

---

**CONTRATOS AGRÁRIOS: CONTROVÉRSIAS SOBRE PREÇO E PAGAMENTO  
NO BRASIL**

**AGRARIAN CONTRACTS: DISPUTES ABOUT PRICE AND PAYMENT IN BRAZIL**

---

Flavia TRENTINI\*

**RESUMO:**

O presente artigo analisa dois componentes dos contratos agrários típicos brasileiros: a limitação do preço e a forma de pagamento. A indagação que permeia o estudo é se a intervenção do estado, limitando a autonomia das partes, ainda se justifica no panorama jurídico-econômico atual. O estudo está dividido da seguinte forma: uma análise geral que verifica a importância dos contratos agrários; estabelece a diferença de natureza jurídica do contrato de arrendamento e parceria; e aponta as diferenças entre preço e pagamento. Posteriormente, o tema central do artigo é a análise do preço e pagamento no contrato de arrendamento. Depois, o mesmo estudo se repete para o contrato de parceria. Encerra-se com as considerações finais e referências bibliográficas.

**PALAVRAS-CHAVE:**

Contratos agrários; preço; pagamento; intervenção do Estado.

**ABSTRACT:**

This paper analyzes two components of typical Brazilian agrarian contracts: price limitation and method of payment. The research question is if the state interventionism that limits private autonomy is still justified in the current legal and economic landscape. The paper is divided as follows: a general analysis about the importance of agrarian contracts, the difference in the legal nature of rural tenancy and rural partnership, and the differences between price and payment. Then, the central theme of the article is the analysis of price and payment on rural tenancy, and in the next section a similar analysis is done about rural partnership. The paper closes with conclusions and references.

---

\* Professora doutora do departamento de direito privado e processo civil. Universidade de São Paulo Faculdade de Direito de Ribeirão Preto (São Paulo/SP/Brasil). E-mail: [trentini@usp.br](mailto:trentini@usp.br)

## KEYWORDS:

Agrarian contracts; price; payment; state interventionism

## INTRODUÇÃO

Os contratos agrários são um importante instrumento de ligação na cadeia produtiva. O arrendamento e a parceria se destacam pela ligação entre o proprietário da terra e aquele que vai dinamizar seu uso, o empresário rural. A dinâmica dada à propriedade, estabelecida pelo Estatuto da Terra de 1964, era realizada por trabalhadores/agricultores, entretanto essa e outras circunstâncias da agricultura brasileira foram alteradas nas últimas décadas.

Toda sistemática dos contratos agrários típicos que refletia a situação da década de 1960 e buscava proteger o hipossuficiente, arrendatário ou parceiro outorgante, atualmente acaba por privilegiar empresas no agronegócio que se encontram neste polo da relação. O presente artigo visa analisar dois componentes dos contratos agrários típicos: a limitação do preço e a forma de pagamento. A indagação que permeia o estudo é se a intervenção do estado, limitando a autonomia das partes, ainda se justifica no panorama jurídico-econômico atual.

O artigo está dividido da seguinte forma: uma análise geral que verifica a importância dos contratos agrários; estabelece a diferença de natureza jurídica do contrato de arrendamento e parceria; e aponta as diferenças entre preço e pagamento. Posteriormente, o tema central do artigo é a análise do preço e pagamento no contrato de arrendamento. Depois, o mesmo estudo se repete para o contrato de parceria. Encerra-se com as considerações finais e referências bibliográficas.

## 1. IMPORTÂNCIA DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Dentre as motivações da criação do Estatuto da Terra (ET), em 1964, encontra-se a polarização à época da estrutura fundiária (minifúndio/latifúndio) do Brasil, o que gerou a pretensão do executivo de modificar a estrutura (BRASIL, 1964). Além disso, era evidente a precariedade das condições no meio agrário, os baixos níveis de tecnologia e de mecanização, o que levava a um baixo índice de produção por trabalhador. Alencar Proença (2007, p.37) destaca que a produtividade e rentabilidade *per capita* no meio rural, à época de elaboração

do Estatuto da Terra, era reduzidíssima, o que é demonstrado pelo exemplo de que “no Brasil um indivíduo ativo na agricultura provê alimentos para cinco outros enquanto que na França, Canadá e Estados Unidos a mesma relação é de um para dez, um para vinte e um para trinta, respectivamente”. (PROENÇA, 2007, p.38).

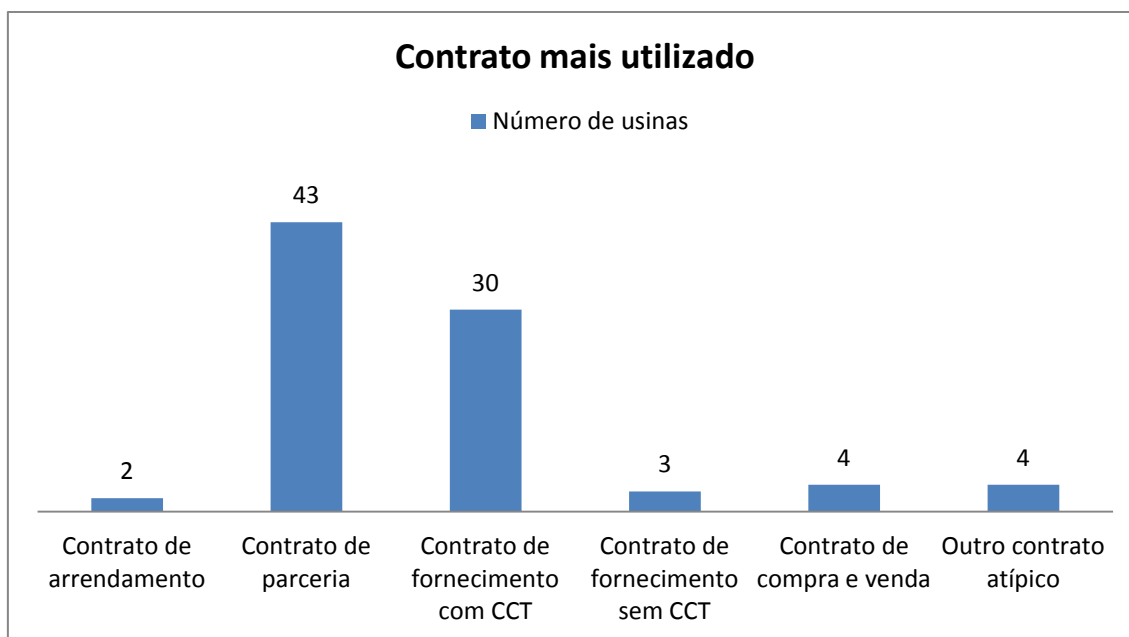
A necessidade de alteração da estrutura fundiária foi o motivo principal do ET tipificar os contratos agrários. Verifica-se, portanto, um rigorismo acentuado, que parte do pressuposto de que o homem do campo é desprovido de recursos socioeconômicos e culturais, necessitando de especial proteção das leis agrárias (OLIVEIRA, 1988). A proteção das leis agrárias visava a estabelecer o equilíbrio das partes, por meio de interferência das normas de ordem pública, através de numerosas restrições, com objetivo de proteger o economicamente mais fraco, que, no momento, se tratava do arrendatário e parceiro outorgado (OLIVEIRA, 1997).

Os contratos agrários se transformaram em condutores de ordenação fundiária. Eros Grau (2003, p. 83-84) afirma que os contratos podem ser utilizados como instrumento de dirigismo econômico e transformados em contribuições das atividades humanas à arquitetura geral da economia de um país. Especificamente sobre o arrendamento rural, Christiano Cassettari pontua que era destinado ao atendimento complementar de acesso à terra por parte dos trabalhadores qualificados para participar no Programa Nacional de Reforma Agrária. (CASSETTARI, 2012, p. 129).

A situação no meio rural brasileiro foi alterada drasticamente, tem-se a atuação de inúmeras empresas agrárias em um cenário de uma agricultura modernizada e altamente produtiva. Passados mais de 50 anos da promulgação do ET, os contratos agrários perderam seu objetivo inicial e atualmente cumprem a função de estabelecer a ligação entre empresas e agentes especializados, cujo objetivo final é disputar o consumidor de determinados produtos. (ZYLBERSZTAJN; NEVES, 2005, p. 34).

Atualmente, há grandes empresas na posição de arrendatários ou parceiros-outorgados, usufruindo de benefícios e restrições aplicados, na concepção originária, àquele que utilizaria a terra (trabalhador rural). A título exemplificativo, encontra-se a pesquisa realizada por (TRENTINI, s.a) em artigo ainda não publicado (2013) em 90 usinas do setor sucroenergético de São Paulo (associadas ÚNICA). Demonstra que os contratos agrários típicos, no caso a parceria, aparecem como os mais utilizados. Do total de questionários enviados, houve resposta de 46 usinas. A questão foi elaborada com os nomes dos contratos e, ao lado, o respondente deveria indicar a pontuação de 1 a 6 para cada tipo contratual. O

número 1 correspondia ao contrato mais utilizado e o número 6 ao menos utilizado, o que possibilitava o uso do mesmo número caso existisse dois tipos contratuais com a mesma frequência. Conforme se verifica no gráfico, existem mais respostas que o número de usinas presentes na amostra.



Verifica-se, conforme a pesquisa, a preferência das usinas e seus contratantes pelo contrato de parceria, ou seja, a usina figurando como parceira-outorgada e com distribuição de riscos entre ambas as partes. Dentre as justificativas da escolha, a questão tributária foi a mais recorrente.

## 2. CONTRATOS AGRÁRIOS

O Estatuto da Terra e seu decreto regulamentador, Decreto nº 59.566/66, (BRASIL, 1966) ao preverem contratos agrários típicos (o arrendamento e a parceria), trazem como traço característico do contrato de arrendamento o recebimento pelo proprietário de certa quantia na forma de aluguel, sem participar dos riscos do negócio. Por sua vez, nos contratos de parceria, o proprietário divide com o parceiro-outorgado o resultado e os riscos do empreendimento. Portanto, a parceria se assemelha ao contrato de sociedade, já que duas ou mais pessoas colaboram para a realização de um empreendimento com compartilhamento dos riscos e resultados do empreendimento.

De acordo com o artigo 13 do Decreto 59.566, os contratos agrários típicos devem conter, obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros-outorgados.

Art. 13. **Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber** ([Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66](#)); I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados ([art.13, inciso IV da Lei número 4.947-66](#)); II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais: a) prazos mínimos, na forma da [alínea " b " , do inciso XI, do art. 95](#) e da [alínea " b " , do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra](#): - de 3 (três) anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria; - de 5 (cinco) anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal; - de 7 (sete) anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal; b) observância, quando couberem, das normas estabelecidas pela [Lei número 4.771, de 15 de setembro de 1965, Código Florestal](#), e de seu [Regulamento constante do Decreto 58.016 de 18 de março de 1966](#); típicas do país, fixados nos [Decretos número 55.891, de 31 de março de 1965](#) e [56.792 de 26 de agosto de 1965](#). III - Fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do [art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra](#) e do art. 17 deste Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o [art.96 do Estatuto da Terra](#) e o art. 39 deste Regulamento. IV - Bases para as renovações convencionadas seguido o disposto no [artigo 95, incisos IV e V do Estatuto da Terra](#) e art. 22 deste Regulamento. V - Causas de extinção e rescisão, de acordo com o determinado nos artigos 26 a 34 deste Regulamento. VI - Direito e formas de indenização quanto às benfeitorias realizadas, ajustadas no contrato de arrendamento; e, direitos e obrigações quanto às benfeitorias realizadas, com consentimento do parceiro-outorgante, e quanto aos danos substanciais causados pelo parceiro-outorgado por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias, instalações e equipamentos especiais, veículos, máquinas, implementos ou ferramentas a ele cedidos ([art. 95, inciso XI, letra " c " e art.96, inciso V, letra " e " do Estatuto da Terra](#)). VII - observância das seguintes normas, visando à proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros-outorgados ([art.13, inciso V, da Lei nº 4.974-66](#)): a) concordância do arrendador ou do parceiro-outorgante, à solicitação de crédito rural feita pelos arrendatários ou parceiros-outorgados ([artigo 13, inciso V da Lei nº 4.947-66](#)); b) cumprimento das proibições fixadas no [art. 93 do Estatuto da Terra](#), a saber: - prestação do serviço gratuito pelo arrendatário ou parceiro-outorgado; - exclusividade da venda dos frutos ou produtos ao arrendador ou ao parceiro-outorgante; - obrigatoriedade do beneficiamento da produção em estabelecimento determinado pelo arrendador ou pelo parceiro-outorgante:- obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em armazéns ou barracões determinados pelo arrendador ou pelo parceiro-outorgante; - aceitação, pelo parceiro-outorgado, do pagamento de sua parte em ordens, vales, borós, ou qualquer outra forma regional substitutiva da moeda; c) direito e oportunidade de dispor dos frutos ou produtos repartidos da seguinte forma ([art.96,inciso V, letra " f " do Estatuto da Terra](#)): - nenhuma das partes poderá dispor dos frutos ou dos produtos havidos antes de efetuada a partilha, devendo o parceiro-outorgado avisar o parceiro-outorgante, com a necessária antecedência, da data em que iniciará a colheita ou repartição dos produtos pecuários; - ao parceiro-outorgado será garantido o direito de dispor livremente dos frutos e produtos que lhe cabem por força do contrato; - em nenhum caso será dado em pagamento ao credor do cedente

---

ou do parceiro- -outorgado, o produto da parceria, antes de efetuada a partilha.  
(BRASIL, 1966). (Grifo Nosso)

Importante lembrar os ensinamentos de Orlando Gomes (2008) no que diz respeito às exceções à autonomia da vontade, que considera que essas decorrem da variação do pensamento, dominação em cada época e em cada estado, resultante da ideologia plasmada em conceitos éticos, políticos, filosóficos e religiosos.

### 3. PREÇO E PAGAMENTO NOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Os contratos agrários possuem limitações à autonomia de vontade na estipulação do preço e também no pagamento. Cabe salientar, primeiramente, que o direito trata de maneira distinta preço e pagamento. A palavra pagamento, segundo Caio Mario Pereira (2013, p. 165), “no rigor da técnica jurídica significa o cumprimento voluntário da obrigação”. Vale dizer que não se trata somente da prestação e dinheiro, mas qualquer forma de liberação do devedor.

O artigo 315 do Código Civil de 2002 compreende dívidas em dinheiro ou toda que possa ser convertida em prestação pecuniária, “Art. 315 As dívidas em dinheiro deverão ser pagas no vencimento, em moeda corrente e pelo valor nominal, salvo o disposto nos artigos subsequentes.” (BRASIL, 2002).

O preço, por sua vez, deve possuir três características: dinheiro; seriedade e certeza. A pecuniariedade é essencial somente no momento da celebração do contrato e não se descaracteriza se, no momento da *solutio*, for convencionada a entrega de coisa diversa. A seriedade traduz a intenção efetiva e real de constituir uma contraprestação da obrigação do vendedor. Já a certeza se refere ao fato de que o preço deva ser certo, ou seja, determinado, para que o comprador possa efetuar a *solutio* na forma devida. (PEREIRA, 2013, p.159-161).

O Código Civil estabelece requisitos para o preço nas especificações do contrato de compra e venda:

Art. 485. A fixação do preço pode ser deixada ao arbítrio de terceiro, que os contratantes logo designarem ou prometerem designar. Se o terceiro não aceitar a incumbência, ficará sem efeito o contrato, salvo quando acordarem os contratantes designar outra pessoa.

**Art. 486. Também se poderá deixar a fixação do preço à taxa de mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia e lugar.**

**Art. 487. É lícito às partes fixar o preço em função de índices ou parâmetros, desde que suscetíveis de objetiva determinação.**

Art. 488. Convencionada a venda sem fixação de preço ou de critérios para a sua determinação, se não houver tabelamento oficial, entende-se que as partes se sujeitaram ao preço corrente nas vendas habituais do vendedor.

Parágrafo único. Na falta de acordo, por ter havido diversidade de preço, prevalecerá o termo médio. (BRASIL, 2002, grifo nosso)

Pinto Ferreira, referindo-se ao contrato de arrendamento, pontua a diferença entre preço e pagamento, nos seguintes termos: “o preço é considerado como aquele valor atribuído pelas partes à vantagem concedida ao arrendatário. O pagamento é simplesmente o cumprimento da obrigação proveniente do contrato.” (FERREIRA, 1994, p. 235).

A ciência econômica também se debruça sobre o preço, mas no que tange ao seu *quantum*. São várias as teorias para a determinação do preço, pode-se simplificarmente afirmar que o preço é estabelecido pela lei de oferta e demanda. Alfred Marshall afirma que, em qualquer caso, quanto mais uma coisa se ponha à venda no mercado menor é o preço com que ela terá compradores (apud NIAL KISHTAINY, 2013, p.111). A forma de pagamento, por sua vez, não é objeto de maiores discussões, é importante que esteja ou seja possível de conversão em moeda.

#### 4. PREÇO DO ARRENDAMENTO

O Decreto 59.666/66 regulamenta o previsto no Estatuto da Terra, ao estabelecer que o preço do arrendamento deva seguir percentual cujo valor de referência é o declarado no Cadastro de Imóveis Rurais para fins de Imposto Territorial Rural. Poderá sofrer aumento quando existirem benfeitorias envolvidas. O acréscimo será de até 15% do valor das benfeitorias também referidas no cadastro.

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios: [...]  
XII - a remuneração do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que a remuneração poderá ir até o limite de 30% (trinta por cento) ([Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007](#)). (BRASIL, 1966)

Darcy Zibetti e Albenir Gonçalves (2014, p. 109-110) esclarecem que o valor da terra nua (VTN) deverá refletir o preço de mercado de terras e será considerado autoavaliação, o que atende também a uma política fiscal como forma de obrigar o arrendador a manter atualizado o valor informado. Ressaltam ainda os autores que o preço do arrendamento fixado

no contrato devera ser feito pelo IGP-FGV, aplicado à locação urbana, já que Conselho Nacional de Economia (CNE), previsto para estabelecer o índice de correção, foi extinto em 1967.

Art. 16. A renda anual dos contratos de arrendamento será ajustada pelas partes contratantes, tendo como limite o estabelecido no [art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra](#).

**§ 1º Poderão os contratos ser anualmente corrigidos a partir da data da assinatura, na parte que se refere ao valor da terra, de acordo com o índice de correção monetária fornecida pelo Conselho Nacional de Economia e divulgado pelo IBRA ([art. 92, § 2º do Estatuto da Terra](#)).**

§ 2º Nos casos em que ocorrer exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais, não poderá ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato ([art. 92, § 2º do Estatuto da Terra](#)).

Art. 17. Para cálculo dos preços de arrendamento em cada imóvel rural, observar-se-ão, com base no [inciso XII do art. 95 do Estatuto da Terra](#) os critérios fixados nos parágrafos seguintes:

**§ 1º Nos casos de arrendamento da área total do imóvel rural, a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, fornecido na Declaração de Propriedade de imóvel rural e aceito para o Cadastro de Imóveis Rurais do IBRA, constante do recibo de pagamento do imposto territorial rural (ITR).**

**§ 2º Nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% (trinta por cento) do valor das áreas arrendadas, avaliado esse com base no valor do hectare declarado e aceito, para o Cadastro de imóveis rurais do IBRA.**

§ 3º Para a área não arrendada, admite-se um preço potencial de arrendamento, que será de 15% (quinze por cento) do valor mínimo por hectare estabelecido na Instrução Especial do IBRA, aprovada pelo Ministro do Planejamento, na forma prevista no [parágrafo 3º do art. 14 do Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965](#).

§ 4º O preço potencial de arrendamento da área não arrendada, mais a soma dos preços de arrendamento das áreas arrendadas, não poderá exceder o preço máximo de arrendamento da área total do imóvel, estipulado no parágrafo 1º deste artigo.

**§ 5º O preço de arrendamento das benfeitorias que entrarem na composição do contrato, não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do valor das mesmas benfeitorias, expresso na Declaração de Propriedade do Imóvel Rural. (BRASIL, 1966). (Grifo Nosso)**

Cabe pontuar, ainda, conforme a legislação citada, que no arrendamento parcial, ou seja, com a presença de vários arrendatários, o valor pago a um deles pode ir até 30%, mas a soma dos arrendamentos não pode superar os 15% do valor da terra nua.

Na atual situação econômica do Brasil, o rendimento anual de um imóvel urbano gira em torno de 10% do valor do imóvel. Portanto, o valor máximo estipulado para o imóvel rural ainda não causa maiores distorções. Porém, o cenário econômico é bastante volátil.

O valor do arrendamento fixado em lei se justificava para proteção do arrendatário (trabalhador da terra). Hoje, grandes empresas figuram neste polo da relação, conforme pesquisa citada. Se houver alterações no mercado de terra, os grandes prejudicados com a



limitação serão os proprietários de terra, ou seja, aqueles que abandonaram o desenvolvimento de cultivos e criações em razão das restrições a alto custo que lhe são impostas e, por sua vez, empresas agroindustriais seriam as beneficiárias.

Duas outras questões ainda devem ser mencionadas a respeito do tema: o valor de terra e a demanda por terra é muito variável no Brasil. Note-se, por exemplo, no caso de Estado de São Paulo: o Instituto de Economia Agrícola (IEA, 2015) estabelece quatro tipos de categorias de terras: campos; terra de cultura (1ª e 2ª); terra de pastagem e reflorestamento. A terra de cultura de primeira na região administrativa de Ribeirão Preto teve valor médio em 2014 de R\$ 33.000,00. Em contrapartida, no estado do Piauí, o valor do hectare varia entre R\$ 2.000,00 e R\$ 4.000,00. Verifica-se que o valor da terra está atrelado ao rendimento, que depende de vários fatores, dentre eles as condições da terra, produto e infraestrutura, por exemplo. Outra questão que merece atenção é a fixação do valor também para as benfeitorias, ou seja, a depender da benfeitoria, o valor pode não compensar.

A fixação do preço da terra dissociado das benfeitorias demonstra a, ainda, inaplicabilidade no meio rural do conceito de estabelecimento, ou seja, a reunião dos bens corpóreos e incorpóreos em razão atividade desenvolvida.

A questão mais polêmica referente ao pagamento do arrendamento reside na proibição em ajustar o preço do pagamento em quantidade fixa de frutos ou produto, bem como o seu equivalente em dinheiro.

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

**Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro.**

Os doutrinadores brasileiros divergem sobre o assunto. Silvia Optiz e Oswaldo Optiz (2013, p. 297), com uma posição mais conservadora, justificam a vedação do artigo art.18 do Decreto 59.566/66 “porque o produto agrícola varia de preço e a conversão pelo preço estabelecido no contrato redundaria em prejuízo ao arrendatário”.

Em sentido contrário, Vilson Ferretto e José Fernando Lutz Coelho são favoráveis à possibilidade de fixar o valor do contrato de arrendamento em produtos e apresentam diversos argumentos: que a fixação em produto permite que o valor esteja permanentemente atualizado segundo as oscilações do mercado, o que não acontece com a moeda sempre sujeita a variações crescentes e, às vezes, incontroláveis; que a estipulação do preço em produto é de

interesse maior do produtor (arrendatário); que a permissão nesse sentido atende aos usos e costumes e à própria boa-fé dos contratos. (FERRETTO, 2009, p. 123; COELHO, 2011, p. 124-127).

No mesmo sentido, posiciona-se Christiano Cassettari (2014, p. 93-94), que justifica a sua preferência por privilegiar a autonomia da vontade com base no art. 113 do Código Civil de 2002, que trata a necessidade de os negócios jurídicos serem interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. Saliencia, ainda, que a fixação em produto viabiliza a celebração do contrato, pois o agricultor poderá facilmente medir seus custos fixos por determinada quantidade de frutos ou produtos.

Conforme a pesquisa jurisprudencial realizada por Ana Luiza Carrasa e José Macri Jr. (2014) no Tribunal de Justiça do Mato Grosso, a partir das palavras-chave “preço em quantia fixa de produtos arrendamento rural”, foram encontrados 11 acórdãos entre 1/10/2009 e 30/9/2014. Os autores concluíram que o posicionamento do tribunal em relação à matéria foi oscilante ao longo dos cinco anos pesquisados, adotando tanto o entendimento contra, como o a favor. Porém, é importante ressaltar que a decisão de 2013, a favor, é mais recente do que a que foi contra, e, diante da decisão de 2014, resta demonstrada uma tendência do tribunal, ainda que moderada, de aceitar as estipulações contratuais que fixam o preço do arrendamento em produtos, a fim de prestigiar a boa-fé, os costumes locais e a vedação do enriquecimento ilícito.

## 5. PAGAMENTO DO ARRENDAMENTO

No que se refere ao pagamento do arrendamento, este pode ser realizado em produto ou em dinheiro. O artigo 18 prevê a possibilidade do pagamento ser realizado em frutos. Estabelece que a conversão da quantia em frutos deva utilizar como valor de referência o estipulado no mercado local e não pode ser inferior ao preço mínimo oficial. O preço de mercado dos produtos atualmente tem como referência o estipulado por bolsas de valores internacionais — caso da Bolsa de Chicago (EUA) —, bolsas nacionais, ou, até mesmo, a média calculada por órgãos de pesquisa. Por sua vez, o preço mínimo oficial dos produtos agrícolas atualmente é fornecido pela Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB) em razão da Política de Garantia dos Preços Mínimos. Verifica-se, novamente, a ligação do contrato de arrendamento com outra política governamental, que passou por inúmeras alterações entre 1964 e 2015.

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

Art. 19. Nos contratos em que o pagamento do preço do arrendamento deva ser realizado em frutos ou produtos agrícolas, **fica assegurado ao arrendatário o direito de pagar em moeda corrente, caso o arrendador exija que a equivalência seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na região, à época desse pagamento, ou fique comprovada qualquer outra modalidade de simulação ou fraude por parte do arrendador** ([art. 92, § 7º do Estatuto da Terra](#)). ([BRASIL, 1966, grifo nosso](#)).

É assegura, ainda, a possibilidade de converter o pagamento em frutos em pagamento em espécie caso a conversão utilize valores mais baixos do que os estipulados no mercado. A aferição do valor do produto vigente na região à época, além de difícil verificação, dá ensejo à fraude. Parece que estabelecer o valor de conversão pela cotação da bolsa ou índices divulgados por institutos seja o mais coerente para transformação de dinheiro em produto ou até mesmo a situação inversa, quando arrendador exija valores mais baixos.

## 6. PREÇO DA PARCERIA

Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, 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, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos(BRASIL,1964):

Art. 96 [...] § 1º: ([Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007](#)).

I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural; ([Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007](#)).

II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo; ([Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007](#)).

III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural. ([Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007](#)). (BRASIL, 1964).

O §1º do artigo 96 do Estatuto da Terra, alterado recentemente pela Lei nº 11.443/2007, ao conceituar o contrato de parceria rural, estabelece que se dá mediante

“partilha, *isolada ou cumulativamente*, dos seguintes riscos: I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural; II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo; III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.” (grifo nosso).

66

Ao preceituar que a partilha pode se dar de maneira isolada: ou seja, em caso fortuito e força maior; ou dos frutos havidos ou ainda do valor do preço do produto, ressalta-se que a alteração está em descompasso com a natureza de societária da parceria. Somente haveria parceria se os incisos fossem analisados cumulativamente. Considerar a parceria levando em conta somente as variações do produto, mesmo que no contrato de parceria exista a necessidade de especificar o produto, parece um tanto quanto mitigada e, portanto, não caracterizaria efetivamente um contrato de parceria. Pode-se pensar em outro tipo contratual, mas não a parceria. Cabe ainda lembrar que muitos tribunais estaduais do Brasil consideram a possibilidade do arrendamento ser estabelecido em produto. Neste caso, afóra a questão da estipulação do produto, não haveria diferença.

No contrato de parceria, o inciso VI do artigo 96 do Estatuto da Terra estabelece os percentuais de participação do proprietário nos frutos da parceria, os quais foram alterados pela Lei nº 11.443/2007. São eles:

Art. 96. Na parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios:

[...]

VI - na participação dos **frutos da parceria**, a quota do proprietário não poderá ser superior a:

- a) 20% (vinte por cento), quando concorrer apenas com a terra nua;
- b) 25% (vinte e cinco por cento), quando concorrer com a terra preparada;
- c) 30% (trinta por cento), quando concorrer com a terra preparada e moradia;
- d) 40% (quarenta por cento), caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso;
- e) 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea d deste inciso e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração, e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto de parceria;
- f) 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido;
- g) nos casos não previstos nas alíneas anteriores, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de dez por cento do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro. (BRASIL, 1964).

A respeito da aplicação desses percentuais estabelecidos pelo Estatuto da Terra para o contrato de parceria, grande parte da doutrina (CASSETARI, 2012; PROENÇA, 2007; MARQUES, 2009; P. BORGES, 1998; BARROS, 1999; COELHO, 2011) é omissa no que tange à possibilidade de inaplicabilidade ou alterações dessas quotas e composições diversas de atividades, diferentes das previstas pelo artigo. Somente faz menção à possibilidade já prevista no texto do Estatuto da Terra de majoração em até 10% no caso de benfeitorias e bens colocados à disposição do parceiro outorgado.

Por sua vez, Antonino Moura Borges (2012) afirma que os percentuais estabelecidos pelo Estatuto da Terra se referem a culturas temporárias, de forma que para as culturas permanentes surgem dificuldades de um critério exato, podendo o ajuste ser diferente. Exemplifica que, na cultura do café, o parceiro proprietário fica obrigado ao fornecimento de todas as benfeitorias necessárias e implementos para sua colheita, preparo e insumos. Desta forma, o percentual pode ser elevado, o que comumente acontece na prática.

O mesmo autor esclarece que qualquer ajuste sobre os referidos percentuais dos casos definidos no Estatuto da Terra devem se justificar do ponto de vista da lei, se assim não for, serão considerados ineficazes. Para fugir àqueles números percentuais, há necessidade de indicar com precisão quais as benfeitorias e utensílios que serão fornecidos ao parceiro-outorgado, de modo a compensar a diferença e que justifica os percentuais que não estão previstos na lei agrária. Dessa forma, será possível estabelecer percentual maior quando plenamente justificável — no entanto, desde que não seja superior a 10% do valor das benfeitorias ou bens entregues ao parceiro agricultor.

Silvia Opitz e Oswaldo Opitz (2007) alertam que a enumeração é apenas exemplificativa, de modo que as partes podem convencionar outras benfeitorias ou benefícios. Segundo os autores, há casos em que é de grande importância o conjunto básico de benfeitorias, os elementos materiais do estabelecimento são preponderantes em relação ao fundo rústico (terra), é o caso da parceria agroindustrial, em que as instalações, maquinários e utensílios próprios à instalação industrial possuem maior importância. Com posicionamento bastante crítico, manifesta-se Alencar Proença (2007), criticando os percentuais no Estatuto da Terra, ocasionados pela Lei 11.443/2007, porém a discordância é sobre a alteração efetuada pela lei e não sobre a existência ou alteração entre as partes dos percentuais.

Examinei, tão minuciosamente quanto possível, os dois Projetos de Lei que lhe deram origem. Li e reli o trabalho do Relator de ambos os projetos e não encontrei um argumento, sequer, razoavelmente aceitável, em especial para a expressiva alteração dos percentuais de participação dos proprietários nas avenças de parcerias.

---

Surpreendi-me, mais ainda, com a pacífica aprovação do Poder Executivo aos novos percentuais, posto que, indubitavelmente, são benefícios concentradores de renda nas mãos dos proprietários, retirando importantes recursos da atividade rural. (PROENÇA, 2007, p.192, grifos nosso).

Dessa forma, encontram-se, na doutrina, duas abordagens: os que apenas seguem o dispositivo legal, apresentando as hipóteses e porcentagens previstas; e os que discutem a possibilidade de alteração na quota do outorgado em razão de sua maior participação com benfeitorias e bens, mas sempre ressaltando o limite dessa quota adicional em 10% do valor das benfeitorias e bens.

Assim, o Estatuto da Terra fixa percentuais de acordo com as hipóteses listadas acima e não possibilita o livre acordo pelas partes de quotas que excedam os limites impostos; apenas apresenta na alínea g, bem como no inciso IX do mesmo artigo, a possibilidade de que a quota do parceiro outorgante seja aumentada em até 10% do valor das benfeitorias ou bens postos à disposição do parceiro outorgado. Outras alterações na participação do proprietário não são permitidas de acordo com a interpretação literal da lei.

No que tange à parceria, Nilson Marques (1976) afirma que no tipo “parceria pecuária” não é encontrado desnível e diz:

[...] é impossível afirmar, de maneira genérica, qual a parte mais fraca [...] carecedora da proteção do direito na era democrática que vivemos [...]. Em verdade, a parceria pecuária, em nosso meio, é estabelecida entre o proprietário dos animais de um lado e o proprietário das pastagens, de outro. Qual o mais fraco? Impossível precisar. (MARQUES, 1976).

Em pesquisa realizada por Ana Luiza Canassa e José Macri Jr. (2014) para averiguar o posicionamento jurisprudencial a respeito do contrato de parceria, nos acórdãos proferidos pelo Tribunal do Rio Grande do Sul, a busca dos acórdãos por meio dos *websites* do TJRS foi realizada utilizando o critério de busca com as palavras-chave “frutos da parceria” em “com a expressão”, e “limites maquinário ação revisional” em “com qualquer uma das palavras”, foram encontrados 21 acórdãos no período delimitado de busca entre 1º/10/2009 e 30/9/2014, 13 decisões foram descartadas da análise pois não continham discussões relevantes sobre os percentuais contratados. Os autores da pesquisa ressaltam que nenhum julgado discute diretamente a pertinência ou não das limitações apresentadas pelo Estatuto da Terra, de modo a mitigar ou não a regra em benefício da autonomia da vontade. Porém, perceberam que houve mais julgados privilegiando a autonomia da vontade do que mitigando-a, ao menos no sentido de melhor privilegiar as estipulações contratuais a partir de

uma análise casuística. Exemplificam que foi encontrado um acórdão em que o tribunal aceitou o percentual de 22% (considerando os percentuais anteriores à reforma de 2007, já que o contrato havia sido firmado previamente) para um parceiro-outorgante que forneceu apenas a terra (não preparada) e um açude que sequer alimentava a colheita inteira, argumentando que não se poderia considerar tais estipulações como sendo terra nua<sup>1</sup>. Mesmo que moderadas, essas decisões carregam um certo grau de relevância para que a questão possa vir a ser melhor discutida no futuro.

### 7. PAGAMENTO DA PARCERIA

A legislação em vigor não discrimina o pagamento da parceria, mas o artigo 96 do ET dispõe no inciso que “II - aplicam-se à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agro-industrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente Lei.” (BRASIL, 1964). Portanto aplicam-se as mesmas regras de conversão de frutos em dinheiro que a prevista no arrendamento, pois, no caso da parceria, o preço é estipulado em frutos.

A modificação de 2007 inseriu os parágrafos segundo e terceiro:

Art. 96 [...]

§ 2º As partes contratantes poderão estabelecer a prefixação, em quantidade ou volume, do montante da participação do proprietário, desde que, ao final do contrato, seja realizado o ajustamento do percentual pertencente ao proprietário, de acordo com a produção. [\(Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007\).](#)

§ 3º Eventual adiantamento do montante prefixado não descaracteriza o contrato de parceria. [\(Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007\).](#)

Dessa forma, existe a possibilidade das partes já estipularem previamente o volume ou quantidade equivalente ao seu percentual na parceria. Todavia, deve ser reajustado o valor de acordo com a produção, que será posterior. A antecipação do valor estabelecido também é possível. Verifica-se que o ET silencia quanto à forma de ajuste caso o valor pago tenha sido superior a produção. Nesta situação constata-se uma grande semelhança com o arrendamento com preço em frutos, já aceito por muitos tribunais, e com a possibilidade de recebimento antecipado, ou seja, uma espécie de financiamento, do tipo já conhecido como a venda de safra futura pelo parceiro--outorgado.



---

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Cabe salientar, preliminarmente, a desconformidade da intervenção no preço com os princípios da Constituição Federal de 1988 e, por fim, que a diferença entre a agricultura brasileira de 1964 e 2015 geram a necessidade de um contrato que atenda a essas novas situações.

A partir dos princípios e fundamentos da ordem econômica da Constituição de 1988, que enseja o entendimento de que a fixação dos preços não deve resultar de normas cogentes, entende-se que há ingerência na determinação dos limites do preço no arrendamento e na parceria, principalmente pela sua natureza societária. Os dispositivos do Estatuto da Terra não se coadunam com a atual ordem jurídica.

Ainda hoje há alguns casos em que há necessidade de intervenção do Estado para coibir abusos nas relações contratuais, protegendo a parte mais fraca da relação, como é o caso do consumidor no Código de Defesa do Consumidor (CDC). Entretanto, nem mesmo o Código de Defesa do Consumidor estabelece limites de preços sobre produtos ou serviços. Assim, parece que a limitação imposta ao preço dos contratos agrários é contrária ao princípio da livre iniciativa e da livre concorrência; além de que, na atual situação da agricultura brasileira, não há como se presumir a situação de vulnerabilidade de arrendatários e parceiros-outorgados.

O limite de preço não se justifica nem no arrendamento, que se assemelha ao contrato de aluguel, muito menos na parceria, que é semelhante a uma sociedade de fato que tem como objetivo a cooperação entre as partes. Uma vez que o objetivo é a cooperação, cabe a elas acordarem as obrigações de capital e trabalho e o respectivo benefício financeiro em razão da sua contrapartida naqueles.

A imposição de limites na contrapartida de cada parceiro na parceria é contrária à nova concepção de contrato como um vínculo de cooperação, visto que as partes não conseguem colaborar uma com a outra para obter certos bens ou serviços que isoladamente não conseguiriam. A função socioeconômica do contrato reside na sua utilidade em relação à obtenção dessa satisfação, que ocorre pela cooperação entre as partes (BORGES, 2007).

Deve-se atentar é para a natureza dos contratos. Enquanto o arredamento não possui o risco em sua essência, a parceria por sua vez está centrada na ocorrência do risco para ambas as partes. Ressalta-se que as modificações em 2007 somente colaboram para a



confusão entre os dois contratos típicos e não alterou pontos que são contrários à natureza do contrato ou impróprias diante da nova situação econômica e social.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARROS, Wellington Pacheco. **Contrato de parceria rural**: doutrina, jurisprudência e prática. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 1999.

BORGES, Antonino Moura. **Parceria e arrendamento rural**. Campo Grande: Contemplar, 2012.

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 1998.

BRASIL. **Código Civil de 2002**. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 1º de maio de 2015.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 59566**, de 14 de novembro de 1966. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm)>. Acesso em: 1º de maio de 2015.

\_\_\_\_\_. **Estatuto da Terra**. Lei nº 4504, de 30 de novembro de 1964. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm)>. Acesso em: 11 de maio de 2015.

CASSETTARI, Christiano. **Direito agrário**. São Paulo: Atlas, 2012.

\_\_\_\_\_. **A fixação do preço no contrato de arrendamento rural no Brasil: Dinheiro ou frutos?** In: TRENTINI, Flavia. Desafios do direito agrário contemporâneo. Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário. Ribeirão Preto: Altaí, 2014.

CANASSA, Ana Luiza; MACRI Jr, José. Trabalho de conclusão da disciplina de direito agrário I. Texto não publicado, 8fls.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários de arrendamento e parceria rural no Mercosul**. Curitiba: Juruá Editora, 2008.

1

\_\_\_\_\_. **Contratos agrários**: uma visão neo-agrarista. Curitiba: Juruá Editora, 2011.

FERREIRA PINTO. **Curso de Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1994.

FERRETO, Wilson. **Contratos agrários**: aspectos polêmicos. São Paulo: Saraiva, 2009.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GRAU, Eros. **A ordem econômica na constituição de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2003.

1

---

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**. São Paulo: Atlas, 2009.

MARQUES, Nilson. **Contratos agrários inominados**. Pro: Livro: Rio de Janeiro, 1976.

OLIVEIRA, Lorelei Mori de. **Dos prazos mínimos nos contratos agrários típicos**. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

\_\_\_\_\_. **Ingerência das normas de ordem pública nos contratos agrários**. Tese (Mestrado em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1997.

72

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

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. V II Rio de Janeiro: Editora Forense, 2013.

PROENÇA, Alencar Mello. **Compêndio de direito agrário**. Pelotas: EDUCAT, 2007.

KISHTAINY, NIALL et al. **O livro da economia**. São Paulo: Globo, 2103.

TRENTINI, Flavia. **A escolha contratual entre usinas e produtores de cana de açúcar do Estado de São Paulo e sua implicação ambiental**. Artigo não publicado.

ZIBETTI, Darcy; GONÇALVES, Albenir. **Anotações sucintas e comentadas sobre as alterações da legislação dos contratos agrários e falsa parceria**. In: TRENTINI, Flavia. Desafios do direito agrário contemporâneo. Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrário. Ribeirão Preto: Altaí, 2014.

ZYLBERSZTAJN, Decio; NEVES, Marcos Fava. **Economia e gestão dos negócios agroalimentares**: indústria de alimentos, indústria de insumos, produção agropecuária, distribuição. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2005.

---

<sup>1</sup> TJSP. Apelação nº 70041894015. Décima Câmara Cível. Rel. Ivan Balson Araujo. D.J.: 15 dez. 2011.

---

Artigo recebido em 13 de novembro de 2015 e aceito em 11 de janeiro de 2015

---