

FGV DIREITO SP
MESTRADO PROFISSIONAL
DIREITO DOS NEGÓCIOS – TURMA 5 (2017)

LIMITAÇÕES DOS CONTRATOS AGRÁRIOS E INSTRUMENTOS ALTERNATIVOS PARA EXPLORAÇÃO DE
IMÓVEIS RURAIS

Gustavo Santos Freitas

Projeto de dissertação apresentado ao
Mestrado Profissional da FGV Direito SP,
sob orientação do professor
André Correa

Versão de 04.09.2017

SÃO PAULO
2017

1. Tema, contexto e delimitação de escopo

Apesar do setor agrário no Brasil ter se desenvolvido e crescido em larga escala nos últimos anos, o marco regulatório que disciplina as modalidades contratuais para exploração de imóveis rurais, insumo essencial às atividades, data da década de 1960.

A Lei nº 4.504/64, denominada Estatuto da Terra, tinha como um de seus objetivos, quando de sua criação, tornar institucional o dever do Estado garantir, aos trabalhadores rurais, o acesso devido à terra, mediante criação de programas de reforma agrária, desenvolvimento da agricultura e estipulação de requisitos mínimos nas relações contratuais entre proprietários de terra e seus exploradores.

Os princípios basilares do Estatuto da Terra eram, portanto, a função social da propriedade rural e a justiça social. Baseado em tais princípios, o estatuto regulou exclusivamente duas modalidades contratuais para exploração de imóveis rurais: o arrendamento e a parceria rural, ambas com contornos claros de protecionismo ao explorador rural, à época entendido apenas como o produtor rural familiar que fazia da terra seu sustento básico.

Ocorre que o potencial agroindustrial e exportador do Brasil, decorrente da abundância de recursos naturais e condições climáticas favoráveis, atrelado à crescente demanda mundial por produtos primários, tornaram a exploração agrícola e pecuária negócios altamente rentáveis, atraindo investimentos de grande monta e o aumento da complexidade nas relações entre proprietários de terra e seus exploradores, que não mais se limitavam a produtores familiares visando subsistência.

Além da mudança do perfil do explorador da terra, outros setores da economia passaram a demandar cada vez mais intensamente áreas localizadas em terras rurais para o desenvolvimento de suas atividades. Em outras palavras, o leque de destinação das áreas rurais foi ampliado, extrapolando as finalidades agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa originalmente elencadas no rol limitado do Estatuto da Terra.

Desta forma, as formas típicas dos contratos de arrendamento e parceria rural passaram a não atender de forma adequada a nova configuração de exploração de imóveis rurais no Brasil, onde a relação original entre o grande proprietário de terra e o trabalhador rural hipossuficiente deu lugar a contratações igualitárias entre grandes empresas, muitas vezes para finalidades distintas e mais sofisticadas do que o Estatuto da Terra objetivou disciplinar na década de 1960.

Não obstante, o que se constata é que as contratações para exploração de imóveis rurais continuam a ser estabelecidas predominantemente por meio da celebração dos referidos contratos agrários, independente das partes envolvidas e das finalidades não agrárias que são dadas às terras em alguns casos.

Nesse contexto, o estudo terá por objetivo inicial analisar os riscos de descaracterização dos contratos agrários celebrados em desrespeito ao Estatuto da Terra, especialmente em vista de suas características típicas atreladas à figura do explorador da terra e à finalidade da exploração, bem como identificar quais direitos, privilégios, proteções e mesmo deveres previstos no Estatuto da Terra seriam afastados em caso de celebração de contratos que não preenchem os requisitos de tipificação de contratos agrários.

Concluída a análise inicial, o trabalho passará a tratar de outras modalidades contratuais típicas existentes no ordenamento jurídico que permitam a exploração de imóveis rurais por diferentes partes e/ou para finalidades distintas daquelas tipicamente agrárias previstas no Estatuto da Terra, sem, contudo, abrir mão dos principais direitos, privilégios e proteções previstas na legislação agrária, tais como o direito de vigência em caso de alienação do imóvel durante o prazo contratual.

O estudo abordará as principais vantagens e fragilidades da utilização de direitos reais de usufruto e superfície e do direito contratual de locação de coisa imóvel, todos previstos no Código Civil, além de instrumentos atípicos.

2. Modelo de pesquisa

O modelo de pesquisa preponderante consiste na reflexão sobre práticas jurídicas/contratuais adotadas na exploração de imóveis rurais para diferentes atividades econômicas, com identificação do regime jurídico aplicável, fragilidades, limitações, riscos e seus mitigadores, para ao final propor a adoção de estruturas contratuais alternativas que assegurem direitos e benefícios similares àqueles aplicáveis aos contratos agrários típicos.

3. Problemas e quesitos

O estudo pretende identificar as limitações da utilização de contratos agrários para a exploração de atividades atípicas não previstas no Estatuto da Terra, bem como os riscos de descaracterização dos instrumentos assumidos pelas partes contratantes à luz da legislação relacionada ao assunto.

Objetiva-se ainda explorar instrumentos jurídicos alternativos para exploração de atividades “não agrárias” em imóveis rurais, apontando benefícios e fragilidades de cada opção.

O trabalho pretende responder os seguintes questionamentos:

- A celebração de contratos para exploração de imóveis rurais por pessoas físicas ou jurídicas que não se enquadram na caracterização de trabalhador do campo afasta a aplicabilidade do Estatuto da Terra?
- A celebração de contratos para exploração de imóveis rurais para finalidades distintas daquelas tipicamente agrícolas, pecuárias, extrativistas ou agroindustrial afasta a aplicabilidade do Estatuto da Terra?

- É possível assegurar os mesmos direitos, benefícios, privilégios e proteções previstos no Estatuto da Terra para contratos tipicamente agrários por meio da celebração de contratos atípicos, direitos reais de fruição ou contratos de locação coisa imóvel?

4. Justificação da relevância prática e do potencial inovador

A ausência de figuras contratuais típicas para regulação da exploração de imóveis rurais para novas finalidades e/ou por seus novos *players* fez com que o mercado buscasse instrumentos atípicos alternativos, os quais atualmente prescindem da necessária segurança jurídica.

Apesar da atipicidade contratual não possuir proibição no ordenamento jurídico, a atuação do Poder Judiciário em relações agrárias tende ainda a privilegiar normas jurídicas elaboradas em um ambiente econômico distinto e destinadas a outros sujeitos, em detrimento da manutenção da vontade das partes e do dinamismo das relações contratuais que devem acompanhar a complexidade do mercado.

Esse estudo pretende contribuir para a sistematização de institutos disponíveis para exploração de imóveis rurais como alternativa aos contratos agrários típicos, sem prejuízo dos direitos e proteções previstas pela legislação agrária.

5. Fontes e métodos de investigação

Inicialmente, será realizada uma pesquisa de legislação e bibliografia aplicável.

Posteriormente, a pesquisa incluirá também jurisprudência junto aos Tribunais de Justiça dos Estados da federação com maior desenvolvimento no setor rural (entre eles, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Goiás, Bahia e Rio Grande do Sul), além do Superior Tribunal de Justiça. Esta etapa visa localizar decisões que tenham interpretado contratos agrários exclusivamente à luz do Estatuto da Terra, ignorando condições contratuais atípicas pactuadas entre as partes contratantes, de forma a identificar os principais riscos de utilização de contratos de arrendamento e parceria rural por partes ou para finalidades distintas daquelas originalmente pretendidas pela legislação.

Como fonte adicional e não menos importante, a experiência do autor em operações envolvendo ativos rurais será utilizada para análise de situações fáticas e problemas práticos enfrentados na atuação no setor.

6. Familiaridade com o objeto, acessibilidade de informações e envolvimento pessoal

Na minha prática profissional, tenho atuado com muita frequência na estruturação de transações envolvendo imóveis rurais, incluindo aquisições e diferentes modalidades de exploração formalizadas por meio de contratos agrários típicos e instrumentos contratuais alternativos.

Tenho pessoalmente a oportunidade de observar como as limitações dos contratos agrários trazem dificuldades práticas para a negociação implementação das operações e constantemente sou solicitado a desenvolver estruturas alternativas para os cliente.

Em vista do acima, tenho acesso a uma vasta gama de documentos e instrumentos contratuais relacionados à exploração de imóveis rurais, que poderão servir de fonte para este trabalho.

7. Indicação de literatura especializada e obras de referência

Abaixo segue lista indicativa e preliminar de referências bibliográficas para o trabalho:

BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de direito agrário**. 8ª edição. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2013.

BARROS, Wellington Pacheco. **Contrato de parceria rural - Doutrina, jurisprudência e prática**. 1ª edição. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1999.

BORGES, Antonino Moura. **Estatuto da terra comentado e legislação adesiva**. 2ª edição. Campo Grande: Contemplar, 2014.

BORGES, Antonino Moura. **Parceria e Arrendamento Rural**. 1ª edição. Campo Grande: Contemplar, 2013.

CARVALHO, Edson Ferreira de. **Manual didático de direito agrário**. Curitiba: Juruá, 2012.

CHALUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários**. 2ª edição. Juruá, 2016.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários - Uma visão neo-agrarista**. 1ª edição. Juruá, 2006.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro - vol. 3 - Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 33ª edição. São Paulo: Saraiva, 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro - vol. 4 - Direito das coisas**. 31ª edição. São Paulo: Saraiva, 2017.

FERRETTO, Vilson. **Contratos agrários: aspectos polêmicos**. São Paulo: Saraiva, 2009.

GARBI, Carlos Alberto. **Relação jurídica de direito real de usufruto**. Coleção Professor Arruda Alvim. Vol. 7. Elsevoer/Método, 2007.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª edição. São Paulo: Forense, 2012.

KONNO, Alyne Yumi. O direito real de usufruto no registro de imóveis. Memória Jurídica, 2008.

LARANJEIRA, Raymundo – coordenador. **Direito agrário brasileiro**. São Paulo: LTr, 1999.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil - vol. 3 – Direito das coisas**. 44ª edição. São Paulo: Saraiva, 2015.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil - vol. 5 – Direito das obrigações**. 44ª edição. São Paulo: Saraiva, 2015.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**. 8ª edição. São Paulo: Atlas, 2009.

MARQUES JUNIOR, William Paiva. **Resumo de direito agrário**. Leme: J.H. Mizuno, 2008.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Direitos Reais Agrários & Função Social**. 2ª edição. Juruá, 2001.

NOBRE, César Augusto Di Natale. **Arrendamento Rural e Direitos Fundamentais: Engenharia Jurisprudencial e Tendências**. São Paulo: KBR, 2016.

OPTIZ, Oswaldo; OPTIZ, Silvia Carlinda Barbosa. **Curso completo de direito agrário**. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 2007.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil – Volume III – Contratos. 25ª edição. São Paulo: Forense, 2017.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil – Volume IV – Direitos Reais. 25ª edição. São Paulo: Forense, 2017.

PERES, Tatiana Bonatti. **Direito Agrário: direito de preferência legal e convencional**. São Paulo: Almedina, 2016.

PINASSI, Ayrton. **Locação – arrendamento e outras cessões de bens imobiliários**. 1ª edição. Aga Juris, 2003.

REZENDE, Élcio Nacur. **Direito de Superfície**. 1ª edição. Del Rey, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de direito agrário**. 2ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

ROCHA, Ibraim; TRECCANI, Girolamo Domenico; BENATTI, José Heder; HABER, Lilian Mendes; CHAVES, Rogério Arthur Friza. **Manual de direito agrário constitucional: Lições de direito agroambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil –Contratos – Volume III**. 17ª edição. São Paulo: Atlas, 2016.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil –Reais – Volume IV**. 17ª edição. São Paulo: Atlas, 2016.

8. Sumário preliminar

I. Introdução

II. Os Contratos Agrários

- 1.1. O Estatuto da Terra
- 1.2. O conceito de contratos agrários
- 1.3. Os contratos agrários como categoria de contratos
- 1.4. Os contratos agrários em espécie
- 1.5. As novas fronteiras dos contrato agrários
- 1.6. As limitações dos contratos agrários
- 1.7. Os riscos de descaracterização dos contratos agrários

III. Os Contratos Rurais

- 2.1. Outras modalidades contratuais como contratos rurais
- 2.2. A atipicidade agrária dos contratos rurais
- 2.3. A tipicidade rural dos contratos rurais
- 2.4. Estruturas contratuais alternativas para exploração de imóveis rurais
- 2.5. Direitos reais de fruição sobre imóveis rurais

IV. Conclusões

9. Cronograma com estimativa de horas

A estimativa das horas de dedicação necessárias à realização de cada etapa do trabalho encontra-se descrita abaixo:

Atividade	2017						2018						Horas
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	
Pesquisa de bibliografia	12	6	6										24

Leitura de bibliografia	36	6	6	6	6								60
Redação do Capítulo I	6				12								18
Redação do Capítulo II					12	18	8	6					44
Redação do Capítulo III						12	10	12	10				44
Redação do Capítulo IV							6		8	4			18
Consolidação e Revisão Final										12	12		24
Formato Final e Depósito												8	8
Horas	54	12	12	6	30	30	24	18	18	16	12	8	240