéias abolicionistas, se tinha mostrado intolerante para com outras formas ostensivas de trabalho escravo servil como o trabalho obrigatório (sob pena de prisão para os que se recusassem a trabalhar nos latifúndios) . . .<sup>(9)</sup>*

O sistema, pelas vantagens então oferecidas diante das condições políticas, sociais e econômicas do País, espalhou-se por todas as regiões, primeiro por constatar-se a sua imperatividade histórica, na medida em que preservava a grande propriedade; segundo, porque se ajustava, perfeitamente, à realidade agrária nacional daquele tempo; terceiro, por representar a única forma, convenhamos, ou das únicas vias, de substituição do trabalho escravo, vez que impossível se fazia admitir a existência do trabalho assalariado nessa etapa da sociedade brasileira<sup>(10)</sup>.

Não há negar que a parceria cumpriu, sob certo aspecto, um papel histórico no desenvolvimento da agricultura brasileira e, por que não dizer, na formação da riqueza nacional, representando, talvez,

*. . . a única saída econômica para os proprietários da terra, os quais, diante da carência de mão-de-obra escrava; diante do fato de que os próprios imigrantes se transportavam para a nova terra com a pretensão de, através do trabalho como parceiros, adquirirem meios para em pouco tempo acumularem riquezas, os proprietários, diante de todas estas circunstâncias, erigiam o sistema de contrato de parceria como a melhor forma de exploração econômica da terra<sup>(11)</sup>.*

Da "descoberta" de Vergueiro, nos idos de 1847, até hoje, conta-se mais de um século de História. Nesse longo período, entre vicissitudes e bonanças, o mundo mudou. Mudou, também, o País.

O instituto da parceria rural resiste, contudo, ao tempo. Disciplinado, inicialmente, pelo Código Civil, deu-lhe o ESTATUTO DA TERRA maior importância, como que para plantá-lo definitivamente no campo do direito contratual agrário brasileiro, a despeito de prestar-se para encobrir falsas relações onde há, no mais das vezes, uma típica situação de trabalho subor-

<sup>(9)</sup> Ibid., p. 97.

<sup>(10)</sup> Altamir Pettersen e Nilson Marques, *op. cit.*, p. 20.

<sup>(11)</sup> Ibid., p. 20.

dinado, dando margem a que o proprietário esperto se livre das obrigações trabalhistas que muito lentamente vão chegando ao meio rural.

O fato é que a parceria, do ponto de vista teórico, considerada "como uma forma de transição entre a forma primitiva de renda e a renda capitalista"<sup>(12)</sup>, existe na agropecuária brasileira, representando, geralmente, uma situação de compromisso entre o grande ou médio proprietário que não tem meios de explorar diretamente as suas terras e o trabalhador rural que não deseja tomar-se assalariado. Para ambos, é nitidamente uma situação de transição; daí ocorrer de preferência nas zonas chamadas velhas ou de decadência agrícola. Ela não permite ao trabalhador a prosperidade mínima que se traduz em estabilidade por meio da aquisição de terras. Por isso, tantas vezes, denota a coexistência do proprietário financeiramente insuficiente e do ex-proprietário, obrigado a lavrar chão alheio<sup>(13)</sup>.

O contrato de parceria é um misto de locação de coisas e de sociedade. Possui elementos comuns a ambos os contratos, constituindo uma terceira forma *sui generis*.

O Código Civil Brasileiro dedicou-lhe um Capítulo especial, extraindo-se do art. 1410 da Lei Civil a sua característica fundamental, qual seja, a cooperação resultante da combinação de esforços e recursos das partes, visando a um fim comum pré-estabelecido.

A legislação civil ocupou-se de duas espécies de parceria: agrícola e pecuária, aplicando-lhes, no que coubesse, as disposições gerais dos contratos de locação, de que falamos anteriormente, e as especiais, que aqui examinaremos.

O ESTATUTO DA TERRA (art. 96) admite quatro tipos de parceria: agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, definidas no Regulamento (Decreto 59.566/66).

#### a) Prazo

Os contratos de parceria rural, sujeitos que estão à normatividade jurídico-contratual agrária, podem ser acordados por prazo determinado ou indeterminado. Presume-se, nesta última hipótese, a duração mínima de três anos.

(12) K. Marx, *Le capital*, III, p. 182.

(13) Antônio Cândido. *Apud* Maria Rita Garcia Loureiro. *Parceria e capitalismo*, p. 27.

A lei assegura, em qualquer hipótese, a colheita da safra pendente ou a consecução da condição resolutive (cria dos animais, venda dos produtos, etc.), mesmo após o término ou rescisão contratual.

#### *b) Preço*

Ao contrário do Código Civil, o ESTATUTO DA TERRA estabeleceu, em paridade com o arrendamento, percentuais de participação dos parceiros, tomando por base o aporte do sócio-capitalista, no caso o parceiro proprietário.

Além da gradação instituída no art. 96, VI, do ESTATUTO, nos casos não previstos a cota adicional dos proprietários será fixada em percentagem máxima de 10% sobre o valor das benfeitorias ou bens postos à disposição do parceiro-outorgado (alínea *g*).

#### *c) Indenização das benfeitorias*

No ESTATUTO DA TERRA como no Código Civil, a matéria recebeu tratamento discriminatório. Com efeito, enquanto o arrendatário tem assegurada a indenização das benfeitorias necessárias e úteis, sem qualquer exigência formal, restando apenas as voluntárias a depender da prévia autorização do proprietário, na parceria o ressarcimento de qualquer benfeitoria depende expressamente do consentimento anterior do parceiro-outorgante.

#### *d) Renovação e rescisão*

Aplicam-se aos contratos de parceria rural os mesmos princípios que tutelam os arrendamentos, inclusive quanto ao direito de renovação e de preferência, em igualdade de condições com terceiros. Cabem, aqui, as mesmas críticas feitas em relação aos contratos de arrendamento.

Concluindo a análise dos contratos agrários de arrendamento e parcerias rurais em face do disciplinamento legal previsto no Código Civil Brasileiro e do novo esquema instituído pelo ESTATUTO DA TERRA, é de mister ressaltar a importância da Lei 4.947/66, na formulação das normas jurídico-agrárias contratuais.

Mencionada lei incorpora à matéria contratual agrária, através do disposto no Capítulo III – Dos Contratos Agrários, três preceitos de maior importância para a regência dos negócios de arrendamento e parcerias de imóveis e bens destinados ou pertencentes às atividades agrárias em geral. Vejamos:

- 1º – Obrigatoriedade de cláusulas irrevogáveis, que visem à conservação dos recursos naturais.
- 2º – Proibição de renúncia, por parte do arrendatário ou do parceiro não proprietário, de direitos e vantagens estabelecidas em lei ou em regulamentos.
- 3º – Proteção social aos arrendatários – cultivadores diretos e pessoais.

### 3. TENÊNCIA DA TERRA E OS CONTRATOS AGRÁRIOS NO BRASIL

O Brasil já não é hoje um País essencialmente agrícola, mas a atividade agrária constitui, ainda, fonte considerável de riqueza para o desenvolvimento nacional.

Em que pese a relevância do setor para o nosso desenvolvimento econômico e social, a estrutura agrária brasileira apresenta graves distorções, com prejuízos não só para a economia rural como para a massa de trabalhadores sem terra, aos quais, forçoso é reconhecer, ainda não chegaram os benefícios da Justiça Social, preconizados nas Leis do País.

A despeito dos ideais de *justiça social*, que inspiram a Lei Maior do País, e o acolhimento do princípio da *função social* da propriedade a condicionar o uso da terra aos interesses do *bem comum*, muito pouco ou quase nada foi feito a fim de reverter o processo histórico de concentração da propriedade rural, entrave secular ao nosso desenvolvimento econômico e social.

Criados a partir da Emenda Constitucional nº 10, de 9 de novembro de 1964, e da imediata promulgação do ESTATUTO DA TERRA os mecanismos jurídico-institucionais indispensáveis à implantação da reforma agrária<sup>(14)</sup>, "o mínimo que se pode dizer é que os resultados da ação são absolutamente frustrantes", conforme reconhece o Governo em documento recentemente divulgado pelo Ministério da Reforma e do Desenvolvimento Agrário<sup>(15)</sup>.

(14) A Emenda Constitucional nº 10/64 viabilizou a desapropriação para fins da reforma agrária, substituindo a prévia indenização em dinheiro pelo pagamento através de títulos especiais do Tesouro. O Estatuto da Terra (Lei 4.504/64), a par com os fundamentos filosófico-jurídicos da reforma agrária, traçou lineamentos básicos e estabeleceu mecanismos de desapropriação, cadastramento, tributação, colonização, assistência e outros relacionados com as políticas de reforma agrária e desenvolvimento, preconizados pelo Governo.

(15) Proposta para a elaboração do 1º Plano Nacional de Reforma Agrária da No'ra República, p. 5.

Admitindo que a *"tendência à concentração e uso indevido da terra pelos latifúndios foi também acompanhada pelo aumento dos conflitos sociais e mortes e violências de todo tipo"*, reconhece o Governo, à evidência das estatísticas oficiais, *"o agravamento da questão agrária nacional"*<sup>(16)</sup>.

No desdobramento da análise, enfatiza o documento que *"a concentração da posse da terra, historicamente garantida e contemporaneamente estimulada, fez prevalecer a injustiça social no campo"*<sup>(17)</sup>.

O fenômeno não é novo. Nem a denúncia. Mas, a despeito do uníssono das vozes que se têm levantado, procurando alertar a consciência nacional da tormentosa realidade do campo e as ignominiosas formas de exploração do trabalhador sem terra, hoje ratificadas pela confissão insuspeita dos governantes, imperioso é admitir que as formas antieconômicas e anti-sociais da propriedade da terra se têm consolidado no Brasil nas últimas décadas, ocorrendo, como consequência dessa crônica situação, a marcha para a cidade e o agravamento do quadro de pobreza, de fome e marginalização, que aflige o País.

Carlos Minc faz o balanço das estatísticas: em 1940, 1/3 da população brasileira vivia nas cidades e 2/3 estavam no campo; em 1980, inverteu-se a situação: 2/3 da população concentravam-se nas cidades e 1/3 vivia nas zonas rurais. O êxodo rural foi de 13 milhões de pessoas entre 1960/1970; em 1980, os números se elevaram a 16 milhões. Na década de 1960, 18 milhões de pessoas mudaram-se de seus municípios, tendo ocorrido entre 1970/1980 um deslocamento de 24 milhões e 300 mil brasileiros de um município para outro, ou seja, 1/5 da população, o que significa dizer que mais de um em cada brasileiro mudou de município nesta década<sup>(18)</sup>.

Ao invés da *fixação do homem ao campo, da justa distribuição da propriedade com igual oportunidade para todos*, o que tivemos foi um processo expulsatório. Famílias em retirada de um chão para outro, ora abatidas pela violência, ora pela fome e pela doença, ora em busca de um horizonte melhor, que a cidade ilusoriamente parece oferecer.

No particular da luta pela terra, o documento oficial do Governo, a que me venho reportando, registra *"a estatística trágica dos conflitos de terras"* no período de 1971 a 1984 e mostra a sua evolução: ocorrências em 1971 – 109; 1976 – 126; 1981 – 896; 1984 (estimativa) 950; mortes em 1971 – 20; 1976 – 31; 1981 – 91; 1984 (estimativa) 180, números que se referem, evidentemente, a ocorrência e mortes oficialmente registradas.

(16) Op. cit., p. 7.

(17) Idem, p. 6.

(18) A reconquista da terra, pp. 57-59.

A Confederação Nacional dos Bispos do Brasil, em Documento aprovado pela 18ª Assembléia realizada em Itaici, em fevereiro de 1980, denunciava a gravidade do problema:

*Em quase todas as unidades da Federação, sob formas distintas surgem conflitos entre, de um lado, grandes empresas nacionais e multinacionais, grileiros e fazendeiros e, de outro, posseiros e índios. Violências de toda a ordem se cometem contra esses últimos para expulsá-los da terra. Nessas violências, já se comprovou amplamente, estão envolvidos jagunços e pistoleiros profissionais até forças policiais, oficiais de justiça e até juizes. Não raro observa-se a anomalia gravíssima de composição de forças de jagunços e policiais para executar sentenças de despejo<sup>(19)</sup>.*

Mais adiante diz o documento:

*Estudos recentes mostraram que a cada três dias, em média, os grandes jornais do sudeste publicam uma notícia de conflito pela terra. Comprova-se que essas notícias correspondem a menos de 10% dos conflitos cadastrados pelo movimento sindical dos trabalhadores na agricultura. Um levantamento do número de vítimas que sofreram violências físicas, feito através de jornais, indica que mais de 50% delas morrem nesses confrontos. Isso mostra a extrema violência da luta pela terra em nosso país, com características de uma guerra de extermínio, em que as baixas mais pesadas estão do lado dos lavradores pobres<sup>(20)</sup>.*

Do exposto, vê-se que o homem, sem o direito à terra para nela viver e trabalhar, ora resiste à violência, ora sucumbe, ora foge para não morrer, abandonando o campo em busca da cidade, onde, desgraçadamente, não será menos penosa a sua desventura.

Qualquer que seja a motivação imediata a atrair o homem para os centros urbanos, parece incontestável que a instabilidade social no campo está fortemente relacionada com a concentração da propriedade e a exploração do trabalhador.

Com efeito, se, de um lado, mais de 40% das terras agricultáveis, no Brasil, são inexploradas, constituindo verdadeiros estoques antieconômicos e anti-sociais em forma de latifúndios improdutivos, de outro, o cultivo se faz por pequenos proprietários e posseiros (minifundistas) e, em grande

(19) Igreja e problemas da terra, p. 11.

(20) Ibid, p. 12.

parte, por trabalhadores sem terra, entre os quais, assalariados permanentes e temporários, não assalariados (bóias-frias), *arrendatários e parceiros*.

A distribuição da mão-de-obra no campo, no período de 1978 a 1984, segundo o cadastramento do INCRA, ocorreu da seguinte forma: os minifundistas proprietários, que em 1978 eram 1 milhão, 469 mil, passaram, nesse lapso de seis anos, a 1 milhão, 872 mil; os posseiros minifundistas aumentaram de 505 mil para 644 mil; os *parceiros*, que eram 273 mil, chegaram a 433 mil; os *arrendatários* subiram de 122 mil para 180 mil, no período. O crescimento dos assalariados permanentes e temporários deu-se da seguinte forma: os primeiros passaram de 1 milhão, 104 mil em 1978, para 2 milhões, 147 mil em 1984; enquanto os segundos, que eram 2 milhões, 560 mil, subiram para 4 milhões, 260 mil. O número de trabalhadores não assalariados, que no final da década de 70 era de 713 mil, segundo as estatísticas do INCRA, chega, nos primeiros anos desta década, a 1 milhão, 104 mil.

Esses dados revelam não só o crescimento do contingente humano que vive e trabalha no campo em permanente instabilidade social e econômica, como demonstram com clareza, em face dos estoques improdutivos de terras, mantidos por seus proprietários para fins especulativos, que a atividade agrária se processa no Brasil principalmente através do trabalhador sem terra, dos que vivem na terra de aluguel ou participam de duvidosas parcerias, quando não constituem a legião de assalariados, cujos direitos trabalhistas quase nunca lhes são assegurados, ou, ainda, os bóias-frias que campeiam de sol a sol na mais desumana e aviltante forma de exploração.

A Reforma Agrária não se realizou no País, embora existissem, a partir da Emenda Constitucional nº 10/64 e da promulgação do ESTATUTO DA TERRA, os mecanismos institucionais para levar a empresa a cabo.

O ESTATUTO DA TERRA, que previa a Reforma e objetivava ser uma lei de desenvolvimento rural, renunciando mudanças qualitativas na estrutura fundiária do País, não teve eficácia plena, fracassando diante de seus mais salutares propósitos. Manteve – e sob certos aspectos “aperfeiçoou” – as formas de posse e uso temporário da terra, consagrando e regulamentando os *contratos de arrendamento e parcerias*, os quais legislações mais avançadas sequer admitem, e outras que os conservam lhes atribuem função social efetiva, empregando-os como instrumentos de acesso do trabalhador à propriedade, com apreço aos ditames de *Justiça Social* e da *função social da terra*.

Travestidos, os *contratos agrários de arrendamento e parcerias rurais* passam a se constituir, entre nós, verdadeiros óbices às mudanças preconizadas no Direito Agrário, entrando em contradição com os princípios basilares do jus-agrarismo brasileiro.

Na apreciação crítica de Laranjeira:

*Em nosso país, (...) são estimuladas as fórmulas de uso temporário do solo. Não coibidas, passam a ser 'reguladas', de modo a fazerem prosperar a convicção de que mais vale a terra como renda capitalizada do que como campo de trabalho. A consequência é conhecida: mais uma vez os estropiados do mundo rural têm o seu labor relegado a plano secundário<sup>(21)</sup>*

Não se pode atribuir, evidentemente, aos contratos de posse e uso temporário da terra, a responsabilidade por todos os males de que convalesce a estrutura agrária brasileira. Mas é indubitoso que dela não se despartem, porque integram o dia a dia do homem do campo, repercutindo sobre todos os aspectos – social, econômico, político – da vida rural.

O que não se deve omitir é que a disciplina jurídica dos contratos agrários, conforme se acha regulada no ESTATUTO DA TERRA e na legislação complementar, passou ao largo da melhor orientação legislativa que alguns países apresentam atualmente.

#### 4. OS CONTRATOS AGRÁRIOS NO DIREITO COMPARADO

Sendo o Direito, como ensina Reale, "experiência concreta", o estudo da legislação comparada não poderá ser feito "com abstração dos fatores morais, econômicas, históricas, psicológicos etc., em que os mesmos textos possuem vigência e eficácia"<sup>(22)</sup>. Máxime quando se trata de examinar os contratos agrários, os quais, segundo a arguta observação de Balarín Marcial,

*dependem em seu nascimento, desenvolvimento vital e em sua extinção, das estruturas políticas, econômicas e sociais; estão vinculados, ao contrário de outras relações jurídicas, que são politicamente neutras, às vicissitudes que sofre o poder em cada sociedade, ou país. . .<sup>(23)</sup>*

Tenhamos sempre presente, pois, na análise comparativa dos sistemas contratuais agrários adotados por legislações de países de diferentes graus de desenvolvimento, "as circunstâncias fáticas e axiológicas a que se referem"<sup>(24)</sup>.

(21) Direito agrário, p. 39.

(22) Filosofia do direito, 11, p. 584.

(23) Estudios de derecho agrario y política agraria, p. 621.

(24) Miguel Reale, op. cit., p. 583.

Não obstante o reconhecimento de que, muitas vezes, sob a superfície do Direito positivo, maturam importantes transformações da realidade jurídica, não raramente em oposição ao próprio esquema legal, é indubitável que as soluções legislativas refletem aspectos da realidade social e econômica, permitindo estabelecer linhas de evolução do Direito, de caráter universal, como se pode observar em relação aos contratos agrários de arrendamento e parcerias rurais.

Num plano geral, pode-se dizer que a agricultura, sensivelmente modificada diante das mudanças econômicas, sociais e tecnológicas deste século, e as ideologias que passaram a dividir o mundo contemporâneo, levaram os países a adotar, de acordo com os novos requerimentos do campo, três sistemas jurídicos distintos, diretamente relacionados com a propriedade e uso da terra para fins de produção, os quais José Luis de los Mozos resume com inextinguível objetividade:

- a) *Cultivar a terra conforme os esquemas de uma economia de troca, que podemos chamar tradicional ou capitalista, segundo a qual o proprietário da terra se serve para cultivá-la de trabalhadores assalariados ou cede esta em arrendamento ou qualquer outra forma de desfrute.*
- b) *Suprimir a propriedade privada e ordenar o cultivo da terra conforme uma planificação estatal, em termos absolutos, ao menos teoricamente, buscando a coletivização, o que é próprio do sistema marxista.*
- c) *Combinar a subsistência dos esquemas de uma economia de troca com a intervenção estatal, direta ou indireta, para suscitar, dentro de um pluralismo econômico, típico das democracias modernas, as novas formas estruturais da agricultura<sup>(25)</sup>.*

Dentro desse cenário, observam-se posições muito nítidas, relativamente ao uso da propriedade rústica, cujos exemplos, a seguir, são deveras ilustrativos.

Nos países socialistas ditos de primeiro grau, como a URSS e a China, os contratos de arrendamento e parcerias, tipicamente capitalistas, sequer podem ser concebidos.

Nos países socialistas de segundo grau, como a Iugoslávia, onde existe uma *propriedade social* da terra; na Polónia e em Cuba, onde subsiste um setor privado agrário de exploração de tipo familiar, tampouco se admite o arrendamento ou a parceria como nós os concebemos.

---

(25) *Estudios de derecho agrario*, pp. 216-217.

Fora dessa órbita, vamos encontrar exemplos de países onde se exige, igualmente, o cultivo direto da terra e se proíbem os contratos de arrendamentos e parcerias, salvo situações especiais autorizadas em lei.

Na Venezuela, a lei de reforma agrária exige, como requisito da função social da propriedade, que o trabalho e direção pessoal, bem assim a responsabilidade financeira da empresa agrícola se exerçam pelo proprietário da terra, exceto nos casos de exploração indireta eventual por causa justificada. Como se vê, o arrendamento constitui uma exceção.

O Peru vê-se empenhado, desde 1969, em promover uma transformação agrária. A lei de reforma proíbe a locação de prédios rústicos e os negócios parciários.

O Equador já anunciava em 1963, para dentro de oito anos, a extinção dos contratos de posse e uso temporário da terra. A lei de reforma agrária e colonização visou alcançar as terras abandonadas ou ociosas, como tais consideradas as que estavam inexploradas durante três anos. A posse indígena deveria ser respeitada; os minifúndios, integrados em cooperativas; os latifúndios e os baldios foram repartidos entre pequenos arrendatários, parceiros e outros trabalhadores.

O México empreendeu a reforma agrária tendo como ponto de partida a Lei de 6 de janeiro de 1915, cujo texto se incorporou à Constituição de 1917, permitindo a extinção dos latifúndios. Desenvolveu-se um permanente aperfeiçoamento legislativo, com a codificação do Direito Agrário.

O princípio é de que as populações despojadas ilegalmente de suas terras têm-nas em restituição, e as que não as tinham, solicitam doações aos governadores das unidades federativas e às Comissões Agrárias Mistas.

Coexistem, ali, a propriedade pública, a privada e a social, na qual o Estado conserva a propriedade originária para destiná-la ao fim social, público ou nacional. Os direitos de propriedade *ejidal* são coletivos e individuais: pelos primeiros, o núcleo *ejidal* é proprietário das terras e bens que o compõem; pelos segundos, o *ejidatário* exerce o direito de propriedade sobre a parcela adjudicada, para ser explorada individualmente.

Na Europa ocidental, mantém-se o arrendamento de terras rústicas, admitindo-se, por igual, as parcerias, quando estas correspondem a novos aportes de recursos financeiros, técnicos e empresariais para o campo.

Procura-se, em geral, nos países europeus, ultrapassar a fase de uma agricultura estática para uma outra de bases empresariais, dinâmica, incitando-se proprietários e usuários a colaborarem reciprocamente através de um novo contrato que consiga, com a arbitragem de uma autoridade independente, estabelecer o equilíbrio de interesses.

Não se trataria, assim, de fazer renascer a velha *locatio rerum*, senão de erigir um novo contrato agrário, aproximando-se o arrendamento

da enfiteuse, como suporte de uma empresa produtiva em que o titular estaria liberado de comprar a terra para instalar-se, embora a lei lhe confira a plenitude de faculdades empresariais para cultivar, melhorar e dispor (dentro de certos limites). Assim, "o Direito Agrário europeu vai construindo um arrendamento que é bem mais domínio útil ligado ao trabalho de seu titular"<sup>(26)</sup>.

Nessa linha de evolução, dois grupos fundamentais de países podem ser identificados.

1º – Aqueles em que o sistema da codificação tenha sido substituído em matéria de arrendamentos por uma legislação de novo cunho, caracterizada, na essência, por ter feito de seus contratos um plano inclinado para a propriedade.

2º – Aqueles em que de modo direto se tenha enfrentado o problema do acesso à propriedade, pelo arrendatário, distinguindo-se do primeiro grupo pelo fato de esta solução haver sido imposta pela lei ao arrendador proprietário<sup>(27)</sup>.

São bastante representativos os exemplos da Itália, França, Inglaterra, Irlanda e Finlândia.

Triunfa, de certo modo, nessas legislações, embora através de um lento processo de consolidação, a afirmação do trabalho sobre o direito de propriedade, havendo, por outro lado, aquilo que Frassoldati chama de desclassificação da figura do proprietário e sua substituição pela figura do empresário<sup>(28)</sup>.

A experiência do Japão é extremamente significativa. Ali, foram adotadas medidas protecionistas para garantir a estabilidade dos arrendatários e a compra das terras que cultivavam. A mísera condição de arrendatário suscitou um movimento em favor da elevação do seu *status*, que essas providências visavam promover.

Após a guerra, e debaixo da pressão do Quartel General, a lei que garantia o *status* dos arrendatários também facilitou o surgimento de cultivadores proprietários. Foram adotadas medidas fiscais, além de outras que expressam a forte ingerência do Estado nos contratos da agricultura.

O proprietário não pode resolver o contrato sem autorização prévia do Governador da Província, mesmo nos casos em que pretenda cultivar di-

(26) Balarín Marcial, op. cit., p. 729.

(27) *Ibid.*, p. 637.

(28) *Perspectivas do novo direito agrário*, p. 4.

retamente o imóvel. Para tutelar os cultivadores proprietários, o Estado compra coativamente as terras arrendadas, que pertençam a proprietários não cultivadores, e a parte de terras que exceda a um quilômetro quadrado, mesmo não pertencente a absenteístas, é vendida em lotes aos arrendatários, a título perpétuo.

O preço de aquisição e de venda são fixados proporcionalmente aos benefícios obtidos pelos proprietários locais. Hoje, cerca de 90,7% das terras são cultivadas por proprietários, enquanto apenas 9,3% das terras são dadas em arrendamento.

Trabalhadas pelo conjunto familiar, as glebas de tipo individual, predominantes no Japão, apresentam alta produtividade, em face da tecnologia utilizada, o que permite até três colheitas ao ano, de um mesmo produto.

### 5. CONCLUSÕES

Ao analisar os contratos de arrendamento e parcerias rurais, sensíveis à realidade social brasileira, e tendo em vista o desenvolvimento alcançado em outros países pelo direito contratual agrário, procurei demonstrar a ineficácia dessas figuras jurídicas de posse e uso temporário da terra como instrumentos de *acesso* do cultivador à propriedade.

O fenômeno grandioso do *acesso do trabalhador à propriedade* é, sem dúvida, o aspecto mais importante a ser considerado numa nova concepção dos contratos agrários. Este *acesso* seria a "*desembocadura final*" desses contratos.

Com efeito, outra não pode ser a consequência prática do *princípio social da terra*, como não será certamente outro o *desiderato de Justiça Social no campo*.

O Direito Agrário Brasileiro, consoante vimos pelo estudo da nova sistemática dos contratos, instituída através do ESTATUTO DA TERRA, ficou a nível epidêmico da questão.

Ao contrário de alguns países que fizeram desses contratos um plano inclinado para a propriedade, mais ainda à diferença de outros, que de modo direto enfrentaram o problema e substituíram o proprietário estático pelo cultivador dinâmico, *levando ao acaso os contratos de arrendamento e parceria*, o Brasil manteve uma postura conservadora, que impede alcançar o imperativo constitucional da *justa distribuição da propriedade com igual oportunidade para todos*.

Assim, ao erigir, de um lado, como princípios nucleares a *função social da terra* e a *Justiça Social*, e, de outro, mantendo os *contratos de arren-*

*damento e parcerias como formas temporárias de uso e posse da terra, sem que essa temporariedade signifique uma transição do status do trabalhador rural, o Direito Agrário Brasileiro agasalha, sem dúvida, uma evidente contradição.*

Sem pretender ser demasiadamente ousado, diria que a disciplina jurídica dos contratos agrários, tal como atualmente se apresenta no ESTATUTO DA TERRA, constitui verdadeiro óbice às mudanças estruturais do campo, porquanto, mantendo o trabalho na condição subalterna através de uma relação jurídica desvantajosa, e garantindo o desempenho econômico do imóvel, exclui a possibilidade de ser a terra expropriada para fins sociais de reforma agrária.

Com efeito, pretendendo assegurar as mudanças reclamadas pela agricultura brasileira, e visando reduzir as tensões sociais no campo, o ESTATUTO DA TERRA fixou-se em dois objetivos básicos: realizar a Reforma Agrária e promover o Desenvolvimento Rural. Olvidado o primeiro, cujos resultados, como visto, foram verdadeiramente inexpressivos ao longo de mais de vinte anos de vigência da lei, voltou-se o interesse político pelas medidas de Desenvolvimento, favoráveis, no seu conjunto, mais ao proprietário do que ao cultivador.

Os contratos destinam-se, deste modo, a manter relações jurídicas temporárias entre os sujeitos agrários, inscrevendo-se no capítulo do Desenvolvimento, e não da Reforma Agrária. Por meio deles, assim, a propriedade se mantém nas mãos dos antigos donos, não obstante se presume possam oferecer aos cultivadores – arrendatários e parceiros –, melhoria dos níveis social e econômico, mas não lhes garantem, jamais, a propriedade. Assim, o trabalhador é contratado na condição de arrendatário ou parceiro para que se não transforme em proprietário da terra. . .

As minguadas garantias que a lei assegura aos parceiros outorgados e arrendatários, limitadas à duração do contrato, são insuficientes para transformar as avenças em meio hábil a assegurar àquele que fecunda a terra com o seu labor e de sua família, o direito à propriedade, o que torna esse Direito, *um direito irrealizável* e, a Justiça Social, *um ideal inatingível*.

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BREBBIA, Fernando P. *Contratos agrários*, Buenos Aires, Astrea, 1975.  
BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos do direito agrário*, São Paulo, 1974.  
CÓDIGO CIVIL Brasileiro, São Paulo, Saraiva, 1976.  
CONFERÊNCIA Nacional dos Bispos do Brasil. *Igreja e problema da terra*, São Paulo, Paulinas, 1980.

- FRASSOLDATI, Carlos. *Perspectivas do novo direito agrário*, Brasília, Fundação Petrônio Portella, 1985.
- GUIMARÃES, Alberto Passos. *Quatro séculos de latifúndio*, 3ª ed. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1968.
- LARANJEIRA, Raimundo. *Direito agrário*, São Paulo, LTr, 1984.
- LOUREIRO, Maria Rita Garcia. *Parceria e capitalismo*, Rio de Janeiro, Zahar, 1977.
- MARCIAL, Balañ. *Estudios de derecho agrario y politica agraria*, Madrid, Zaragoza, 1975.
- MARX, Karl. *Le capital*, Paris, Ed. Sociales, 1975.
- MINC, Carlos. *A reconquista da terra*, Rio de Janeiro, J. Z. E., 1985.
- MOZOS, José de los. *Estudios de derecho agrario*. Madrid, Tecnos, 1972.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, V. III, Fontes das Obrigações, Rio de Janeiro, Forense, 1981.
- PETTERSEN, Altamir & MARQUES, Nilson. *Uso e posse temporária da terra: arrendamento e parceria*, São Paulo, Pró-Livro, 1977.
- PROPOSTA para a elaboração do 1º Plano Nacional de Reforma Agrária da Nova República – PNRA, Brasília MIRAD/INCRA, 1985.
- REALE, Miguel. *Filosofia do direito*, 11 ed. São Paulo, Saraiva, 1986.
- SANTOS NETO, Arthur Pio dos. *Instituições de direito agrário*, Recife, Ed. Universitária, 1979.
- VADE MECUM. Agrário. Brasília, Centro Gráfico do Senado Federal, 1978.
- WALD, Arnold. *Curso de Direito civil brasileiro: obrigações e contratos*, 6. ed. São Paulo, Rev. dos Tribunais, 1983.