

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO – COGEAE
PÓS-GRADUAÇÃO “LATO SENSU”
ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO CONTRATUAL

DO ARRENDAMENTO E DA PARCERIA RURAL

BRUNA CAROLINA ROMEIRO GUARIDO

São Paulo

2015

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO – COGEAE
PÓS-GRADUAÇÃO “LATO SENSU”
ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO CONTRATUAL

BRUNA CAROLINA ROMEIRO GUARIDO

DO ARRENDAMENTO E DA PARCERIA RURAL

Monografia apresenta como exigência
final do Curso de Pós-graduação em
docência do Ensino Superior sob a
orientação da Prof. Vivien Lys Porto
Ferreira da Silva

São Paulo

2015

Agradeço primeiramente a Deus que me concedeu força para o estudo, meus pais Roque e Eléa ao meu irmão Diego que sempre me ajudaram e incentivaram.

“Comece fazendo o que é necessário,
depois o que é possível, e de repente você
estará fazendo o impossível.”

Francisco de Assis

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
1. DOS CONTRATOS AGRÁRIOS.....	8
1.1 CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS NOS CONTRATOS AGRÁRIOS.....	11
2. ESPÉCIE DE CONTRATOS AGRÁRIOS.....	13
2.1 CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL.....	13
2.1.1 OBRIGAÇÕES DO ARRENDADOR E ARRENDATÁRIO.....	14
2.1.2 DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	16
2.1.3 DA PRORROGAÇÃO E RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL.....	18
2.1.4 SUBARRENDAMENTO DO CONTRATO.....	19
2.1.5 AÇÃO DE DESPEJO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL.....	21
2.2 CONTRATO DE PARCERIA RURAL.....	26
2.2.1 REQUISITOS DO CONTRATO DE PARCERIA RURAL.....	28
2.2.2 DAS OBRIGAÇÕES DO PARCEIRO-OUTORGANTE E DO PARCEIRO-OUTORGADO.....	29
2.2.3 DA PARTILHA DOS FRUTOS.....	30
2.2.4 DO PRAZO DA PARCERIA RURAL.....	32
3. REQUISITOS ESSENCIAIS DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL.....	32
4. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO PELO ÓRGÃO COMPETENTE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL.....	34
5. PRAZO DE EXTINÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL.....	34
6. DO TRATAMENTO FISCAL DO ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL.....	36
7. DAS BENFEITORIAS REALIZADAS NOS IMÓVEIS.....	37
CONCLUSÃO.....	41
REFERÊNCIA.....	42

RESUMO

Desde os primórdios o ser humano vive da utilização da terra para sobreviver e com o passar o tempo precisou ser estabelecido regras para o uso.

O Estatuto da Terra veio para dispor sobre a política e desenvolvimento rural, disciplinar o uso temporário da terra por meio do arrendamento ou parceria rural.

Os instrumentos de arrendamento e a parceiro rural nos mostra que atualmente, os empreendedores do agronegócio, investem na produção, nos profissionais, adequa o solo para sua utilização, e ainda que estão preocupados com a segurança jurídica da negociação.

Palavra-chave: direito agrário; arrendamento rural; parceria rural.

ABSTRACT

Since the beginning the human being lives on land use to survive and over time had to be set rules for use.

The “Estatuto da Terra” came to rule on the policy and rural development, discipline the temporary use of land through lease or rural partnership.

The rent instruments and rural Partner Shows That nos currently os Entrepreneurs in Agribusiness , invest in production, the professionals, enough pro soil for your use, and even though you are concerned about the legal security of trading .

Key words: agrarian law ; rural leases ; rural partnership.

INTRODUÇÃO

No presente estudo iremos analisar a evolução do direito na seara agrária, adequando as estruturas jurídicas à melhor forma de negociação.

Os contratos agrários que a lei reconhece, é o contrato de arrendamento e parceria, regulamentados pelo Estatuto da Terra Lei n. 4.947 de 06/04/66 e Decreto 59.566/69, tais contratos devem conter a capacidade jurídica dos contraentes, licitude do objeto do contrato.

Buscaremos compreender os aspectos conceituais dos contratos, o diferencial entre o contrato arrendamento rural e o contrato de parceria rural, direito de preferência, prazo contratual, a diferença estrutural que cada um implica, importantes consequências jurídicas, no âmbito civil e fiscal, que serão, em linhas gerais, objeto do presente estudo.

1. DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Contrato é o acordo de duas ou mais pessoas a respeito de um objeto determinado, os contratos são regidos no título V do Código Civil de 2002, artigo 421 e seguintes.

Para Silvio Rodrigues¹

“O contrato representa uma espécie do gênero negócio jurídico”. E a diferença específica entre ambos consiste na circunstância de o aperfeiçoamento do contrato depender da conjunção da vontade de duas ou mais partes (...) o contrato é o acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos.

Em específico no direito agrário vem da palavra *agri, ager*, que vem de *agraius* ou seja campo. Agrário é o campo suscetível de produção, nomenclatura bastante divergente em estudiosos que preferem chamar o direito agrário, direito rural, direito da agricultura, direito agrícola ou direito da reforma agrária”.

A sociedade depende da agricultura para sua sobrevivência, pois é da atividade da terra que se retira os sustentos. A terra que com o passar dos tempos passou a ser a propriedade, regida pelos princípios da função social da propriedade.

A função social da propriedade que surge no final do séc. XIX em meio à discussão se a propriedade privada deveria ser baseada em uma ideia liberal, ou em uma ideia de negação da propriedade privada como direito individual.

Assunto que gerou muita discussão entre renomados juristas, e que ficou definido que a propriedade privada é reconhecida e garantida pela lei a qual determinará o

¹ RODRIGUES, Silvio. Direito Civil: Dos contratos e das declarações unilaterais de vontade. 30ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 9

modo de aquisição e fruição, e as limitações com a finalidade de assegurar a função social e de colocá-la em acessível a todos. Já que a propriedade é um bem de produção que se destina a alimentação dos seres humanos, a propriedade deixa de ser absoluta por causa da sua função social. Assim, a função social da propriedade é um dos limites da propriedade.

As primeiras normas de direito agrário foram ditadas pelo Código Civil de 1916, em que abordou a locação de imóveis rústicos, sendo o arrendamento rural nos arts. 1211 a 1215 e a parceria rural nos arts. 140 a 1423, sendo o Código Civil suficiente para regulamentar os contratos agrários.

Diante da necessidade de dar segurança jurídica a negociação surge em 1964 o Estatuto da Terra, Lei 4.504 que regulava matéria ligada ao campo, entre elas os contratos agrários. Porém a regulamentação dos contratos veio em 1966 com o Decreto 59.566 que definiu os contratos de arrendamento ou parceria, definiram obrigações, os princípios.

A Constituição da República de 1988, consagra o direito de propriedade em 2 momentos diferente. Primeiro no art. 5º, XXII, e art. 170, II quando se tem a propriedade como garantia individual dos cidadãos e dos estrangeiros aqui residentes. E no segundo momento no art. 5º, XXIII e 170, III quando determinar que a propriedade deva atender à sua função social.

Os contratos agrários tem a função de disciplinar à atividade do homem sobre a terra, tendo em vista o progresso social e econômico do rurícola e o enriquecimento da comunidade com base na função social. Seus conjuntos de normas imperativas e superlativas e princípios jurídicos de produtividade e justiça social de direito público e privado.

Para Vivanco, contrato agrário seria definido com as palavras de José Braga, em sua obra literária, “contrato agrário é a relação jurídica agrária convencional que consiste no acordo de vontade comum destinado a reger os direitos e obrigações dos sujeitos intervenientes na atividade agrária, com relação a coisas e serviços agrários².”

² BRAGA, José, Introdução ao Direito Agrário. Ed. Cejup, Belém, 1991. p. 140

O direito agrário visa conservar as fontes produtivas naturais, no sentido da produção orientada, pois a atividade agrária é o resultado da atuação humana sobre a natureza para auferir resultado produtivo.

O direito agrário é definido por três princípios: Princípio da supremacia da ordem pública, da efetivação da justiça social e função social da propriedade.

Princípio da Supremacia da Ordem Pública:

O fundamento do princípio de ordem pública é a hierarquia das leis, é a preservação do interesse público, estendendo relevância e supremacia a ordem pública e ao interesse coletivo, ou seja, o interesse coletivo e mais predominando que o interesse ou a vontade do particular.

Princípio da Efetivação da Justiça Social:

No direito agrário o princípio da efetivação da justiça social reside na aplicação das regras através de leis inovadoras que visam tirar o trabalho da exploração de um sistema. A justiça social é almejada por toda sociedade democrática através da reforma agrária, a justa distribuição de terras para os que realmente vivem de cultivar.

Princípio da Função Social:

A função social no direito agrário está relacionada à propriedade que produz, respeita a ecologia, as regras inerentes à relação de trabalho, atender em primeiro a necessidade coletiva e posterior à necessidade do indivíduo. Princípio solidamente assentado sobre base doutrinária e legislativo, pois foi previsto no Estatuto da Terra e na Constituição Federal.

O contrato agrário é dividido em duas modalidades, sendo contratos nominados (típicos) que são os contratos de arrendamento e parceria e ou contratos inominados (atípicos) que são os contratos de comodato, empreitada, entre outros.

A classificação é pré-requisito para qualquer contrato, assim classificaremos os contratos agrários conforme o entendimento de Silvio Rodrigues³:

Os contratos agrários são classificados da seguinte forma: consensuais, bilaterais, onerosos, comutativos e formais.

a) Consensuais: consensuais são aqueles que se ultimam pelo mero consentimento das partes, sem necessidade de qualquer outro complemento”, enquanto que “reais são aqueles ajustes que dependem, para seu aperfeiçoamento, da entrega da coisa.

b) Bilaterais: aqueles que geram obrigações para todas as partes envolvidas, no momento da sua formação.

c) Oneroso: são aqueles que por serem bilaterais trazem vantagens para ambos os contraentes, pois estes sofrem um sacrifício patrimonial correspondente a um proveito almejado

d) Comutativos: quando houver benefícios recíproco

e) Formais: exigem certas formalidades em observância a leis.

1.1. CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS NOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Os ordenamentos que regulamentam os contratos agrários determinam as cláusulas de obrigatoriedade e as cláusulas que deverão constar nos contratos agrários, sendo elas irrenunciáveis, não podendo a partes renuncia-las:

Conforme consta no Decreto 59.566/66 e ao Estatuto da Terra Lei nº 4.947/66 destacamos os itens obrigatórios dos contratos:⁴

a) conservação dos recursos naturais de acordo com as normas do ICRA;

³ RODRIGUES, Silvio. Direito Civil: Dos Contratos e das declarações unilaterais de vontade. 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 28

⁴ Machado, Antonio Luiz Ribeiro. Manuela Prático dos Contratos Agrários e Pecuários. 2ª Ed. Editora Revista dos Tribunais, 1979.

- b) prazo mínimos estabelecidos em lei;
- c) disposição do Código Florestal, Lei 4771/65 seu regulamento o decreto 58016/66 com referência as áreas de proteção florestal e de reflorestamento;
- d) prática agrícola, visando disciplinar a agricultura em zona típica do país de acordo com as normas e lei próprias, conforme Decreto 55.891/65;
- e) preço do arrendamento, conforme critérios estabelecido no art. 95, XII do Estatuto da Terra e art. 17 do Decreto 59.566/66, ou seja, preço do arrendamento ou o valor a ser pago equivalente ao frutos e produtos;
- f) partilha dos frutos nas parcerias ou partilha do lucro conforme fixado e art. 96 do Estatuto da Terra e art. 39 do Decreto 59.566/66;
- g) renovação ou prorrogação do contrato, determinando se serão automáticas ou dependerão de notificação, se haverá alteração de preço, art. 95, IV e V do Estatuto da Terra e art. 22 do Decreto 59.566/66;
- h) causa de extinção ou rescisão do contrato conforme arts 26 a 32 do Decreto 59.566/66;
- i) direitos e formas de indenização quanto às benfeitorias realizadas, ajustadas;
- (j) obrigação quanto aos danos substanciais causados pelo parceiro-outorgado por pratica predatórias n área de exploração, nas instalações e equipamentos;
(art. 95, XI, c e 96, V, e, do Estatuto da Terra);
- k) proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros.
 - k1) No crédito rural a solicitação de crédito é feita pelo arrendatário ou parceiro outorgado (art. 93 do Estatuto da Terra).
 - k2) No cumprimento das proibições (art. 93 do Estatuto da Terra) prestação de serviço gratuito pelo arrendatário ou parceiro outorgado; exclusividade da venda dos frutos produtos pelo arrendador ou parceiro outorgado; obrigatoriedade do beneficiamento da produção em estabelecimento determinado pelo arrendador ou pelo parceiro; aceitação pelo parceiro outorgado do pagamento de sua parte em ordens, vales, borós, ou qualquer outra forma regimental substitutiva da moeda.
 - k3) direito e oportunidade de depois dos frutos ou produtos repartidos (art. 96, V, f do Estatuto da Terra) nenhuma das partes poderá dispor dos frutos ou produtos havidos antes de efetuada a partilha, sendo que o parceiro outorgado devera avisar o parceiro outorgante da necessidade de antecipação da colheita ou repartição de produtos; ao parceiro outorgado será garantido o direito de dispor livremente dos frutos e produtos

que lhe cabem por força do contrato; não haverá pagamento ao credor do cedente ou do parceiro outorgado o produto da parceria antes de efetuada a partilha.

2. ESPÉCIE DE CONTRATOS AGRÁRIOS

2.1. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

O arrendamento rural é regulamentado e definido em Lei, no artigo 3º do Decreto nº 59.566 de 14.11.1996 e regulamentado no artigo 92 a 95 do Estatuto da Terra – Lei nº 4.504, de 30 de Novembro de 1964.

O artigo 3º da Lei 59.566/66 define: “o arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei”.

A definição de arrendamento rural é bem ampla e o Estatuto da Terra em seu artigo 92 determina a posse e uso temporário que é o objetivo do contrato, ou seja, a posse precária da gleba rural, o *vinculum iuris*, a qual garante a utilização da terra para obter frutos.

O contrato de arrendamento rural é um contrato típico, pois, a Lei Agrária e seus regulamentos são as essenciais do regime jurídico. Os contratos que são regulamentos pela Lei Civil são chamados de contrato atípico pelo Direito Agrário.

O contrato de arrendamento rural está sujeito à obediência das leis que protegem o meio ambiente, a fauna e a flora conforme estabelecido pelo Código Florestal – Lei Ordinária nº 12.651, de 25 de maio de 2012, por se tratarem de normas de interesse público e social. Por esse motivo a obrigatoriedade nos contratos de arrendamento de

incluir cláusulas com obrigação de assegurar a obrigatoriedade de conservar os recursos naturais.

A forma do contrato de arrendamento rural poderá ser escrita ou expressa, pode ser tácito e pode ser verbal. Quando for tácito ou verbal deverá ser provado de acordo com o comportamento das partes e por meios de provas em direito admitidos. As partes deverão ser maiores e capazes para os atos da vida civil.

O arrendatário não poderá renunciar os direitos assegurados por normas *cogens*, pois visam à proteção social e econômica do arrendatário e na hipótese de violação aos princípios e regras as cláusulas são tidas como abusivas e são absolutamente nulas e ineficazes.

Os direitos e obrigação dos contratantes são garantidos pela legislação mesmo quando não houver instrumento escrito. São cláusulas proibitivas e o proprietário não pode exigir do arrendatário: a proteção de serviço gratuito; a exclusividade na venda da colheita; a obrigatoriedade de aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões; a aceitação de pagamento feito por meios ilícitos tais como vales, boros, e outras formas de substituir a moeda; e é proibido o arrendamento em terras públicas, exceto conforme descrito no artigo 94 do Estatuto da Terra.

2.1.1 OBRIGAÇÕES DO ARRENDADOR E ARRENDATÁRIO

As obrigações dos contratantes estão muito bem elencadas nos artigos 40 e 41 do Decreto nº 59.566/66, assim descritos:

Abaixo transcreveremos os artigos para melhor entendimento:

O arrendador e obrigado a⁵:

⁵ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF. 14 nov. 1966. Disponível em: <www. www.planalto.gov.br>. Acesso em 12 mai. 2015.

“Artigo 40

I - a entregar ao arrendatário o imóvel rural objeto do contrato, na data estabelecida ou segundo os usos e costumes da região;

II - a garantir ao arrendatário o uso e gozo do imóvel arrendado, durante todo o prazo do contrato (artigo 92, § 1º do Estatuto da Terra);

III - a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as obras e reparos necessários;

IV - a pagar as taxas, impostos, fôros e tôda e qualquer contribuição que incida ou venha incidir sobre o imóvel rural arrendado, se de outro modo não houver convencionado.”

O arrendatário é obrigado a⁶:

“Artigo 41

I - a pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais ajustados;

II - a usar o imóvel rural, conforme o convencionado, ou presumido, e a tratá-lo com o mesmo cuidado como se fôsse seu, não podendo mudar sua destinação contratual;

III - a levar ao conhecimento do arrendador, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbação ou esbulho que, contra a sua posse vier a sofrer, e ainda, de qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural;

IV - a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, salvo convenção em contrário;

V - a devolver o imóvel, ao término do contrato, tal como o recebeu com seus acessórios; salvo as deteriorações naturais ao uso regular. O arrendatário será responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador.”

⁶ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF. 14 nov. 1966. Disponível em:<www. www.planalto.gov.br>. Acesso em 12 mai. 2015

Nota-se que o legislador elencou os moldes de como o arrendador deve entregar o imóvel ao arrendatário e ao arrendatário a obrigação de pagamento pelo uso e gozo e os cuidados com o imóvel do arrendamento.

Abaixo entendimento do Judiciário em relação ao não cumprimento de obrigações essenciais do contrato:

ARRENDAMENTO RURAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. ARRENDATÁRIA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE COMPROVAR EVENTUAIS FATOS IMPEDITIVOS, MODIFICATIVOS OU EXTINTIVOS DO DIREITO DO ARRENDADOR. ALEGADOS PAGAMENTOS EM DUPLICIDADE NÃO DEMONSTRADOS. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP Apelação nº0001684-68.2014.8.26.0648 Rel. Alfredo Attié 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado Julgamento 01/09/2015.

2.1.2. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

O arrendatário tem direito de preferência na hipótese de alienação do imóvel pelo arrendador. O direito de preferência está estabelecido no artigo 92 §3º do Estatuto da Terra, vejamos:

“No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo”⁷.

⁷ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Brasília, DF. 30 nov. 1964. Disponível em:<www.planalto.gov.br>. Acesso em 12 mai. 2015 – Estatuto da Terra

Assim, quando o arrendador tiver interesse em alienar o imóvel primeiramente deverá dar ciência o arrendatário de sua intenção, oferece-o lhe o imóvel nas mesmas condições e preço que ofereceria a terceiro. O aviso também se faz necessário quando do vencimento e o arrendador não tiver mais interesse em manter o contrato e ainda quando houver descumprimento de cláusula contratual.

O aviso deverá ser feito através de instrumento de notificação, podendo ser das seguintes formas:

- a) Notificação judicial, artigo 867 do Código de Processo Civil, como procedimento cautelar;
- b) Notificação extrajudicial realizada através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Após o cumprimento o Oficial registra em livro próprio, a ciência ou não do notificado e fornece uma via ao interessado;
- c) Notificação através de carta encaminhada pelo registro postal com aviso de recebimento;
- d) Notificação realizada através de uma comunicação direta com aviso de recebimento por parte do notificado;
- e) Notificação por edital quando o notificado não tem endereço certo, ou seja, em lugar incerto e não sabido. Neste caso a notificação é feita em jornal de maior circulação;

Se o arrendatário tiver conhecimento do negócio com terceiro, poderá este notificar o arrendador e manifestar seu interesse e preferência mediante o protesto. Havendo mais de um arrendatário no imóvel, todos poderão exercer o direito de preferência referente sua cota parte.

O arrendatário devidamente notificado terá o prazo de 30 (trinta) dias para exercer seu direito e manifestar interesse no negócio ao arrendador, não o fazendo fica decaído o direito de preferência.

O arrendatário que se sentir prejudicado com a alienação do imóvel arrendado no qual não exerceu seu direito de preferência tem o prazo de 6 (seis) meses a contar do

registro do contrato de venda e compra no Cartório de Imóveis entrarem com ação de direito de preferência e pedir a anulação da venda.

Arrendamento rural. Pretensão deduzida diante de alegada inobservância de direito de preferência pelos requeridos. Princípio da identidade física do juiz não afrontado. Decadência reconhecida. Ação improcedente. Sentença fundamentada. Confirmação. Apelação improvida. (TJSP Apelação 0015839-06.2011.8.26.0576 Rel. Cladio Hamilton da 25ª Câmara de Direito Privado julgado em 06/08/2015).

Com uma breve análise ao julgado abaixo, fica clara que somente no contrato de arrendamento rural o arrendatário faz jus ao direito de preferência na hipótese de alienação do bem:

ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - PARCERIA RURAL RESCISÃO - INDENIZATÓRIO Pedido no sentido de ser oficiado o cartório de registro de imóveis para que não seja transferido o imóvel arrendado sem conhecimento do Juízo, para que o autor possa exercer seu direito de preferência - Indeferimento da antecipação de tutela Verossimilhança não caracterizada Decisão mantida Pretensão ao bloqueio de qualquer venda dos eucaliptos e a locação das trilhas até solução final do litígio - Não apreciação em primeiro grau Impossibilidade de se decidir a respeito, sob pena de violação ao duplo grau de jurisdição - Recurso desprovido. (TJSP Agravo de Instrumento nº2139210-13.2015.8.26.0000 Rel. Claudio Hamilton 25ª Câmara de Direito Privado julgado em 27/08/2015)

2.1.3. PRORROGAÇÃO E RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

Quando chegamos ao final de um contrato por prazo determinado, devemos manifestar nossa intenção, seja ela de continuar mantendo o contrato ou de pôr um ponto

final na negociação. Para que isso aconteça à legislação determinou que havendo interesse das Partes sendo o Arrendador em retomar o imóvel para uso próprio ou para locação para terceiro e o arrendatário para desocupação deverá notificar a parte contrária do interesse no prazo de 6 (seis) meses que antecedem o vencimento do contrato.

Não havendo notificação do arrendador e do arrendatário considera-se prorrogado automaticamente o contrato por igual período. Nas locações realizadas por menor, interdito, ou incapaz a renovação deverá ser via judicial, pois não ocorrerá a renovação automática.

Vejamos algumas decisões dos tribunais neste sentido:

Ação de declaratória. Arrendamento rural. Preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa rejeitada. Notificação intempestiva do arrendatário para desocupação da área para exploração própria das arrendadoras. Sinceridade da notificação comprometida pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA PODER JUDICIÁRIO São Paulo Apelação nº 0004056-75.2010.8.26.0083 - Aguai - VOTO Nº 2623 4/4 conjunto probatório. Renovação automática do contrato pelo prazo inicialmente ajustado. Cabimento. Agravo retido e apelação não provida (Apelação nº 0000964-66.2008.8.26.0566, Rel. Des. Eros Piceli, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 16.5.2011).

Arrendamento Rural. Ação declaratória. Renovação. Notificação extrajudicial para retomada enviada extemporaneamente. Inteligência do artigo 95, inciso V, do Estatuto da Terra. Renovação declarada. Recurso improvido. (TJSP Apelação 0004056-75.2010.8.26.0083 Rel. Maria Claudia Bedotti 33ª Câmara de Direito Privado julgado em 22/06/2015).

2.1.4. SUBARRENDAMENTO DO CONTRATO

No mundo nos negócios muitas vezes o empresário se vê obrigado a encontrar parceiros para que o negócio não se finde. No contrato de arrendamento rural não é diferente. O arrendatário pode subarrendar seu contrato, porém, deverá ficar atento a obrigação exigida em lei:

Assim, o Art 3º em seu § 1º, dispõe:

(...)

§ 1º Subarrendamento é o contrato pelo qual o Arrendatário transfere a outrem, no todo ou em parte, os direitos e obrigações do seu contrato de arrendamento.

O subarrendamento é vedado no Estatuto da Terra em seu artigo 95, VI, e artigo 31 e 32 do Decreto nº 59.566/66 quando não houver o consentimento do arrendador, assim, as partes podem convencionar para que o arrendatário possa subarrendar, com a expressa ciência e concordância do arrendador.

No contrato de subarrendamento passamos a denominar o arrendatário que cede, passará a ser chamado de Subarrendado ou subsenhório, passando a ter os mesmo direito que o arrendador ou dono da propriedade rural. Já quem recebe a coisa no subarrendamento é denominado de subarrendatário.

O arrendador poderá rescindir o contrato de arrendamento rural na hipótese de subarrendamento por sem a sua anuência.

DIREITO CIVIL – Arrendamento de imóvel rural- Subarrendamento sem consentimento prévio e expresso dos arrendadores – Ausência de demonstração, por parte dos réus, dos fatos alegados pelos autores - Violação dos artigos 31 e 32 do Decreto nº 59.566/1966 que constitui justa causa a ensejar o ajuizamento da ação de despejo cumulada com rescisão contratual – Nulidades afastadas - Sentença de procedência mantida – Recurso a que se nega provimento. (TJSP Apelação 0000355-

93.2012.8.26.0097 Rel. Sérgio Alfieri 27ª Câmara de Direito Privado
julgado em 05/05/2015)

2.1.5. AÇÃO DE DESPEJO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

O que seria locação de imóvel para, Orlando Gomes:

“Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder à outra temporariamente, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”⁸.

Para João Monteiro:

“Davam os romanos o nome de locatio conductio ao contracto pelo qual alguém, mediante certo preço em dinheiro (merces), se obriga a dar a outrem o uso de uma coisa ou a lhe prestar certos serviços. Preço em dinheiro ou às vezes em fructos, ensina Gluck, que ainda qualifica de pessoal esse direito ao uso”⁹.

Com esse breve exposição do que seria locação pode-se notar que a essência em sua é a onerosidade dá o negócio. Assim, não existe locação sem a conta partida do pagamento do aluguel devida pelo locatário por usar e gozar da coisa alugada. O contrato de locação é caracterizado por ser bilateral, consensual, oneroso, comutativo, impessoal e de duração.

Os contratos de arrendamento e comodato também são contratos que tem sua essência a onerosidade, porém, não podemos confundir essas modalidades distintas de contratos com o de locação.

⁸ GOMES, Orlando, Contratos. 4 ed. Rio de Janeiro. Forense, n. 204, p. 301, 1973

⁹ MONTEIRO, João. Direito das acções. São Paulo: Duprat, Typographia e Comp., 1905. P. 183

Vejam os ensinamentos de Geraldo Gonçalves Costa sobre a distinção dos contratos¹⁰:

“É comum, na prática, ocorrer certa confusão entre o contrato de locação e de arrendamento e o contrato de *comodato*. Sendo este último de acordo com o que prescreve o artigo 1.248 do Código Civil “o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis, que se perfaz com a tradição do objeto, nenhuma similitude pode haver com o pacto locatício, que como vimos, é essencialmente oneroso. “Ainda, no tocante a essa parte, diz JOÃO MONTEIRO, antes cita, que sem pagamento de certo preço, que se chama aluguel, o contrato de locação se transmudaria em outro – o de comodato” (p.192). Por isso, a ação própria a ser proposta contra o comodatário decorrente da relação jurídica de comodato, para se obter a restituição do imóvel, não será a de despejo, mas de reintegração na posse uma vez verificado o esbulho possessório praticado pelo ocupante do imóvel.”

Para retomada de um imóvel locado, quando houver infração do contrato ingressa-se com a ação de Despejo e assim, se procede no caso do arrendamento rural conforme expressamente descrito no artigo 32 e 26 do Decreto n. 59.566/66.

A ação de despejo segundo Chiovenda é de natureza executiva ou auto executável, no sentido de que nela inexistente processo de execução, posto que a própria sentença prolatada no processo de conhecimento ordena por si mesma a expedição do respectivo mandato de despejo ou de evacuação, que são típicos atos de execução ou executórios.”

No Decreto n 59.566 em seu artigo 32 estes expressos as situações em que poderá se ingressar com a ação de despejo no arrendamento rural:

“Art. 32. Só será concedido o despejo nos seguintes casos:

I - Término do prazo contratual ou de sua renovação;

¹⁰ COSTA, Geraldo Gonçalves. Ação de despejo na locação predial urbana e no arrendamento rural. Ver. Bras. De Dir. Proc. Rio de Janeiro: Forense, 1986. V. 49. P. 70/71

II - Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador;

III - Se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencionado;

IV - Dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa do arrendatário;

V - se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural;

VI - Abandono total ou parcial do cultivo;

VII - Inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 deste Regulamento;

VIII - Nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e neste regulamento, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido;

IX - se o arrendatário infringir obrigação legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual.

Parágrafo único. No caso do inciso III, poderá o arrendatário devedor evitar a rescisão do contrato e o conseqüente despejo, requerendo no prazo da contestação da ação de despejo, seja-lhe admitido o pagamento do aluguel ou renda e encargos devidos, à custa do processo e os honorários do advogado do arrendador, fixados de plano pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de 30 (trinta) dias, contados da data da entrega em cartório do mandado de citação devidamente cumprido, procedendo-se a depósito, em caso de recusa”

Na locação de imóvel urbano e comum verificar pedido de retomada do imóvel por denúncia vazia ou imotivada, o que não é aceito no arrendamento rural. Aqui o pedido de retomada o imóvel para uso próprio ou descendente deve ser feito através de notificação com 6 meses e através de denuncia cheia ou motiva, conforme consta no artigo 95, V do decreto acima citado.

O arrendatário que estiver contra si uma ação de despejo por falta de pagamento, poderá purgar a mora no prazo estabelecido pelo juiz que não será superior a 30 (trinta) dias.

O foro competente para ação de despejo será o foro eleito entre as partes no Contrato de arrendamento e o procedimento será o Sumário instituído pela lei 9.245/4995.

Se a finalidade da ação de despejo é a retomada do imóvel entendemos que a natureza da sentença é executiva e auto executável, sendo Pontes de Miranda categórico:

“Na sistemática atual, a ação de despejo pode ter eficácia de executiva antecedente à sentença (Lei n. 8.245/1991), ou o que é regra, eficácia executiva contemporânea ao ato sentencial. Procedente a pretensão do legitimado ativo, a sentença, que é executiva, não se executa. Cumpre-se, com a notificação do legitimado passivo para a desocupação no prazo judicial. Findo esse prazo, contado da notificação efetua-se o despejo do prédio, se necessário com o emprego de força, inclusive arrombamento. O recurso de apelação não suspende essa eficácia.”¹¹

A ação de despejo em contrato de arrendamento rural é matéria pacificada pelo tribunal conforme seguem algumas decisões:

PARCERIA AGRÍCOLA Ação de rescisão contratual c.c despejo Despejo liminar decretado com fundamento no art. 32, III (falta de pagamento) e IX (infração contratual) do Decreto 59.566/66 Alegação do parceiro de ilegalidade contratual quanto à forma de pagamento que descaracteriza o contrato de parceria agrícola Antecipações de pagamento em número fixo de sacas de soja, sem considerar a colheita e o produto cultivado (mandioca) - Características do contrato que se assemelham ao contrato de arrendamento rural No entanto, seja parceria ou seja arrendamento mercantil, diante do inadimplemento incontroverso do contrato, há possibilidade de despejo por falta de pagamento (art. 32, III do Decreto 59566/66) Cláusula clara e pré-estabelecida, ante a qual não é razoável alegar impossibilidade de cumprimento Não purgação da mora - Decisão mantida - Agravo não provido (TJSP Agravo de Instrumento nº

¹¹ MIRANDA, Pontes de. Tratado das ações: atualizado por Wilson Rodrigues Alves, t. 7, Ações de Executivas. Campinas Bookseller, 1999. P. 323.

2004869-21.2013.8.26.0000 Rel. Des. Manoel Justino Bezerra Filho 28ª Câmara de Direito Privado Julgado em 30.07.2013)

Arredamento rural. Ação de reintegração de posse. Locação de imóvel rural que é regida pelo "Estatuto da Terra" e regulamentado pelo Decreto-Lei nº 59.566/66. Inteligência do art. 32, que prevê a ação de despejo como meio legal para retomada do imóvel. Regras do ordenamento que devem ser observadas. Inadequação da via eleita. Extinção do processo sem resolução do mérito, com fulcro no art. 267, VI, do CPC. Ausência de interesse de agir. Ação extinta. Recurso do réu prejudicado. (TJSP Apelação nº0000091-27.2014.8.26.0414 Rel. Bonilha Filho 26ª Câmara de Direito Privado julgado em 28/08/2015).

CONTRATO DE PARCERIA RURAL DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO RESCISÃO PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO Apelação nº 0000088-90.2014.8.26.0311 9 CONTRATUAL. Restando demonstrado o inadimplemento contratual caracterizado pela falta de pagamento da obrigação devidamente pactuada em contrato, a rescisão e a desocupação do imóvel decorrem da obrigação legal. (TJSP Apelação nº 0000513-13.2013.8.26.0648 Rel. Des. Clóvis Castelo 35ª Câmara de Direito Privado Julgado em 09.06.2014).

RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL – PARCERIA AGRÍCOLA – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. Parceria agrícola. Inadimplemento contratual. 1. Infração contratual. Existência de laudo técnico elaborado por perito de confiança do juízo, que apontou não terem os requeridos realizado o preparo do solo e o plantio de cana-de-açúcar em uma das áreas apontadas no contrato. Descumprimento de condições e prazos expressamente pactuados. 2. Inadimplência financeira, outrossim, admitida pela parceira outorgada. Argumentação de que teriam sido os pagamentos negociados e prorrogados verbalmente não demonstrada. 3. Notificação premonitória. Demonstrado o inadimplemento contratual, caracterizado pela falta de pagamento, a rescisão do termo e desocupação do local decorre de obrigação legal. Precedentes desta

Corte de Justiça Bandeirante. 4. Despejo. Regularidade. Exegese do artigo 32, incisos III e IX, do Decreto 59.566/66, que regulamenta a Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra). 5. Valores devidos decorrentes de parcelas em atraso, que deverão ser aferidos em fase de liquidação de sentença. Procedência. Decisão mantida. Recursos de apelação não providos. (TJSP Apelação nº0000088-90.2014.8.26.0311 Rel.Marcondes D'Angelo 25ª Câmara de Direito Privado julgado em 27/08/2015).

2.2. CONTRATO DE PARCERIA RURAL

O Contrato de Parceria Rural é o contrato no qual alguém se obriga a ceder o uso específico de imóvel rural e outrem para atividade própria rural, mediante partilha de risco e lucro em proporção estabelecida em lei.

Lourenço Mário Prunes nos ensina:

“O arrendamento ou locação exegese remuneração certa, in natura ou in specie, pagamento alto ou módico, pouco importa, mas que será sempre entregue ao arrendatário, sem que sofra reflexo de êxito ou malogro da exploração ou das safras.

Na parceria o lucro é sempre representado por uma cota ou percentual; ademais, o risco corre em comum para as duas partes. No arrendamento o próprio locador recebe o preço contratado, tenha ou não o arrendatário realizado a safra. Na parceria o proprietário parceiro pode receber muito, pouco e até nada receber, porque seu ganho as vantagens conseguidas pela outra parte.¹²

Na parceria, todos assumem o risco da exploração e ao mesmo tempo usufruem o bem objeto de arrendamento, compartilhará o lucro, o uso da coisa é cedido sem a necessidade de transferência da posse do imóvel ao parceiro-outorgado.

¹² FERREIRA, Pinto. Curso de Direito Agrário. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 235.

O Contrato de Parceria Agrícola, Pecuária, Agroindustrial e Extrativa regulamentado no Estatuto da Terra artigo 95 e artigo 4 do Decreto nº 59.566/66, e definição abaixo.

“Artigo 4- Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, 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 de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra)”¹³.

Artigo 95(...)

“§ 1º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à 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: (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).”¹⁴

Nesta modalidade de contrato as partes são definidas como parceiro-outorgante o dono da gleba e parceiro-outorgado aquele que toma a gleba para fins agrícola.

¹³ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF. 14 nov. 1966. Disponível em:<www.planalto.gov.br>. Acesso em 12 mai. 2015

¹⁴ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Brasília, DF. 30 nov. 1964. Disponível em:<www.planalto.gov.br>. Acesso em 12 mai. 2015 – Estatuto da Terra

Conforme determinado na legislação o contrato de parceria tem duas modalidades que estão estabelecidas no artigo 5º do Decreto nº 59.566/66, vejamos:

“Art 5º Dá-se a parceria:

I - agrícola, quando o objeto da cessão fôr o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com o objetivo de nêle ser exercida a atividade de produção vegetal;

II - pecuária, quando o objetivo da cessão forem animais para cria, recria, invernagem ou engorda;

III - agro-industrial, quando o objeto da sessão fôr o uso do imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, ou maquinaria e implementos, com o objetivo de ser exercida atividade de transformação de produto agrícola, pecuário ou florestal;

IV - extrativa, quando o objeto da cessão fôr o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, e ou animais de qualquer espécie, com o objetivo de ser exercida atividade extrativa de produto agrícola, animal ou florestal;

V - mista, quando o objeto da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria definidas nos incisos anteriores”.

As regras aplicadas nos contrato de parceria estão estabelecidas nos artigo 16 a 33 do Decreto nº 59.566/66. Quando houver sobre o mesmo imóvel ajuste de arrendamento e parceria rural, devem ser elaborados dois contratos, pois deferente são as regras que regem os contratos perante o direito agrário.

2.2.1. REQUISITOS DO CONTRATO DE PARCERIA RURAL

a) *Nomen iuris* do contrato elaborado.

b) qualificação completa dos contratantes, nome completo, endereço, documentos.

c) objeto do contrato, definindo o tipo de atividade ou de exploração destinação do imóvel e dos bens fornecidos;

d) descrição dos bens, gleba, equipamentos especiais, veículos e máquinas de implementos e animais de custeio, enumeração das benfeitorias e dos demais bens ou utensílios com que concorre o proprietário.

e) prazo de vigência do contrato, data do início e término;

f) cláusula obrigatórias determinada em lei e cláusulas convenientes aos contratantes, devendo ser bem detalhada;

g) Eleição de foro para eventuais conflitos;

(h) lugar, data e assinatura do contrato; testemunha;

2.2.2. DAS OBRIGAÇÕES DO PARCEIRO-OUTORGANTE E DO PARCEIRO OUTORGADO

Ao realizarmos um contrato contraímos dever e obrigação e no contrato de parceria não é diferente, abaixo as obrigações que devemos observar nos contratos:

As obrigações do parceiro-outorgante são:

a) entregar o imóvel conforme descrição de data estabelecida em contrato ao parceiro-outorgado;

b) garantir ao parceiro-outorgado o uso e gozo do imóvel objeto do contrato durante a vigência contratual;

c) realizar as obras e reparos necessários no imóvel objeto do contrato, e.

d) arcar com o pagamento das taxa, impostos, foros e qualquer contribuição que venha incidir sobre o imóvel objeto do contrato.

As obrigações do parceiro-outorgado são:

a) entregar ao parceiro-outorgante a cota que lhe couber na partilha dos frutos, no dia, hora e local determinado em contrato;

b) usar o imóvel com cautela como se seu fosse, não podendo mudar sua definição.

c) dar ciência ao parceiro-outorgante qualquer ameaça, ou ato de turbação ou esbulho contra a posse por parte de terceiro, e ainda qualquer fato que possa resultar a necessidade de execução de obra ou reparos necessário.

(d) realizar no imóvel durante o período contratual a benfeitorias úteis e necessárias, salvo convecção em contrário.

e) devolver o imóvel e seus acessórios nas mesmas condições quem que recebeu quando do fim do contato, salvo deterioração naturais ao uso regular. O parceiro-outorgado é responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso em relação à área cultivada, máquinas, instrumentos de trabalho ou quaisquer outros bens a ele cedidos pelo proprietário.

2.2.3. DA PARTILHA DOS FRUTOS

No contrato de parceria as partes assumem o risco e o lucro, o lucro com a partilha dos frutos, o resultado das colheitas, ou seja, os rendimentos na propriedade rural durante o prazo de duração do contrato de parceria rural.

O proprietário do imóvel terá direito ao recebimento dos frutos conforme aos percentuais estabelecidos no Estatuto da Terra em seu artigo 96, VI:

Artigo 96...

“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;”¹⁵

É direito do parceiro-outorgante cobrar do parceiro-outorgado, pelo seu preço de custo, o valor de fertilizantes e defensivos fornecidos no percentual que corresponder à participação deste.

Importante lembrar, que para a Justiça do Trabalho os contratos de parceria onde o parceiro-outorgado ingressa apenas com seu trabalho, configura vínculo empregatício entre o proprietário do imóvel e seu parceiro.

Sendo assim, é de suma importância a averbação do contrato de parceria na matrícula do imóvel, pois para o parceiro obter a sua inscrição como produtor rural junto à Secretária da Fazenda do Estado de São Paulo é preciso que o contrato esteja averbado.

¹⁵ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Brasília, DF. 30 nov. 1964. Disponível em:<www.planalto.gov.br>. Acesso em 12 mai. 2015 – Estatuto da Terra

A junto à Secretária da Fazenda do Estado de São Paulo autorização o parceiro a emissão das Notas Fiscais de Produtor Rural, possibilitando assim a comercialização e transporte dos frutos (colheita) da parceria contratada.

2.2.4. DO PRAZO DA PARCERIA RURAL

O prazo mínimo de com contrato de parceria rural é de 3 (três) anos, período determinado por lei em contratos que não houve a convecção de prazo, ou então o direito de concluir a colheita. Assim, as partes podem convencionar o prazo conforme a atividade a ser exercida na área com 3, 5 e 7 anos, sempre observando o artigo 95 do Estatuto da Terra.

Importante destacar que deve ser convencionada no contrato de parceria a quota-limite do proprietário na participação dos frutos; os termos de renovação contratual; as formas de extinção ou rescisão ou causas extintivas; e regular quanto às benfeitorias autorizadas e quanto aos danos substanciais causados por pratica predatória na área de exploração e ainda o direito de dispor livremente dos frutos aos a partilha.

3. REQUISITOS ESSENCIAIS DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E DA PARCERIA RURAL

Os requisitos dos contratos de arrendamento e ou parceria rua estão estabelecido do artigo 12 do Decreto nº 59.566/66 e a observância de tais requisitos são essenciais para elaboração do instrumento, são eles:

Artigo 12(...)

I - Lugar e data da assinatura do contrato;

II - Nome completo e endereço dos contratantes;

III - Características do arrendador ou do parceiro-outorgante (espécie,

capital registrado e data da constituição, se pessoa jurídica, e, tipo e número de registro do documento de identidade, nacionalidade e estado civil, se pessoa física e sua qualidade (proprietário, usufrutuário, usuário ou possuidor);

IV - característica do arrendatário ou do parceiro-outorgado (pessoa física ou conjunto família);

V - objeto do contrato (arrendamento ou parceria), tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens;

VI - Identificação do imóvel e número do seu registro no Cadastro de imóveis rurais do IBRA (constante do Recibo de Entrega da Declaração, do Certificado de Cadastro e do Recibo do Imposto Territorial Rural).

VII - Descrição da gleba (localização no imóvel, limites e confrontações e área em hectares e fração), enumeração das benfeitorias (inclusive edificações e instalações), dos equipamentos especiais, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho e, ainda, dos demais bens e ou facilidades com que concorre o arrendador ou o parceiro-outorgante;

VIII - Prazo de duração, preço do arrendamento ou condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos, com expressa menção dos modos, formas e épocas desse pagamento ou partilha;

IX - Cláusulas obrigatórias com as condições enumeradas no art. 13 do presente Regulamento, nos arts. 93 a 96 do Estatuto da Terra e no art. 13 da Lei 4.947-66;

X - fôro do contrato;

XI - assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rôgo e de 4 (quatro) testemunhas idôneas, se analfabetos ou não poderem assinar.¹⁶

As partes podem incluir no contrato cláusulas de seus interesses desde que não violem o estabelecido em lei, e os requisitos acima não precisam estar em um instrumento na sequência descrita.

¹⁶ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF. 14 nov. 1966. Disponível em:<www. www.planalto.gov.br>. Acesso em 12 mai. 2015

4. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO PELO ÓRGÃO COMPETENTE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL

O Incra - é o órgão autorizado para controlar as relações jurídicas entre o homem e as terras rurais, assim o cadastro do agricultor é obrigatório.

É através do cadastro que se tomada conhecimento das parcerias e arrendamento rural, sendo responsável por esse controle e fiscalização o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, regulamento no artigo 77 do Decreto nº 59.566/66. Assim, todo negócio rural consta o número da propriedade cadastrada no INCRA.

É também através do cadastro feito no INCRA, pode-se exercer o controle de implantação da política agrária, pois conseguem através do cadastro orientação de como melhor distribuição da terra, fiscalizar a posse e uso temporário, produtividade de cada região e assim a elaboração do Plano Regional e Plano Nacionais de Reforma Agrária.

5. PRAZO DE EXTINÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL

Os contratos nascem, desenvolve e morrem, e as causas de sua extinção estão elencadas no artigo 26 do Decreto nº 59.566/66¹⁷.

Artigo 26...

I - Pelo término do prazo do contrato e do de sua renovação;

II - Pela retomada;

III - Pela aquisição da gleba arrendada, pelo arrendatário;

¹⁷ BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF. 14 nov. 1966. Disponível em:<www. www.planalto.gov.br>. Acesso em 12 mai. 2015

- IV - Pelo distrato ou rescisão do contrato;
- V - Pela resolução ou extinção do direito do arrendador;
- VI - Por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato;
- VII - Por sentença judicial irrecurável;
- VIII - Pela perda do imóvel rural;
- IX - Pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural;
- X - por qualquer outra causa prevista em lei.

Assim, o modo mais comum de extinção do contrato está estabelecido no item “I” que é quando o contrato chega a seu fim, sem renovação;

Na sequência temos o item “II” temos a extinção exercida através da retomada do imóvel para uso próprio, sendo essência a notificação do arrendatário; Verificando o arrendatário que a retomada para uso não foi verdadeiro poderá pleitear em juízo por perdas e danos;

No item “III” o arrendatário adquire a gleba e o contrato perde seu objeto;

No item “IV” por vontade das partes em por fim ao contrato *inter partes*.

No item “V” quando o arrendador torne-se inadimplente das condições imposta no contrato. A falta de cumprimento das obrigações pode gerar responsabilidade civil de ressarcimento de perdas e danos (*dammum emergens et lucrum cessans*). O arrendatário tem o direito de permanecer na gleba até o término dos trabalhos necessários à colheita.

No item “VI” quando ocorre a perda do objeto pelo fato de não ser possível impedir ou evitar, aqui ninguém responde pelos prejuízos ou perdas e danos.

No item “VII” quando o juiz põe fim ao contrato (*lex inter partes*).

No item “VIII” na hipótese de perda do imóvel por inundações, erupção vulcânica, ou ainda por reivindicação de terceiro.

No item “IV” hipótese em que o imóvel é tomado pelo poder público e também ninguém responde pelos prejuízos e perdas e danos.

No item “X” fato que põe fim a relação *Ex contractus*, como a morte de uma das partes.

6. DO TRATAMENTO FISCAL DO ARRENDAMENTO E DA PARCERIA RURAL

No presente trabalho não iremos abordar a tributação do contrato de arrendamento e parceria a rural, porém não podemos deixar de comentar a diferença tributária entre os contratos.

Os contratos de arrendamento e de parceria rural apresentam diferente tributação dos rendimentos auferidos.

A principal diferença entre os tipos contratuais, inclusive para fins Tributários, é a assunção do risco. Se o risco da atividade a ser explorada é dividido, trata-se de parceria. Se o pagamento é fixo, excluindo-se. Os riscos da atividade é arrendamento.

O arrendamento é tributado como aluguel, ou seja, renda em função da cessão do imóvel; já os frutos da parceria rural são tributados como receita da atividade rural, ou seja, venda de produtos.

A receita recebida em função do contrato de arrendamento é considerada como rendimento líquido tributável pelo Imposto de Renda, e será da tabela progressiva podendo chegar a 27,5%. Na hipótese de o arrendatário ser pessoa física, deverá o arrendador fazer recolhimento mensal obrigatório Art. 106 do RIR Dec. 3000/99); Já se forem recebidos de pessoa jurídica deverá ocorrer tributação na fonte.

Os frutos são considerados como receita da atividade rural. Nesse caso, o contribuinte poderá optar pela tributação do resultado da atividade rural (a soma das receitas, inclusive com a venda de benfeitorias e bens afetados pela atividade, menos as despesas e os investimentos) ou pela tributação simplificada, considerando como base de cálculo para o imposto 20% da receita bruta da atividade, numa espécie de lucro presumido (Art.5º da Lei 8.023/90) e nesse caso o recolhimento ocorrerá no fim do exercício do IR.

A vantagem tributária da parceria, as autoridades fazendárias recorrentemente procuram descaracterizar esses contratos para tributar as receitas auferidas como se fossem advindas de parceria rural. Neste sentido transcrevemos a Resposta à Pergunta 193 das Perguntas e Respostas da Secretaria da Receita Federal, relativas ao IRPF/2006:

"Os rendimentos provenientes de arrendamento de imóvel rural, ainda que o contrato celebrado refirase a parceria rural, se o cedente perceber quantia fixa sem partilhar os riscos do negócio, que é da essência do contrato de parceria rural, estão sujeitos ao imposto de renda. Estes rendimentos são tributados, como rendimentos

Equiparados a aluguéis, por meio do recolhimento mensal (carnê leão), se recebidos de pessoa física ou, na fonte, se pagos por pessoa jurídica e na declaração de.

Ajuste. Quando o contrato celebrado referir-se a parceria rural e o cedente não receber quantia fixa e participar dos riscos do negócio, a tributação desses rendimentos é efetuada como atividade rural. (RIR/1999, art. 49, I; IN SRF nº 83, de 2001, arts. 2º e 14)"

As alterações da Lei 11.443/07 visam minimizar a insegurança jurídica no âmbito dos contratos agrários, tornando mais claras as diferenças entre o arrendamento e a parceria rural. A intenção do legislador não foi apenas para definir as obrigações contratuais e sim para simplificar o tratamento tributário.

7. DAS BENFEITORIAS REALIZADAS NOS IMÓVEIS

Muitas vezes precisamos realizar benfeitoria nos imóvel em que negociamos. Essas benfeitorias são classificadas em Voluptuárias, uteis e necessárias, conforme determina o artigo 24 do Decreto 59.566 e são normas que valem para o contrato de arrendamento ou o de parceria rural:

As voluptuárias são aquelas benfeitorias realizadas por mero deleito, que não aumenta o uso habitual, apenas o torna mais agradável, como um jardim, churrasqueira;

As úteis são aquelas que aumentam e facilitam o uso do imóvel, como por exemplo substituição da cerca de arame por madeira, piso no chão batido, troca do telhado do imóvel de capim-sapé por telha;

Já as necessárias são as benfeitorias realizadas para proteger o imóvel, como substituição da parede condenada, serviço no terrenos para evitar erosão;

As benfeitorias não são confundidas com as atitudes diárias para manutenção do imóvel as quais visam apropriar a exploração da terra.

O artigo 25 do mesmo decreto, determina que o arrendatário tem o direito de indenização quando as benfeitorias realizadas forem as necessárias e úteis. Sendo as benfeitorias voluptuárias somente se forem autorizadas pelo arrendador. O arrendatário tem o direito de reter o imóvel quando não for indenizado pelo arrendador, podendo usar e gozar do imóvel nesse período conforme definido em lei.

As benfeitorias realizadas pelo arrendador quando reverter em melhoria notável ao arrendatário poderá esse acrescentar o valor do aluguel, ou ainda convencionar outro acordo com o arrendatário.

Abaixo transcrevemos algumas jurisprudência sobre o assunto:

Arrendamento rural. Ação de despejo cumulada com rescisão contratual. Pedido contraposto de retenção por benfeitorias. Ação julgada procedente, não acolhido o pedido contraposto. Apelação

do réu. Preliminar de cerceamento de defesa. Julgamento antecipado era de rigor, ausente necessidade de produção de prova. Desnecessidade da produção de outras provas, se as existentes nos autos permitiam a formação do convencimento do magistrado. Documentos trazidos com o recurso. Exegese do art. 396 do CPC. Documentos que não estampam a característica de novidade para que seja admitida sua juntada extemporaneamente. Alegação de sentença extra petita. Não configurada. Sentença que se ateu aos limites da petição inicial. Inexistência de vício a macular a r. decisão proferida. Preliminares rejeitadas. Renovação dos argumentos anteriores. Alegação de direito à retenção. Descabimento. Sequer indícios das benfeitorias alegadas. Pretensão à nulidade da escritura de venda e compra do imóvel objeto da lide. Decadência configurada, como decidido. Art. 178, II, do CC. Apelante que não se desincumbe do ônus de provar fato que afaste a pretensão da parte autora (art. 333, II, do CPC). Sentença mantida. Recurso improvido, com observação. TJSP 0005385-91.2008.8.26.0407. Apelação. Arrendamento Rural. Relator Francisco Occhiuto Júnior. 32ª Câmara de Direito Privado. Julgamento 30/08/2012.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARRENDAMENTO RURAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA EM IMÓVEL RURAL. PEDIDO DA GRATUIDADE JUDICIÁRIA INDEFERIDO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONTRA SENTENÇA QUE NÃO APRECIOU PEDIDO DE CONCESSÃO DA GRATUIDADE JUDICIÁRIA FEITO NA CONTESTAÇÃO. RECURSO DE APELAÇÃO NO QUAL SE DISCUTE, ALÉM DO PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA VERBA ADVOCATÍCIA, A QUESTÃO DO INDEFERIMENTO DA GRATUIDADE PROCESSUAL. NECESSIDADE DE PROCESSAMENTO DO RECURSO, SEM O RECOLHIMENTO DO PREPARO, A FIM

DE QUE HAJA PRONUNCIAMENTO DO JUÍZO AD QUEM A RESPEITO DO TEMA, SOB PENA DE VEDAR-SE À PARTE O ACESSO AO DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. Agravo de instrumento provido. TJSP 215112-77.2015.8.26.0000. Agravo de Instrumento. Arrendamento Rural. Rel. Cristina Zucchi. 34ª Câmara de Direito Privado. Julgamento 16/09/2015.

Assim, para o arrendante pleitear a o ressarcimento da benfeitoria, deverá comprovar que benfeitoria realizada no imóvel foi necessária ou uteis.

CONCLUSÃO

Conclui-se com o presente trabalho que os contratos estudados, sejam arrendamento ou parceria rural constituem relação jurídica privadas onde se verifica o interesse público.

Regidos pelo Estatuto da Terra e Decreto 59.566/66 contém cláusulas irrenunciáveis de direitos e vantagens neles instituídos.

A função social tem seu objeto à exploração da terra de forma legítima, assegura aqueles que dela subsiste como sendo um indivíduo hipossuficiente, sendo o parceiro outorgado ao arrendador.

De um modo prático, a diferença entre o arrendamento e a parceria concite na divisão ou não dos riscos do exercício da atividade rural. Assim, nos contratos de arrendamento o proprietário recebe retribuição certa, como o aluguel, e não participar dos riscos do negócio, já no contrato de parceria o proprietário divide com parceiro o frutos o negócio e os riscos do empreendimento.

REFERÊNCIAS

Código Civil. Lei n. 10.046, de 10 de janeiro de 2002.

Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

Lei n.º 4.504, de 30 de Novembro de 1964 – Estatuto da Terra. Brasília (DF): Senado Federal

Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília (DF): Senado Federal

Borges, Antonio Moura. *Pareceria e Arrendamento Rural*. Ed. Conteplar.2013

Costa, Geraldo Gonçalves da. *Ação de Despejo no Arrendamento Rural. Teoria Prática*. Ed. AB.2001.

Ramos, Helena Maria Bezerra, *Contrato de Arrendamento Rural – Teoria e Prática – 2º ed.* Revista e Atualizada. 2013

Machado, Antonio Luiz Ribeiro. *Manual Prático dos Contratos Agrários e Pecuniários*. Ed. Revista dos Tribunais. São Paulo. 1979.

Timóteo, Rafael Antonio Mauá. *Da Validade dos Contratos de Arrendamento Rural em Áreas destinadas à Reforma Agrária..* São Paulo. 2008. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

The Choice of Agrarian Contracts in Early Renaissance Tuscany: Risk Sharing, Moral Hazard, or Capital Market Imperfections?. January 2000.

ALMEIDA, Caio M.B. Furlan de. *Contratos agrários*. Disponível em: <<http://www.furlanddealmeida.com.br/dica003.asp>>. Acesso em: 02 nov. 2010.

DA SILVA, Flávia Martins André da. *Contratos agrários de arrendamento e parceria*. Disponível em: . Acesso em: 02 nov. 2010.

MAGALHÃES, Pedro. *Contratos agrários: arrendamento e parceria*. Disponível em: <<http://www.nunesfernandes.com.br/publicacoes.asp?id=3>>. Acesso em: 02 nov. 2010.

PROENÇA, Alencar Mello. **Direito Agrário**. 1. ed. Porto Alegre: Síntese, 1999. 406 p.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. 1.460 p.

SILVA, De Plácio e. **Vocabulário Jurídico: Atualização de Nagib Shaibi Filho e Gláucia Carvalho**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 1500.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 10. ed. v. III. São Paulo: Atlas, 2010.

WALD, Arnaldo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 18. ed. v. III. São Paulo: Saraiva, 2009.

- BORGES, Paulo Taminn. *Institutos Básicos de Direito Agrário*. 10ª ed. São Paulo. Saraiva, 1996.
- FERREIRA, Pinto. *Curso de Direito Agrario*. 2 ed. São Paulo, Saraiva, 1995 p. 235
- FILHO, Sylvio Clemente de Mota; SATNOS, Willian Duglas Residente dos. *Direito Constitucional. Teoria, jurisprudência e 1000 questões*. 11ª ed. Rio de Janeiro1; 11impetus, 2002.
- HIRONAKA, Giselda Maria F Novaes *Direito Civil. Estudos*. Belo Horizonte. Del Rey, 2000.
- LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito Agrário*. 2ª ed. São Paulo. Renovar. 1995
- CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de Responsabilidade Civil*. São Paulo: Atlas, 2008
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2009. v.3.
- MATIELLO, Fabrício Zamprogna. *Código Civil Comentado*, 3 ed. São Paulo: Editora LTR, 2007
- RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil, volume 3: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade*. 30. Ed. São Paulo: Saraiva, 2004
- VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: contratos em espécie*. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2009
- MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 4 ed. São Paulo: RT, 1983
- RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- RUGGIERO, Roberto. *Instituições de Direito Civil*. Campinas: Bookseller, 1999.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos*. São Paulo: Atlas 2008. v.3.
- CAVALIERI, Sergio Filho. *Programa de Responsabilidade Civil*. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2009.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Responsabilidade civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p.201-208.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Responsabilidade civil*. 6 ed. atual e ampl. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 287-306.
- GOMES, Orlando. *Contratos*, 3º ed., 1971, p. 296
- Carlos Roberto Gonçalves. *Direito Civil Brasileiro*. Vol. III. *Contratos*. 3ª edição. São Paulo: Saraiva, 2007.
- DINIZ, Maria Helena. *Código Civil Anotado*. 14ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2009

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: volume III – Contratos e Atos Unilaterais. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2008

BASEDOW, Jurgen. Um Droit commun des contrats pour le marché commun. Reuve Internationale de Dorit Comparé, janvier/mar. 1998

LOZANO, Néstor de Buen. La Decadencia del Contrato. 2ª Ed., Cidade do México: Editorial Porrúa, 1986.

<http://www.uniondesmaisonsfrancaises.org/le-contrat-de-construction>

voir J. W. Gough, *The Social Contract. A Critical Study of its Development*, Clarendon Press, Oxford, 1936.

Allen, D. W. And D. Lueck. "The Role of Risk in Contract Choice." *Journal of Law, Economics, and Organizations* (forthcoming).

Alston, L. J., and R. Higgs. "Contractual Mix in Southern Agriculture Since the Civil War: Facts, Hypotheses, and Tests." *Journal of Economic History* 42 (1982): 327%54. Alston, L. J., and K. D. Kauffman. "Up, Down, and Off the Agricultural Ladder: New Evidence and Implications of Agricultural Mobility for Blacks in the post-bellum South." *Agricultural History* 72 (1998): 263%79.

Binswanger, H. P. and M. R. Rosenzweig. *Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets in Asia*, New Haven, CT: Yale University Press, 1984.

Eswaran, M. And A. Kotwal. "A Theory of Contractual Structure in Agriculture." *American Economic Review* 75 (June 1985): 352%67.

Poli, Luciana Costa. Uma Alternativa de Acesso à Terra: Arrendamento Rural Pelos Olhos do Poder Judiciário. www4.fsnet.com.br/revista. Em 10/08/2015.

Soares, Rafale Machado. Odireito de preferência no contrato de arrendamento rural à luz da hermenêutica constitucional.

Silva, Flavia Martins André da. Contratos Agrários de arrendamento e parceria. www.buscalegis.ccj.ufsc.br. Em 16/08/2015.

www.jurisway.com.br. Arrendamento Rural: Conceito nos moldes do estatuto da terra e aspecto distintivo da locação urbana. 03/07/2015.

Bueno, Francisco de Godoy. Arrendamento e Parceria Rurais. www.fiscosoft.com.br 08/05/2015.

Bento, Marcelo Guaritá. As principais diferenças na tributação da parceria e do arrendamento rural.www.hmonline.com.br. em 21/09/2015.

Belarmino, Marcelo. Contrato de arrendamento rural.

www.sebrae.com.br. Contrato de parceira rural em 21/08/2015.

Paida, Zenilda. Contrato agrário – arrendamento e parceria. Portal Jurídico. www.conteudojuridico.com.br. Em 06/09/2015.

Diferença entre contrato de arrendamento rural e contrato de parceria. www.botabocanomundo.blogspot.com.br. em 06/09/2015.

Lobo, Marcos Jatobá. Do Contrato de Parceria. Em 06/09/2015.

Gralheiro, João Carlos. Do Novo Regime Arrendamento Rural. S. Pedro do Sul. 30 de Dezembro de 2009.

Farah, Valdineia Pereira Casteluge. Do arrendamento rural: Contrato e Particularidades. Rio de Janeiro 2010. Universidade Candido Mendes. Pós-Graduação “Lato Sensu” AVM Faculdade Integrada;

www.tjsp.gov.br. Em 07/09/2015. 21/09/2015. 03/10/2015.

www.stj.gov.br. Em 07/09/2015. 21/09/2015. 03/10/2015