

**FGV DIREITO SP**  
**MESTRADO PROFISSIONAL**  
**DIREITO DOS NEGÓCIOS – TURMA 2019**

**Contratos de Arrendamento e Parceria Rural - Limitações impostas pela legislação e a  
nova conjuntura do mercado**

Anna Sylvia Vitorino de Albuquerque

Projeto de pesquisa apresentado ao  
Mestrado Profissional da FGV Direito SP.  
Orientador: André Rodrigues Corrêa  
Versão de 30.09.2019

São Paulo (SP)  
2019

## 1. Tema, contexto e delimitação do escopo

O tema proposto para o trabalho de conclusão do curso de Mestrado Profissional em Direito dos Negócios da Fundação Getúlio Vargas (“FGV”) é “Contratos de Arrendamento e Parceria Rural – limitações impostas pela legislação e a nova conjuntura do mercado”.

Pretende-se fazer a análise exploratória sobre as limitações impostas pela legislação que disciplina os contratos de arrendamento rural e de parceria rural (Lei 4.504/64 e Decreto nº 59.566/66) e a forma de sua aplicabilidade diante da alteração do cenário do mercado do agronegócio.

A legislação que regula tais contratos é do início da década de 60 e teve como fundamento reformular o sistema fundiário com base na função social da propriedade. Naquele cenário, presumia-se a fragilidade e vulnerabilidade do arrendatário ou parceiro-outorgado frente ao proprietário da terra.

O Estatuto da Terra (Lei nº 5.504/64) e o Regulamento do Estatuto (Dec. nº 59.566/66) concedeu direitos e vantagens aos arrendatários e parceiros-outorgados (e.g. art. 93 do Estatuto da Terra e art. 22 do Regulamento) irrenunciáveis, diante do caráter cogente das normas<sup>1</sup>. Desta forma, a liberdade contratual das partes está limitada pelas determinações legais, sendo assim, qualquer cláusula que infringir tais determinações será considerada nula.

Ocorre que, na atualidade, os contratos de arrendamentos são firmados por grandes empresas do agronegócio, figurando como arrendatários ou parceiros-outorgados das propriedades rurais, o que nos faz analisar sobre a real necessidade de aplicação de tal protecionismo, mesmo porque, em certos casos, verifica-se a inversão da parte vulnerável, pois o proprietário da terra frente à empresa arrendatária/parceira-outorgada, tem menor porte econômico, menor conhecimento e maior informalidade, o que também nos leva a pensar se o protecionismo, nos molde atuais, não deva ser o inverso do proposto pela legislação.

Ao se deparar com a questão do protecionismo disposto no Estatuto da Terra e em seu Decreto Regulamentador, o Superior Tribunal de Justiça (“STJ”), entendeu pela inaplicabilidade do Estatuto da Terra em favor de empresa rural de grande porte, considerando que o art. 8º e 38 do Decreto 59.566/66, restringiu a “aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico home do campo” (REsp nº 1447082/TO).

Além disso, o Projeto do Novo Código Comercial (PL 487/13) afasta a hipossuficiência disposta no Estatuto da Terra e adota como princípio a ser aplicado nos contratos agrários o da “parassuficiência” (art. 26, IV, PL 487/13).

---

<sup>1</sup> Art 2º. *Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos.*

*Parágrafo único. Qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo, será nula de pleno direito e de nenhum efeito.*

*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: I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados*

Diante desse cenário, propomos analisar a aplicação das normas protetivas no atual cenário econômico do agronegócio, que muitas vezes contam com partes sofisticadas e, em certos casos, apresenta-se a inversão da parte vulnerável protegida pela legislação em vigor, bem como a limitação da autonomia privada pelos princípios da função social do contrato, boa-fé objetiva e do dirigismo estatal nos contratos agrários e qual a melhor forma de resolver a questão, diante das partes envolvidas.

Nessa perspectiva, abordaremos, dentre outras questões: (i) em quais casos incide as regras do Estatuto da Terra: (i.a) direito de preferência, (i.b) prazo mínimo do contrato, (i.c) preço fixado em produto, (i.d) possibilidade de cláusula arbitral, (i.e) arrendamento de imóvel rural por estrangeiro (Lei 5.709/71).

## 2. Modelo de pesquisa

O modelo de pesquisa adotado será o de resolução de problema, analisaremos os entraves legislativos, quais são as melhores práticas jurídicas, quais as cláusulas contratuais devem ser adotadas e as conclusões que se podem tirar diante da conjuntura econômica do mercado agrícola no país, do atual entendimento jurisprudencial e doutrinário.

## 3. Quesitos

O trabalho tem como objetivo responder as seguintes questões:

- As normas protetivas estabelecidas no Estatuto da Terra e no Decreto que o regulamenta estão condizentes com a atual situação do mercado do agronegócio?
- Houve a inversão ou a extinção da vulnerabilidade das partes? Em quais situações pode ser alegada a vulnerabilidade do arrendatário e parceiro-outorgado, a teor da intenção do Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504/64), do Decreto Regulamentador do Contrato de Arrendamento Rural (nº 59.566/66) e da nova realidade do agronegócio?
- É correta a abordagem pretendida pelo PL do Novo Código Comercial de parassuficiência? O setor não necessita mais do protecionismo do Estatuto da Terra e do Dec. 59.566/66? Pode-se considerar que as partes estão mais “sofisticadas”?
- Diante desse cenário, em quais casos concretos devem incidir as regras do Estatuto da Terra? Como o judiciário enfrenta a questão?
- Quais as propostas para melhor aplicação da legislação vigente, que se demonstra antiga e ultrapassada, com o atual cenário do setor?
- Como os contratos típicos devem ser apresentados, quais melhores cláusulas para resolver os problemas existentes no mercado e, por fim, quais são os riscos e consequências.

#### **4. Apresentação da realidade, contextualização fática e relevância prática.**

Conforme já mencionado, a legislação que regula os contratos de arrendamento rural e de parceria rural foi elaborada na década de 60, com o intuito de reformular o sistema fundiário com base na função social da propriedade. Não acompanhou a evolução econômica, tecnológica e social do setor agrícola.

Diante desse cenário, se faz necessário enfrentar as questões práticas e atuais, que contam com partes sofisticadas que não necessitam mais do protecionismo previsto na lei, mas que, porém, em outros casos, se faz necessária a aplicação do referido protecionismo de forma inversa, ou seja, ao proprietário rural e não mais ao arrendatário e parceiro-outorgado.

Nossa intenção, portanto, é analisar as legislações aplicáveis vigentes e aplicáveis ao caso, apontar se o protecionismo ainda deve vigorar e, se positivo, em quais casos e, por fim, qual a melhor interpretação ao caso concreto diante da legislação vigente e a nova realidade do mercado.

Serão enfrentadas algumas importantes e relevantes questões envolvendo o contrato de arrendamento rural e de parceria rural e como resolver os entraves legais para viabilizar os contratos agrários típicos diante da nova conjuntura econômica, especialmente sobre a perspectiva de grandes empresas multinacionais que atuam no mercado.

Portanto, pretendemos indicar como tais contratos devem ser apresentados, quais melhores cláusulas para resolver os problemas existentes no mercado e, por fim, quais são os riscos e consequências.

#### **5. Familiaridade com objeto da pesquisa, acessibilidade de informações e envolvimento pessoal**

Tenho familiaridade com o tema, pois atuo com diversas questões de direito agrário e tenho me deparado com a constante necessidade de analisar as regras estabelecidas no Estatuto da Terra com o atual cenário do setor de agronegócio.

Acredito que a minha experiência e rede de relacionamento tenham real importância para desenvolver um trabalho consistente, com ênfase prática e com capacidade de contribuição sobre a sedimentação de conceitos e práticas relacionadas ao tema ora sugerido.

#### **6. Fontes e métodos de investigação**

Serão realizadas pesquisas de legislação, doutrina e jurisprudência aplicáveis ao caso para demonstrar os problemas encontrados na atualidade e as melhores soluções para o caso analisado.

## 7. Bibliografia preliminar

- BONONI, A. B. Políticas agrícolas: principais instrumentos governamentais para fomento das atividades agrícolas (A intervenção do Estado na agricultura). In: SANTOS, Márcia Walquiria Batista dos; QUEIROZ, João Eduardo Lopes (Coord.). Direito do agronegócio. Belo Horizonte: Fórum, 2005. p. 97-129.
- \_\_\_\_\_. Constituição da República Federativa do Brasil (1988). Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 38. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2006. (Coleção Saraiva de Legislação.)
- BURANELLO, R.; Souza, A. R. P.; Perin Júnior, E. (Coord.). Direito do agronegócio: mercado, regulação, tributação e meio ambiente. São Paulo: Quartier Latin, 2013. v. 2.
- CASTRO, Luis Felipe Perdigão de. “The Brazilian Tenancies Agreements: Historical and Legal Origins/ Os Contratos De Arrendamento Rural No Brasil: Origens Historicas E Marcos Juridicos”. Revista Brasileira de Filosofia do Direito, no 1 (2016): 197.
- COELHO, José Fernando Lutz. Contratos agrários: uma visão neo-agrarista. Curitiba: Juruá, 2016.
- FAVACHO, Frederico. Estudos de direito do agronegócio. Brasil: Chiado Books, 2019.
- NOBRE, César Augusto Di Natale. Arrendamento Rural e Direitos Fundamentais: Engenharia Jurisprudencial e Tendências. São Paulo: KBR, 2016.
- ORTEGA, A. C. Agronegócio e representação de interesses no Brasil. Uberlândia: EDUFU, 2008.
- PEREIRA, Lutero de Paiva. Arrendamento Rural Avançado. Curitiba: Juruá, 2019.
- PEREIRA, Lutero de Paiva. Agronegócio: questões jurídicas relevantes. Curitiba: Juruá, 2019.
- PEREIRA, Lutero de Paiva. Imóvel rural para estrangeiro. Curitiba: Juruá, 2014.
- SOARES, Rafael Machado. “O direito de preferência no contrato de arrendamento rural à luz da hermenêutica constitucional | Revista Justiça do Direito”. Acessado 29 de setembro de 2019. <http://seer.upf.br/index.php/rjd/article/view/2174>.
- REALE, Miguel. Crise da Justiça e Arbitragem. Revista de Arbitragem e Mediação. ano 2, n. 5. São Paulo: RT, 2005.
- REIS, Marcos Hokumura (Coord.). Arbitragem no agronegócio. São Paulo: Editora Verbatim, 2018.
- SANTOS, M. W. B.; QUEIROZ, J. E. L. (Coord.). Direito do agronegócio. Belo Horizonte: Fórum, 2005.
- SICHERLE, C. A teoria da imprevisão e os contratos agrários. In: BURANELLO, R.; SOUZA, A. R. P.; PERIN JUNIOR, E. (Coord.). Direito do agronegócio: mercado, regulação, tributação e meio ambiente. São Paulo: Quartier Latin, 2013. v. 2.
- TEPEDINO, Gustavo. Invalidez da cláusula compromissória e seu controle (também) pela jurisdição estatal. JOBIM, Eduardo; MACHADO, Rafael Bicca. Arbitragem no Brasil: Aspectos Jurídicos Relevantes. São Paulo: Quartier Latin, 2008.
- ZANCHIM, Kleber Luiz (Coord.). Direito empresarial e Agronegócio – São Paulo: Quartier Latin, 2016.

## 8. Sumário preliminar

- I. Introdução
  - 1.1. Contratos Agrários Típicos
- II. Legislação Protecionista
  - 2.1. Constituição Federal e Políticas Agrícolas
    - a) Dispositivos constitucionais – aplicação para melhor interpretação da norma infraconstitucional
    - b) Políticas Agrícolas na Constituição Federal e legislação infraconstitucional
    - c) Pressupostos e objetivos da Política Agrícola
  - 2.2. Estatuto da Terra e Decreto Regulamentador
    - a) Direitos e benefícios irrenunciáveis nos contratos agrários
    - b) Norma cogente apenas ao “homem do campo”?
    - c) Conclusão
  - 2.3. Legislação sobre arrendamento rural por estrangeiro
    - a) Repristinação do §1º do art. 1º da Lei 5.709/71 pela Constituição Federal – entendimento vigente
    - b) Limitações e autorizações para arrendar
    - c) Conclusão
- III. Nova conjuntura econômica e entraves legislativos – como resolver a questão para viabilizar os contratos agrários típicos
  - 3.1. Projeto de Lei do Novo Código Comercial
    - a) Alterações que afetam os contratos agrários
    - b) Conclusões sobre as expectativas e possíveis impactos
  - 3.2. Direito de preferência
    - a) Pessoa física, Pessoa Jurídica
    - b) Aplicação do Decreto ou do Estatuto da Terra?
    - c) Conclusões para melhor aplicação
  - 3.3. Contrato de Arrendamento ou Parceria com Estrangeiro.
    - a) Limitações, restrições e condições
    - b) Interpretação jurisprudencial
    - c) Conclusões para melhor aplicação
  - 3.4. Pagamento do arrendamento em produto rural
  - 3.5. Fixação de prazo e preço
  - 3.6. Cláusula arbitral. Possibilidade?
    - a) Partes sofisticadas e contratos complexos
    - b) Interpretação jurisprudencial
    - c) Conclusão

## IV. CONCLUSÃO

### 9. Cronograma de execução

Atividade	2019			2020												Horas
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Pesquisa bibliográfica	■	■	■													20
Leitura da bibliografia		■	■	■	■	■	■									100
Entrevistas		■	■													20
Leitura dos julgados			■	■	■											40
Estruturação sumário								■								10
Redação									■	■	■	■				160
Conclusão da redação													■			30
Revisão														■		30
Depósito															■	[...]