

As características jurídicas dos contratos agrários típicos

11/08/2017



O chamado *poder de destinação*, ou seja, aquele exercido no sentido

de organizar bens com potencialidades para a geração de riquezas à consecução dessa finalidade, é, mais do que tudo, característica da *empresa*, e não da mera *propriedade*, como já afirmamos.

Sempre que bens econômicos sejam ou se tornem *bens de produção*, a função social referir-se-á à sua colocação e utilização na empresa, tornando-se a própria propriedade instrumento ou função da atividade produtiva. A propriedade dos bens destinados à produção tornou-se, assim, função da empresa (conf. Giovanni Galloni, *Potere de Destinazione e Impresa Agricola*, Milão, Giuffrè, 1974, págs. 7 e 8).

Tal *poder de destinação* é atribuído, originariamente, ao proprietário, mas pode ser transferido a outros agentes mediante a celebração de determinados contratos.

A importância dessas figuras típicas e específicas surgiu já no Código Civil francês de 1804, que regulamentava os contratos agrários nos seus artigos 1.708 a 1.831, ao dispor sobre a locação em geral. Posteriormente, em 1943, surgia o chamado *Statut du Fermage*, determinando o reagrupamento das terras que haviam se tornado improdutivas pelas sucessivas divisões.

Já em 1955, surgia o primeiro *Code Rural* na França — posteriormente substituído em 1958 —, estabelecendo uma série de cláusulas gerais, impositivas e que deveriam estar presentes em tais contratos em prol dos interesses do arrendatário, dentre as quais o pleno direito de renovação do contrato de arrendamento, o pagamento de uma indenização ao arrendatário, como forma de compensação pelas benfeitorias feitas no imóvel, e a ressalva ao direito de



preferência por parte do arrendatário, buscando encorajá-lo a assumir o status de proprietário-empresário, o que se previa no bojo, portanto, de *contratos-tipo*.

Previu-se lá, ademais, duas figuras contratuais distintas, a *métayage* — equivalente à nossa parceria — e o *bail à ferme*, que corresponde ao arrendamento rural do ordenamento jurídico brasileiro.

Regime semelhante foi adotado na Itália, onde a tipificação legal dos contratos agrários estava presente no *Codice Civile* de 1865, tendo sido mantida no posterior Código de 1942. Lá, as figuras eram as do *affitto*, corresponde ao arrendamento de prédios rústicos; a *mezzadria*, espécie de parceria ajustada entre o proprietário e uma família de cultivadores; a *colonia parziaria*, que consistia também numa modalidade de parceria celebrada com um ou mais colonos, sem caráter de exclusividade no trabalho do colono; e a *soccida*, tal como espécie de parceria pecuária, correspondendo ao contrato pelo qual as partes se associam para a criação e desfrute do rebanho.

Esses contratos típicos — e que se mostram semelhantes na Itália, França e Brasil — são considerados *contratos agrários em sentido estrito*. Há entre eles, todavia, uma distinção inicial: os que são considerados de *natureza pura* abrangeriam fundamentalmente a concessão da terra (obrigação de entregar), tal como é o caso do *arrendamento*.

Já os de *natureza mista* correspondem àqueles que englobam simultaneamente a utilização de bens agrários e a atividade conjunta entre as partes contratantes, característica que é própria à *parceria*.

O Brasil, portanto, adotou essa dúplici modalidade de contratos agrários típicos. Vejamos, pois, as características de cada uma das figuras.

O *arrendamento* é o contrato agrário *comutativo* por excelência, correspondendo a uma *locação* de prédio rústico.

Contempla a entrega temporária de um imóvel rural pelo proprietário mediante retribuição, a ser prestada pelo arrendatário, consistente no pagamento de uma soma determinada em dinheiro.

Sua finalidade específica é a prática de atividade agrária, a ser feita, com exclusividade, pelo arrendatário, ou seja, pelo empresário não proprietário (artigos 92 do Estatuto da Terra e 3º do Decreto 59.566/66).

A referida *comutatividade* do contrato está na forma como se regulam as obrigações entre as partes: a remuneração do arrendador não se sujeita ao resultado da atividade, da qual não participa. Decorre tal renda, pois, da mera entrega da área e eventualmente de outros instrumentos de produção para o desenvolvimento da atividade pelo efetivo empresário que, no caso, é somente o arrendatário.

Cumprido ao arrendador, pois, fundamentalmente entregar o imóvel ao arrendatário de modo que este possa usar e gozar, a partir do exercício de efetiva atividade agrária. Equivale, assim, ao locador de prédio urbano.

Seu *objeto* necessário consiste, como referido, no uso e gozo de um imóvel rural com fins à execução de uma atividade agrária, com vistas à função social inerente à propriedade ou, mais propriamente, à empresa. Veja-se, contudo, que esse uso e gozo são exercidos pelo *arrendatário*, durante o período de vigência do contrato de arrendamento, sem qualquer participação do *arrendador*. A esse cabe receber a remuneração prevista e que é cláusula obrigatória do contrato, a ser sempre fixada em *dinheiro*.

Já a *parceria* (artigo 96, parágrafo 1º do Estatuto da Terra e 4º do Decreto 59.566/66), a outra modalidade de contrato agrário típico que é prevista em nosso ordenamento jurídico, possui características distintas em relação àquelas apontadas quanto ao arrendamento.

As duas figuras têm por objeto, como referido, o desenvolvimento de atividade agrária. Porém, se no caso do arrendamento a gestão produtiva dos bens, ou melhor, o *poder de destinação* é totalmente transferido do arrendador ao arrendatário, o mesmo não ocorre na *parceria*.

Não é, pois, um contrato de *locação*, mas leva ao surgimento de uma verdadeira e própria *sociedade* entre parceiro outorgante e parceiro outorgado.

De fato, com a celebração do contrato de parceria, há previsão de uma comunhão de esforços ou bens para a realização das atividades. Os graus dessa participação conjunta determinarão o montante da remuneração das partes.

Essa remuneração, contudo, dependerá da existência de resultados positivos, ou seja, do fato de que os esforços comuns se materializem em frutos partilháveis. Sendo assim, a inexistência de remuneração — decorrente do insucesso de uma lavoura ou criação de animais — não é causa por si só suficiente para que ocorra a resolução do contrato por inadimplemento de obrigações atribuídas a uma das partes.

Esses são os contratos típicos. Contudo, hoje se mostram insuficientes para instrumentalizar, juridicamente, as diversas operações econômicas existentes.

De fato, neles não se inserem de modo adequado e suficiente as atividades realizadas no seio da agroindústria, no que diz respeito à multiplicidade de fornecedores, à remuneração da matéria-prima e às relações empresariais não paritárias.

Essas novas operações econômicas necessitam tipificação contratual. Esse é um tema que merece aprofundamento. A ele voltaremos.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2017-ago-11/direito-agronegocio-caracteristicas-juridicas-contratos-agrarios-tipicos/>