FGV DIREITO SP
MESTRADO PROFISSIONAL

Arranjos contratuais alternativos e soluções jurídicas para assegurar a autonomia da vontade das partes em contratos para exploração da atividade produtiva em áreas rurais de terceiros

Manuel Eduardo Cruvinel Machado Borges

Anteprojeto de pesquisa apresentado ao
Mestrado Profissional da FGV Direito SP.

1. Tema, contexto, questão central de pesquisa

O objeto do trabalho será explorar arranjos contratuais alternativos e soluções jurídicas, tais como contratos atípicos e disposições clausulares em contratos agrários típicos, que possibilitem às partes contratantes constituírem e regrarem suas relações contratuais, que envolvam a cessão de área rural para exploração de atividade produtiva, de modo diverso e sem as restrições que são cominadas pelas disposições de natureza cogente presentes no Estatuto da Terra objeto da Lei n. 4.504/1964.

O enfoque a ser perseguido na construção e recomendação de arranjos contratuais alternativos e soluções jurídicas diz respeito aos entraves causados pelas normas cogentes na imposição de vínculo contratual por período e condições alheias à efetiva vontade dos contratantes, tais como prazo mínimo de vigência, preferência e obrigações relativas à renovação e restrições sobre a resolução contratual.

Contextualizando a temática, historicamente a relação contratual entre proprietários de terras e terceiros exploradores da atividade produtiva na área rural é, quase sempre, estabelecida pelo arrendamento ou parceria rural, os quais são contratos agrários típicos, disciplinados pelo Estatuto da Terra objeto da Lei n. 4.504/1964 e posterior regulamentação via Decreto 59.566/1966. Naturalmente, o contexto do agronegócio há aproximadamente 60 (sessenta) anos, quando tais normas foram promulgadas, é totalmente divergente à realidade e desafios atuais, com mudança abrupta ao longo das décadas sobre toda a cadeia e sistema de produção agrícola, comercialização e exportação dos produtos rurais, desde a característica da mão-de-obra demandada, escala das operações, acesso às tecnologias, capacidade financeira, novos vínculos e modelos de negócios entre todos os players envolvidos, seja em relação ao proprietário de terras, aos exploradores das áreas e aos demais agentes que contribuem com as atividades do agronegócio.

Nesse contexto, diversas normas cogentes, vigentes desde a edição da referida legislação na década de 60, delimitam a modelagem dos contratos agrários típicos, pelas quais há a prevalência da proteção em favor da parte que desenvolve as atividades de cultivo ou criação

ainda sob a longínqua premissa de uma espécie de 'hipossuficiência' dos responsáveis pela produção frente ao proprietário da área rural envolvido na mesma relação contratual. Em outras palavras, o risco a que se expõe o arrendatário ou parceiro explorador em suas atividades os tornariam o polo mais frágil da relação contratual.

Por tais razões, ainda remanesce a realidade de prevalência dos limites traçados pelas normas cogentes sobre pontos relevantes dos instrumentos contratuais de parceria e arrendamento rural, tais como prazo mínimo de vigência, limites de participação do arrendante ou parceiro proprietário, restrições ao término do vínculo contratual, direito de preferência e, sobretudo, preservação do ciclo completo da atividade produtiva e do direito indenizatório sobre os investimentos realizados na propriedade rural.

Tal cenário torna evidente a defasagem e inaplicabilidade do regime jurídico rígido imposto pelo Estatuto da Terra sobre os contratos agrários típicos, o qual justifica a recomendação de conduta voltada a 'construção' de arranjos contratuais alternativos que mitigam mencionadas amarras e, até mesmo, a necessidade de atualização do Estatuto da Terra e respectiva regulamentação para que passem a contemporizar a dinâmica, desafios e demandas que dominam sobre o pujante agronegócio atual.

O contorno desenhado pela conjectura aqui transcrita nos provoca a buscar e estruturar arranjos contratuais alternativos e soluções jurídicas calçadas na plena aplicação do princípio da autonomia da vontade das partes, que passa a desempenhar função central e comum de tais arranjos e soluções voltadas a desatar os entraves experimentados pelas partes contratantes dos instrumentos agrários típicos.

Isso porque, a evolução dos negócios e atividades desenvolvidas no setor rural tornaram as garantias em favor dos exploradores concebidas pelas normas cogentes dos contratos típicos um instrumento jurídico ilegítimo e inadequado à capacidade contratual das partes envolvidas na relação contratual, em que muitas das vezes o poder, seja financeiro, técnico, negocial e jurídico, elevam o poder e barganha da parte exploradora em relação à parte proprietária, em todos os aspectos vinculados à relação contratual.

Aliada à predominância do contexto fático presente na formação da relação das partes dos contratos típicos, em que a vasta maioria dos promotores das atividades rurais em terras de terceiros não são mais meros produtores familiares, rudimentares e/ou pequenos, depara-se com a concepção de precedentes que promovem a liberdade de contratar e a autonomia de vontade mesmo para os contratos inundados de normas cogentes protetivas em favor de uma parte em detrimento da outra.

Portanto, até que o Estatuto da Terra e respectivo regulamento encontrem um ambiente legislativo que esteja disposto à sua merecida discussão e alteração voltada à legítima adequação sobre o panorama atual do agronegócio, cabe aos agentes das atividades e negócios relacionados à cadeia produtiva rural conduzirem uma nova e disruptiva forma de celebração da relação contratual, se deslocando da formalização estática e padronizada de contratos de arrendamento e parceria rural rígidos e retrógrados, para a concepção de arranjos contratuais alternativos, sejam eles típicos ou não, mas que se alinhem à efetiva capacidade contratual de cada parte e ao conjunto de equilíbrio prevalecente entre tais partes, que as permitem

manifestar e estabelecer sua autonomia de vontades, em detrimento às normas cogentes protetivas.

Com efeito, considerando a relevância do tema e a discussão que o circunda, a questão central de pesquisa que se levanta é: "Como e quais os arranjos contratuais alternativos e soluções jurídicas podem estabelecer e regrar a relação contratual entre proprietário de áreas rurais e terceiros na exploração conjunta de atividades de produção sob o princípio da autonomia da vontade das Partes em detrimento da regência das normas cogentes do Estatuto da Terra e de suas respectivas restrições, especialmente as que disciplinam sobre a origem, extensão e término do vínculo contratual?".

Este trabalho estudará todas as circunstâncias relevantes que prevalecem sobre o vínculo decorrente dos contratos agrários típicos, seus entraves, dúvidas e implicações atuais, delimitando as condições em que as partes contratantes estão sujeitas sob o regime geral rígido do Estatuto da Terra, para as quais a solução alinhada a efetiva e legitima vontade das partes é o ponto de partida da presente pesquisa.

O presente trabalho terá cunho exploratório, pois objetiva identificar e propor recomendações de conduta para a melhor prática operacional e contratual relativa à celebração de relações contratuais voltadas à exploração da atividade produtiva em áreas rurais, cujas circunstâncias, condições e regramento sobre o vínculo formado entre os contratantes representem a autêntica vontade e capacidade destes, ressaltando quais cautelas devem ser tomadas para garantir a efetiva aplicação das disposições contratuais livremente negociadas. Ainda, será utilizada a metodologia descritiva dos conceitos, regime jurídico e contorno de cada arranjo contratual e solução jurídica apresentada, a partir de estudo doutrinário, legislativo e jurisprudencial.

2. **Quesitos, fontes de pesquisa e formas de acesso**

Em referência à questão central de pesquisa, extrai-se os seguintes quesitos:

<u>Contextualização Fática</u>: Qual o regime jurídico prevalecente no Estatuto da Terra e as normas cogentes mais relevantes?

Quais os contratos agrários típicos elencados no Estatuto da Terra?

Quais os principais interesses, preocupações e desafios das partes contratantes na celebração e aplicação dos contratos agrários típicos?

Qual a realidade e as circunstâncias atuais que norteiam o desenvolvimento dos negócios e operações no agronegócio atual, em especial o estabelecimento de atividades produtivas em áreas rurais?

Quais problemas e conflitos de interesse entre a parte proprietária e a parte exploradora decorrentes das disposições dos contratos típicos relacionadas às normas cogentes do Estatuto da Terra e que impactam nas condições de vigência, extensão e término do vínculo contratual?

Referencial Teórico e Normativo: Qual a regulamentação aplicável ao Estatuto da Terra?

Qual a legislação aplicável e princípios prevalecentes para os arranjos contratuais alternativos aos contratos agrários típicos?

Quais as conclusões dos precedentes jurisprudenciais sobre a prevalência ou não das normas cogentes do Estatuto da Terra sobre os casos concretos?

Quais os requisitos para aplicação do princípio da autonomia da vontade das Partes em detrimento da prevalência das normas cogentes?

Em que medida a doutrina e jurisprudência admitem disposições sobre vínculo entre as partes contratantes distintos dos limites delineados pelas normas cogentes relativas aos contratos agrários?

Abordagem analítica: Quais principais entraves e obstáculos para realização dos negócios e investimentos rurais causados pelas normas cogentes do Estatuto da Terra e pelas lacunas dos contratos agrários típicos?

Quais os possíveis arranjos contratuais alternativos e solução jurídicas para regulamentar a relação jurídica entre proprietário de áreas rurais e terceiros na exploração conjunta das atividades rurais?

Em quais hipóteses devem prevalecer a disposição da norma vigente e quais podem admitir disposições contratuais diversas celebradas sob a autonomia de vontade das partes?

Quais as questões e implicações jurídicas mais relevantes que recaem sobre as partes contratantes que buscam estabelecer e regrar o vínculo contratual sob o exercício da autonomia da vontade, em relação às condições de prazo mínimo de vigência, preferência e obrigações relativas à renovação e restrições sobre a resolução contratual distintas dos limites das normas cogentes?

Quais os benefícios dos arranjos contratuais alternativos e soluções jurídicas sobre os principais desafios das partes contratantes?

Conclusão propositiva: Qual a forma mais indicada para atrair e viabilizar o negócio e investimento voltados ao desenvolvimento de atividades nas propriedades rurais para as Partes que desejam estabelecer condições diversas às previstas no Estatuto da Terra?

Quais os arranjos contratuais e disposições clausulares ideais para estabelecer e regrar relação contratual na exploração conjunta de atividades rurais por proprietários e terceiros?

Quais recomendações de conduta para prevalecer os arranjos contratuais celebrados sob a autonomia de vontade das partes em relação às normas cogentes do regime jurídico do Estatuto da Terra, em relação às condições de prazo mínimo de vigência, preferência e obrigações relativas à renovação e restrições sobre a resolução contratual?

3. **Relevância prática, caráter inovador e potencial de impacto**

O tema proposto é pouco explorado pela doutrina pátria e conta com poucos precedentes em nossa Jurisprudência. Além da vacância de pesquisa, estudos e decisões judiciais, a abordagem inova ao debater a dicotomia entre o regime rígido das normas cogentes sobre as relações contratuais em estudo e a autonomia de vontade das partes sob o enfoque propositivo de soluções jurídicas e arranjos contratuais que vão de encontro aos desafios e anseios dos envolvidos em negócios e relações contemporâneas para o desenvolvimento de atividades produtivas em áreas rurais.

O estudo empírico, lastreado por vasta pesquisa jurídica, resultará em trabalho de aplicabilidade imediata com resultados práticos, pois conferirá embasamento jurídico substancial à vinculação de ativos de renda variável em garantia de operações de crédito.

O trabalho oferecerá soluções jurídicas e arranjos contratuais que permitam as partes contratantes a estruturam suas relações além dos limites e restrições ainda impostos pela prática predominante ao longo de décadas, viabilizando a criar os adequados incentivos e condições de negócios de acordo com a atual realidade do agronegócio, deixando, assim, de permanecerem reféns ao regime rígido dominante desde a edição do Estatuto da Terra.

4. **Familiaridade com objeto da pesquisa**

Atuação profissional do autor nos últimos 20 (vinte) anos no exercício da advocacia focada em agronegócio, com experiência em assessoria jurídica para estruturação de negócios e operações envolvendo diversos agentes do setor, sobretudo proprietários de áreas rurais, desenvolvedores de atividades produtivas, instituições financeiras e demais entes financiadores, voltados ao estabelecimento e desenvolvimento de atividades produtivas sobre áreas rurais de terceiros.

A assessoria jurídica nos permite deparar com os desafios contratuais e complexidade das relações entre proprietários e exploradoras que acompanham a evolução do agronegócio, apresentando novas formas de contribuição e contrapartidas entre as partes que vão muito além das soluções e disposições arcaicas do Estatuto da Terra.

Além do trabalho voltado à estruturar e opinar sobre as soluções jurídicas e arranjos contratuais que vão de encontro às atuais demandas jurídicas do setor, a atuação na representação dos interesses de parte em contrato agrários típicos nos permite a clara

compreensão dos desafios e disputas impostos sobre relações contratuais sujeitas ao regime jurídico rígido do Estatuto da Terra e às lacunas dos contratos agrários típicos.

5. **Bibliografia preliminar**

BUENO, Francisco de Godoy. *Contratos agrários agroindustriais: análise à luz da teoria dos contatos atípicos* - São Paulo, Almedina, 2017

BUENO, Francisco de Godoy. *Contratos agrários: novas modalidades e cláusulas obrigatórias* - São Paulo, Almedina, 2023

BURANELLO, Renato. Manuel de Direito do Agronegócio. São Paulo: Editora Saraiva, 2013.

BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de Direito Agrário*. 5 ed. v. 1 – Porto Alegre: Livro do Advogado Editora, 2007.

COELHO, Jose Fernando Lutz. *Contratos Agrários – Uma Visão Neoagrarista*. Curitiba: Juruá Editora, 2016.

FERRETTO, Vilson. *Contratos Agrários: aspectos polêmicos.* 2ª ed. – São Paulo: Editora Saraiva, 2017.

FRANK, Felipe. *Autonomia Da Vontade, Autonomia Privada e Negócio Jurídico* – Editora Lulu, 2019.

JUNIOR, Marcos Ehrhardt, Eroulths Cortiano Junior (Coord.). *Transformações no Direito Privado nos 30 anos da Constituição: estudos em homenagem a Luiz Edson Fachin*– Belo Horizonte : Fórum, 2019.

MEDEIROS NETO, Elias Marques de. (coord) *Aspectos Polêmicos do Agronegócio – Uma Visão Através do Contencioso* – São Paulo: Editora Castro Lopes, 2013.

OPITIZ, Silvia C. B. e Oswaldo Optiz. *Curso Completo de Direito Agrário* – 6 ed. rev. e atual. – São Paulo: Saraiva, 2012.

PERES, Tatiana Bonatti e Frederico Favacho. *Novos Temas de Direito do Agronegócio* - Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. *Contrato de Arrendamento Rural – Teoria e Prática*. 2º ed ver e atualiz. Curitiba: Editora Juruá, 2013.

RAMOS, André Luiz Arnt. *Autonomia privada e(m) contratos agrários: limites e possibilidades à luz do entendimento do Superior Tribunal de Justiça* - Coluna Direito Civil. Editora Forum: https://editoraforum.com.br/noticias/autonomia-privada-em-contratos-agrarios-limites-e-possibilidades-a-luz-do-entendimento-do-superior-tribunal-de-justica/

6. **Cronograma de execução**

	2025										2026						
ATIVIDADE	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	Horas
Levantamento bibliográfico, legislativo e jurisprudencial																	50
Leitura, aprofundamento e revisão das referências																	80
Análise e Interpretação de Dados																	50
Entrevistas e Qualificação dos Elementos de Pesquisa																	10
Reuniao com orientador																	20
Alterações sugeridas																	50
Redaçao																	180
Revisão de Texto																	60
Ajustes e Revisões Finais																	30
Depósito e Apresentação																	n/a