



## ANÁLISE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E SUAS PECULIARIDADES<sup>1</sup>

Lucilane Gonçalves de Medeiros<sup>2</sup>

Geraldo Miranda Pinto Neto<sup>3</sup>

**RESUMO:** O contrato de arrendamento rural é usado para consideráveis funcionalidades, isto é, tanto para o que arrenda a terra, como também para quem está concedendo à propriedade. O contrato elaborado entre as partes designa o modo de uso e gozo da propriedade rural, estando regulamentado no Estatuto da Terra e no Decreto 59.566/66 apazando direitos e deveres do arrendador e arrendatário. Desta forma, justifica-se por intermédio de sua relevância jurídica e social na sociedade, vez que o contrato em destaque é utilizado com frequência, conquanto, é imprescindível que sejam conhecedores de todas as exigências e modificações desta espécie, para que não ocorra constrangimentos e prejuízos futuros, todavia, a área que será discorrida e analisada é o Direito Agrário. O objeto de pesquisa se dá mediante a todas as exigências arroladas no ordenamento jurídico brasileiro para a elaboração do citado contrato. Enfim, o presente estudo será elaborado por intervenção de pesquisa bibliográfica, através de análise em artigos científicos, legislação, doutrinas, jurisprudências.

**PALAVRAS-CHAVE:** Arrendamento Rural; Constituição Federal; Contratos Agrários; Estatuto da Terra; 59.566/66.

**ABSTRACT:** The country lease agreement, it is used for considerable functionalities, so, for who rent the farmland, as well as for who it is indulging the property. The contract elaborated between both sides appoint the way of use and possess of the country property being regulated in the Agrarian Land Statute and in the ordinance 59.566/66, matching rights and duties of the landlord and the leaseholder. Thus, justified through its legal and social relevance in the society so that contract highlighted it is used frequently, although it is essential that they are knowledgeable of all requirements and modifications of this kind for doesn't have any constraints and future losses, however, the area that it will be covered, and analyzed, it is the Agrarian Law. The subject of the research takes place through all the requirements listed in the Brazilian Legal System for the

---

<sup>1</sup> Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado ao Curso de Direito da Faculdade de Jussara/FAJ, como parte obrigatória para obtenção do Grau de Bacharel em Direito.

<sup>2</sup> Graduanda do Curso de Direito da Faculdade de Jussara. E-mail. lucilaneconcalves81@gmail.com

<sup>3</sup> Professor Universitário. Doutorando em Sociologia e Direito pela Universidade Federal Fluminense (UFF). Mestre em Direito, Estado e Constituição pela UnB. Graduado em Direito pela UFG. E-mail: neto.gmpn@gmail.com.

preparation of the contract. At long last, the present paper, it will be elaborated by intervention of bibliographic research, through scientific articles analysis, legislation, doctrines and jurisprudence.

**KEYWORDS:** Country Lease; Federal Constitution; Agrarian Contracts; Farmland Statute; 59.566/66.

## 1 INTRODUÇÃO

O arrendamento rural é uma das modalidades de contratos agrários, estando elencados no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66 que em seu artigo 3º define como:

Art. 3º. 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 [...] (BRASIL, 1966, texto digital).

As legislações que tratam deste contrato mencionam que os mesmos são de caráter de interesse social e com suas próprias particularidades, por isto, prescrito por normas cogentes, ou seja, há obrigatoriedade quanto ao cumprimento do que determina a lei (RAMOS, 2018).

Por essa razão, a lei estipula que o contrato em discussão deverá conter prazo, o que seja o momento em que será indicado com precisão o tempo final, porém o contrato de arrendamento de prédio rural pode ser por prazo indeterminado ou determinado. Em vista disso, refere Borges (1983) sobre a importância de fixação de tempo:

O prazo mínimo é estabelecido principalmente para evitar o mau uso da terra. Quem toma a terra, em arrendamento ou parceria, por um ano só, quererá tirar todo proveito imediato. e muitos não se importarão de fazer uso predatório, porque a terra arruinada, amanhã, não estará mais em suas mãos. se o usuário da terra, porém, a tem por tempo mais alongado, com possibilidade legal de renovar o contrato, é evidente que pensará no proveito imediato e no proveito mediato, e, assim, despovoará a terra de pragas, hoje, para tê-la despovoada da mesma praga no futuro, em seu benefício. Conservará sua fertilidade hoje, para tê-la fértil amanhã (BORGES, 1983, p. 125).

Em todo caso, embora seja o contrato por prazo determinado, o contrato apenas poderá se findar depois de ultimada a colheita. Assim, segundo Clóvis Beviláqua (1953) se caso o plano seja de ciclos, prevalecerá o de maior tempo.

Neste mesmo sentido, Ramos (2013, p. 49) alude que: “Por questão de coerência, equidade e justiça, o Estatuto estabelece que, se o prazo final para o encerramento do contrato recair em época de colheita, será esse prorrogado até que seja ultimada a colheita”.

Por outro lado, o Estatuto da Terra não estabelece a questão dos prazos, desde modo, pode ser finalizado a qualquer momento, mas deve ser atendido ao prazo mínimo, isto é, 3 (três) anos. Motivo pelo qual são divididas em etapas, qual seja, primeiro ano é feito o preparo da terra e ainda a edificação das benfeitorias, no segundo é quando é “restituído” os gastos tidos pelo arrendatário com os investimentos, e por fim, o terceiro ano é o lucro.

Ademais, é resguardado a todo arrendatário o direito a renovação contratual como forma de preferência, nesta linha, cita Scoton, “o arrendatário tem resguardado o seu direito de preferência quanto a renovação do contrato ou aquisição da propriedade arrendada em igualdade de condições com terceiros” (SCOTON, 2014, p. 231/248).

Assim sendo, no decorrer da desenvoltura do presente, será abordado sobre as principais características existentes no contrato de arrendamento, juntamente com questões doutrinárias, jurisprudenciais e legislações vigentes, cujo enfoque será determinar as exigências feitas pelo ordenamento jurídico brasileiro para a elaboração do arrendamento rural.

Enfim, o presente estudo será elaborado por intervenção de pesquisa bibliográfica, através de análise em artigos científicos, legislação, doutrinas, jurisprudências. Desta feita, a problematização a ser esclarecida no âmbito do artigo é a seguinte, quais as exigências feitas em nosso ordenamento jurídico para que o contrato de arrendamento rural esteja dentro das normas, para que assim possa possuir eficácia jurídica.

## **2 ARRENDAMENTO RURAL**

### **2.1 Os contratos agrários**

O arrendamento rural é uma das espécies de contrato agrário que se enfatiza na agrícola, além de que, sua normatização possui o propósito de incrementar a ocupação do solo, aprimorando seu aproveitamento por pessoas diferentes dos proprietários, e evitando a sua inatividade (BARROS, 2017).

Deste modo, o arrendamento rural tem contribuído para a criação de riquezas na região agrícola do país, o desenvolvimento econômico e a lucratividade as partes, e além disso, auxiliam na proteção alimentar, tendo em vista a função social (FAGUNDES, 2015).

Por conseguinte, a análise em questão justifica-se perante a relevância jurídica e social, vez que o Direito Agrário é bastante complexo, e como toda área do direito, está em constante mutação, o que é preciso que seja estudado e analisado todas as modificações por estudantes do âmbito jurídico, e posteriormente, repassados e colocados em prática pelos contratantes.

O contrato agrário é negócio jurídico bilateral firmada pela vontade de duas ou mais partes, que desenvolve, altera ou encerra vínculos jurídicos de natureza patrimonial. Sendo denominados como negócio jurídico porque é uma ação em que as partes designam os resultados a serem produzidos (GONÇALVES, 2012).

Dentro do Direito Agrário os contratos são considerados como de natureza privada, e com a finalidade direcionada para a exploração da terra, mas prevalecendo sua função social. Os mesmos são atribuídos para os imóveis rurais e são regidos por legislação própria, respaldada no princípio da supremacia do interesse público sobre o particular (LUZ, 2016).

Nessas relações jurídicas é obrigatório considerar as circunstâncias, como é o caso na criação das leis, como por exemplo, Estatuto da Terra, que é direcionado aos trabalhadores rurais, para salvaguardar suas explorações. Neste diapasão, Opitz:

A posse ou uso da terra sob a forma de arrendamento rural ou parceria, são legalmente as únicas formas típicas para essas atividades. No entanto outros contratos agrários existem em que se usa e goza a terra fora desses parâmetros legais sem deixarem de ser atividade agrícola ou pecuária, tais como o pastoreio, a pastagem, o uso da água, das florestas, sociedade rural etc. (OPITZ, 2007, p. 274).

Há cláusulas não revogáveis que deve ser imperiosamente contida nos contratos agrários que diz respeito a conservação da terra e sobre os recursos

naturais, como forma de garantir a custódia dos contratantes hipossuficientes, estando presente também no Decreto nº 59.566/66 em seu artigo 13:

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 [...] (BRASIL, 1966, texto digital).

Já no artigo 1º trata os contratos rurais como uma forma de assegurar o direito à terra, momento em que cita que o contrato é exclusivamente para o uso da terra, por tempo determinado, e ainda alude sobre o direito de preferência ou de preempção, bem como o artigo 45 do Decreto nº 59.566/66, o que aduz:

Art. 1º O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista (art. 92 da Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra - e art. 13 da Lei nº 4.947 de 6 de abril de 1966)  
(...) (BRASIL, 1966, texto digital).

No artigo 92 do Estatuto da Terra, afirma a questão da posse temporária, *in verbis*:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, nos termos desta Lei § [...]

3º 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 preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo (BRASIL, 1964, texto digital).

Decreto 59.566/66:

Art. 45 Fica assegurado a arrendatário o direito de preempção na aquisição do imóvel rural arrendado. Manifestada a vontade do proprietário de alienar o imóvel, deverá notificar o arrendatário para, no prazo, de 30 (trinta) dias, contado da notificação, exercer o seu direito (BRASIL, 1966, texto digital).

Contudo, caso o proprietário deseje vender o imóvel e este esteja arrendado, deverá oferecer ao arrendatário, mas será necessário ser uma proposta certa e determinada, e não apenas uma suposição. Sendo uma norma social e

pública, sem direito de renúncia, tendo como fim tornar a terra produtiva, ou melhor, que atinja sua função social. Logo, reporta-se o acórdão do Superior Tribunal de Justiça, REsp 164442 MG:

CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA. 1. A preferência outorgada pelo Estatuto da Terra ao arrendatário é uma garantia do uso econômico da terra explorada por ele. 2. **“O direito do arrendatário à preferência, no Estatuto da Terra, é real, pois lhe cabe haver a coisa vendida (imóvel) se a devida notificação não foi feita, do poder de quem a detenha ou adquiriu”**. 3. O art. 92, caput, da Lei nº 4.505/64 é claro em prever a possibilidade de contrato tácito, além da forma escrita, e o § 3º, ao fixar se deva dar preferência ao arrendatário, mediante notificação, absolutamente não distingue entre a forma Escrita e verbal, nem traz qualquer exigência quanto à necessidade de registro do contrato no cartório imobiliário. 4. Diante da especialidade das normas em comento não há como se constituir exegese sobre o direito de preferência a partir do código Civil – de caráter geral, pois a regência, no caso, se dá pelo Estatuto da terra, que instituiu em prol do arrendatário direito Real aderente ao imóvel. Recurso especial conhecido e provido (BRASIL, 2008 - grifo nosso).

Ante o exposto, compreende-se que a doutrina e a jurisprudência concordam que o direito de preferência é um direito real. Destarte, nota-se que a lei protege o que faz a terra não produtiva passar a ser produtiva, como também que gera empregos, riquezas e alimentos para o país, seguindo as premissas do direito constitucional ante a proteção da atividade rural e a cultura de alimentos.

Por fim, em caso de descumprimento do direito de preferência, o arrendatário poderá interpor ação de adjudicação obtendo interesse na propriedade, segundo artigo 92, §4º do Estatuto da Terra:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

[...]

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

[...] (BRASIL, 1964).

No entanto, ressalta-se ainda na matéria de contrato de arrendamento que é um contrato típico, ou seja, possui previsão no ordenamento, porém quando o contrato se tratar de atípicos será embasado nos princípios do direito, mas no caso

em discussão não é preciso, vez que o Estatuto e o Decreto tratam dessa modalidade (MACHADO, 2018).

## 2.2 O arrendamento rural

Conceitua-se o arrendamento rural o artigo 92 do Estatuto da Terra e no artigo 13 da Lei nº 4.947/66, como também o artigo 1º do Decreto nº 59.566/66, portanto, o artigo 3º do Decreto descreve de forma mais clara e direta, como se vê:

Art. 3 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 de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.

§ 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.

[...] (BRASIL, 1966, texto digital).

Ou seja, é uma locação em que cede a posse para que outro exerça sua função social, por meio oneroso e por tempo estipulado (BORGES, 2013). Neste diapasão, a Constituição Federal de 1988, define-se como função social o que segue:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores (BRASIL, 1988, texto digital).

No entanto, é direito de todos o acesso à propriedade da terra, instruída pela função social. A previsão presente no Estatuto da Terra é a forma de garantir o uso da propriedade rural com maior exploração, cuja a terra não esteja cumprindo sua função social. Ramos faz menção que:

O arrendamento rural é um contrato agrário que a lei reconhece para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, que detenha a posse ou que tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista. Regulará a posse ou uso temporário da terra (RAMOS, 2012, p. 50-51).

Outrossim, menciona o Estatuto da Terra:

É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei". E logo adiante o § 1º dá o significado de função social desejado pelo retro mencionado Estatuto: "A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente: a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; b) mantém níveis satisfatórios de produtividade; c) assegura a conservação dos recursos naturais; d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem (BRASIL, 1964, texto digital).

Quanto ao modo em que será feito e elaborado o contrato, fica constatado que as partes que irão definir seus critérios, confirmando também no artigo 92 do Estatuto da Terra, bem como o artigo 11 do Decreto. Por outro lado, mesmo que seja por escolha, as cláusulas obrigatórias devem estar presentes, independentemente do modo acordado, e os que forem escritos deverá observar o previsto no artigo 12 do Decreto nº 59.566/66. Nesta perspectiva, Arnaldo Rizzardo relata que:

Admitidas, pois, as formas escrita e verbal. A escrita é obrigatória se a exigir uma das partes, segundo o mesmo artigo, §2º: 'Cada parte contratante poderá exigir da outra a celebração do ajuste por escrito, correndo as despesas pelo modo que convencionarem'. Mas, permite o art. 14, qualquer que seja o seu valor ou a forma, é autorizada a prova testemunhal. O Estatuto da Terra, no art. 92, §8º, firma que a ausência de contrato não impede a aplicação da lei: 'A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares' (RIZZARDO, 2008, p. 430-431).

Assim, do mesmo modo que a proposta se vincula ao proponente, a concordância é da outra parte, dado que para a configuração do contrato é necessário que ambos estejam de acordo, bem como ficam impostas ao cumprimento nos termos da responsabilidade civil contratual.

No entanto, é frequente casos em que os contratos de arrendamento rural são formalizados sem observar a legislação, situação em que são levadas ações aos tribunais, e se tivesse sido elaborado com orientação técnica não seria necessário acionar o Judiciário.

Neste sentido, salienta-se que, a legislação que abarca sobre os arrendamentos rurais deve ser expendida de forma sistemática, ou seja, na

elaboração é preciso se atentar aos costumes que são aplicados pelos tribunais no momento do julgamento (LOPES, 2015).

Apesar de a lei ser a principal fonte do Direito, a mesma também eleva os costumes da sociedade, vez que são práticas correntes tidas como regra no meio social, considerando-se que é exatamente o emprego do costume que retificara as desconformidades que poderão ocorrer somente com a aplicação da lei.

### 2.2.1 Preço e pagamento do arrendamento

Nos contratos de arrendamento rural, o Decreto 59.566/66 discorre sobre os parâmetros para calcular os valores dos contratos. Deste modo, em seu artigo 18 ficou estabelecido que somente poderá ser ajustado em dinheiro, porém para solucionar algumas especificidades do contrato a lei facultou o pagamento em produtos e frutos, conforme preço atual do mercado, portanto, jamais inferior ao mínimo oficial, equipare ao do aluguel no tempo da liquidação.

Assim, com base na legislação, acontece que, os tribunais, mas concretamente o Superior Tribunal de Justiça, tem aplicado o entendimento sistemático, consoante os princípios gerais do direito, e aos costumes. Dessa maneira, caso conste cláusula contratual com essa nomenclatura, isto é, em produtos, não será considerada nula, vez que deverá ser levado em conta os costumes do local e a boa-fé, de acordo com Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1062314 RS:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTORURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM PRODUTO. ALEGADA NULIDADE. REVISÃO DO ACÓRDÃO QUE ENCONTRA ÓBICE NAS SÚMULAS Nº S 5 E 7 DOSUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA POR SEUSPRÓPRIOS FUNDAMENTOS. **1. Rever as conclusões do acórdão - que entendeu lícita a cláusulado contrato de arrendamento rural que fixa o preço em produto -encontra óbice nas Súmulas nº s 5 e 7/STJ.** 2. A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, o qual se mantém por seus próprios fundamentos. 3. Agravo regimental não provido (BRASIL, 2012 – grifo nosso).

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul julgou pela forma vigente do artigo 18 do Decreto nº 59.566/66 confirmando a viabilidade de fixação de preço em produtos, em razão dos costumes. Logo, retira-se dos julgados que a probabilidade de o preço ser em produtos se diz respeito a parte frágil da relação contratual. Há em regra,

presunção de hipossuficiência do arrendatário em relação ao arrendante, levando neste caso aos costumes.

Com base nas legislações, determina os artigos 95, XI, "a", do Estatuto da Terra e artigo 18, parágrafo único do Decreto 59.66/66, não é permitido estipular como valor do arrendamento parte de produtos e frutos, utilizando como se fosse dinheiro. Caso conste cláusula contratual com essa nomenclatura será considerada nula, vez que fere o que preconiza o Estatuto da Terra e o Decreto que regulariza os direitos e garantias do arrendatário, segundo estabelece o aresto do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. **PREÇO. FIXAÇÃO EM QUANTIDADE DE PRODUTOS. NULIDADE DA CLÁUSULA.** ARTS. 95, INC. XI, "A", DO ESTATUTO DA TERRA E 18, PARÁGRAFO ÚNICO, DO DECRETO Nº 59.566/1966. PRECEDENTES. 1. A jurisprudência desta Corte Superior, ao interpretar os arts. 95, inc. XI, alínea "a", da Lei nº 4.504, de 30/11/1964 (Estatuto da Terra), e 18, parágrafo único, do Decreto nº 59.566, de 14/11/1966, firmou o entendimento de que é nula a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em quantidades de produtos. 2. Agravo interno não provido (BRASIL, 2017 – grifo nosso).

Em se tratando de problemáticas infraconstitucionais predomina o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, isto porque é a Corte que resulta na apreciação da lei informando a nulidade do preço do arrendamento rural em produtos ou frutos, sendo admitida somente a quantia paga em dinheiro (CASSETARI, 2014).

Todavia, este tópico deveria ser alterado na legislação, para que assim ocorra a modificação no Decreto 59.66/66 e no Estatuto da Terra para que possa validar o preço do contrato em discussão para valores de produtos e frutos pelo período inferior a três anos.

Destaca-se que concede o amparo aos pequenos agrários e trabalhadores rurais, que seria capaz de manter-se, entretanto, os agricultores que possuem conhecimento técnico para averiguar seus esforços e direitos por ocasião da celebração do contrato, necessitam de proceder perante o princípio da autonomia da vontade, sem quaisquer restrições ao que mais prudente julgarem, não acarretando o dirigismo contratual (BORGES, 2013).

### 2.2.2 Vedações

No artigo 32 do Decreto 59.66/66 alude as possibilidades que o arrendatário é necessário desocupar a propriedade, e caso não o faça incide nas punições colocadas pela ação de despejo, sendo elas:

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

I - Término do prazo contratual ou de sua renovação;

II - Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresse 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 obrigado legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual.

[...] (BRASIL, 1966).

Quanto ao subarrendamento rural, é possível nos casos em que envolve um terceiro na relação, portanto, para que seja aceito pelo ordenamento jurídico é preciso o consentimento prévio e de forma expressa do arrendador. Deste modo, caso não seja feito da maneira que determina a lei poderá ser ajuizada ação de despejo, nos termos do artigo 32 do Decreto 59.66/66, e julgado da Apelação Cível 1.0133.05.026511-4/001:

ARRENDAMENTO RURAL. SUBARRENDAMENTO. **AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO EXPRESSA.** RESCISÃO DO CONTRATO. Em contrato de arrendamento rural, **comprovado o subarrendamento pelo arrendatário sem a autorização expressa do arrendador, a rescisão do pacto com o consequente despejo são medidas que se impõem** (BRASIL, 2006 – grifo nosso).

Já em seu parágrafo único do artigo 31 aponta que no momento que for finalizado/resolvido o contrato principal, ou seja, arrendamento, cessa diretamente o subarrendamento, isto é, segue a regra em que o acessório segue o principal. Mas, como forma de exceção poderá as partes pactuar que a extinção do principal (arrendamento) não resultará a do acessório (subarrendamento). Neste contexto, terá que permanecer a cláusula contratual (RIZZARDO, 2008, p. 1.460).

Em síntese, é recomendado que, nos casos que envolva subarrendamento seja realizado o registro no Cartório de Registro de Imóveis, para que possam

respaldar de todos os direitos debatidos. Memorando, entretanto, que o registro não previne de quaisquer danos do título, nem mesmo aos terceiros de boa-fé (LOUREIRO, 2014, p. 302).

### 2.2.3 Cláusulas de extinção

Entende-se por extinção do contrato o fim do mesmo no ordenamento jurídico. Segundo Machado (2018): “extinção é o gênero, que contempla várias espécies, pois é a expressão mais ampla para o fim do contrato, seja pela causa que for”. Em complemento, a mesma pode-se dar de dois modos: data estipulada no contrato ou causa anterior.

Ao se tratar de causa anterior, se diz respeito a algum vício, isto é, imperfeição do contrato, diante disto o contrato se torna inválido, e de acordo com seu vício será anulável ou nulo. Por outro lado, havendo a extinção de forma estipulada no contrato se encontra um contrato perfeito, isto é, não é objeto de nulidade e nem mesmo de anulabilidade. Assim, também se subdivide em: por execução e inexecução (GONÇALVES, 2012).

Sobre as causas de extinção do contrato, salienta o que diz Rizzardo:

O negócio jurídico nulo ou o ato *stricto sensu* nulo corresponde a suporte fático que, nulamente embora, entrou no mundo jurídico [...] como ato jurídico de suporte fático gravemente deficitário [...]. Não nasceu morto, o que não seria nascer; nasceu de modo impróprio à vida, por sua extrema debilidade (RIZZARDO, 2019, p. 194).

Um contrato pode ser nulo por vários fatores, como por exemplo, celebrado por incapaz, ilícito, indeterminável ou impossível, não revestidos de forma expressa em lei, contratos com a finalidade de adulterar o imperativo da lei, nulos por simulação, contratos considerados nulos pela lei ou impede a pratica sem determinar sanção, contratos nulos por omissão de qualquer solenidade vista como fundamental pela lei, entre outros (RAMOS, 2012).

Em relação aos contratos anuláveis, a anulação ocorre devido a incorreção da vontade que deparam com embasamentos de anulabilidade quando decorrentes de um incapaz ou de vontade com vícios. Diferenciando dos contratos nulos por sua validade, isto porque estão alicerçados em gravidade menor no conteúdo (GONÇALVES, 2012).

Tratando-se dos danos causados no meio ambiente durante a validade do contrato temos a Constituição Federal de 1988 em seu artigo 225 que refere:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (BRASIL, 1988).

Neste diapasão acrescenta Milaré:

Por conseguinte, a partir desta constatação, a proteção do meio ambiente não pode ser mais considerada um luxo ou uma utopia, pois o reconhecimento deste interesse geral permitirá um novo controle de legalidade e estabelecerá instrumentos aptos a fazer respeitar o novo objetivo do Estado (MILARÉ, 2005, p. 113).

O dano ambiental possui três classes de responsabilidades, sendo, penal, administrativa e civil. Nestes casos, responde penalmente o que ocasionou o dano, que no arrendamento seria o arrendatário, vez que possuía a posse direta da propriedade. Na esfera administrativa, em regra será responsabilizado o proprietário, porém se comprovar culpa do arrendatário será exonerado, contudo, caso não consiga comprovar no tempo estabelecido poderá cobrar o valor do autor.

Por fim, civilmente é ao contrário, porque a responsabilidade é objetiva e solidária, independe de culpa, por conseguinte, responderá o arrendador e o arrendatário por indenizações materiais e morais que vier a ser aplicadas, ficando isento o proprietário somente nos casos de situação alheia à sua vontade (MACHADO, 2018).

#### **2.2.4 Da notificação premonitória**

A notificação premonitória é assunto corriqueiro nos tribunais, assim, já possuem decisões proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça que compreendem sobre a necessidade de aviso prévio ao arrendatário diante as decisões de despejo, todavia, em casos de inadimplemento é irrelevante. Nestes termos, cita-se a REsp 979530 MT:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMISSÃO PARCIAL DE RECURSO ESPECIAL PELO TRIBUNAL A QUO. ANÁLISE INTEGRAL PELO STJ. POSSIBILIDADE. SÚMULA 528/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. NECESSIDADE. FUNDAMENTO SUFICIENTE INATACADO. SÚMULA

283/STF. TUTELA ANTECIPADA. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 07/STJ. ARRENDAMENTO RURAL. **DESPEJO. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA.** DESNECESSIDADE, DESDE QUE NÃO SE PRETENDA ANTECIPAR OS EFEITOS DA TUTELA INAUDITA ALTERA PARS.

- A admissão parcial do recurso especial não obsta a análise de toda a matéria nele aduzida, independentemente da interposição de agravo de instrumento. Aplicação analógica da Súmula nº 528 do STF.

- Os embargos declaratórios, mesmo quando manejados com o propósito de prequestionamento, são inadmissíveis se a decisão embargada não ostentar qualquer dos vícios que autorizariam a sua interposição.

- Não pode ser conhecido o recurso especial que não ataca fundamento que, por si só, é apto a sustentar o juízo emitido pelo acórdão recorrido. Aplicação analógica da Súmula 283 do STF.

- Aferir se estão presentes ou não os requisitos da prova inequívoca e da verossimilhança da alegação, exigidos pelo art. 273 do CPC, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, eis que tais pressupostos estão essencialmente ligados ao conjunto fático-probatório. Precedentes.

- Nas ações de despejo fundadas em contrato de arrendamento rural, o ato de citação produz todos os efeitos jurídicos decorrentes da cientificação da contraparte, sobre a manifestação da vontade expressa na petição inicial, oportunizando, inclusive, a purgação da mora, de modo que a prévia notificação do arrendatário se torna absolutamente dispensável.

- **Todavia, havendo pedido de antecipação da tutela, inaudita altera pars, para determinar o despejo do arrendatário, haverá a necessidade da prévia notificação, a fim de oportunizar a purgação da mora.** Recurso especial não conhecido (BRASIL, 2008 – grifo nosso).

Desta forma, embora a legislação obrigue o arrendador a notificar pelo período mínimo de 6 meses, o arrendatário sobre retomar o imóvel, as resoluções do Superior Tribunal de Justiça têm entendimento pela análise sistemática da lei, isto é, em ação de despejo instituída pela falta de pagamento.

Em vista disso, o carecimento de notificação elencada no artigo 95, IV e V da Lei nº 4.504/64 não atribui despotismo, podendo repensar de acordo com o caso concreto.

### 2.2.5 Foro competente

No fim do contrato de arrendamento rural ou nos demais contratos do direito agrário, as partes contestam o que pactuaram no contrato, portanto, o tema mais relevante e debatido nos tribunais é quanto ao foro.

Conforme artigo 47, caput do Código Civil, o processo em se tratando de bens imóveis será julgado na comarca em que se localiza, porém, sempre haverá uma parte inconforme com o determinado.

Nada obstante, as jurisprudências abarcam a possibilidade de escolha de foro em caso de litígio não relacionado com direito de propriedade, servidão, posse, divisão

e demarcação, vizinhança e nunciação de obra nova, neste sentido, nos casos de rescisão e despejo, poderão escolher o foro, visto se tratar de direito pessoal.

### 3 CONCLUSÃO

O tema do presente artigo se justifica perante a importância dos contratos de arrendamento rural no ordenamento jurídico brasileiro, vez que o acesso à terra é direito de todos os cidadãos e de grande relevância para a atividade de outros direitos. Cujo objetivo é discorrer diante da doutrina, legislação e jurisprudência alguns princípios norteadores do direito agrário, exigências dos contratos agrários, principalmente ao contrato de arrendamento rural que expõe algumas peculiaridades.

Todavia, por mais que o contrato de arrendamento rural é o mecanismo pelo qual um sujeito cede à outra pessoa, seja por tempo determinado ou não, o uso e gozo de sua propriedade rural, para que nela exerça a função social da terra, como atividades agrícolas, pecuárias, agroindustrial extrativista ou mista.

Como se observa no decorrer do texto, o arrendatário e o arrendados precisam analisar o contrato antes de sua assinatura, para que possa constatar todas as especificações que exige a lei, como por exemplo, prazo, pagamento, foro, cláusulas obrigatórias, dentre outras, além de observar as cláusulas que menciona sobre o direito ambiental, evitando assim uma futura responsabilização por aquilo que efetivamente não deu causa. Ademais, é necessário observar todas as vedações que o Estatuto da Terra e o Decreto menciona para que não cometa nenhuma irregularidade no contrato.

### REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 15 de fev. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm)>. Acesso em: 20 de nov. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm)>. Acesso em: 15 de fev. 2021.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm)>. Acesso em: 20 de fev. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4947.htm#:~:text=LEI%20No%204.947%20C%20DE%206%20DE%20ABRIL%20DE%201966.&text=Fixa%20Normas%20de%20Direito%20Agr%C3%A1rio,Agr%C3%A1ria%20e%20d%C3%A1%20outras%20Provid%C3%AAs](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4947.htm#:~:text=LEI%20No%204.947%20C%20DE%206%20DE%20ABRIL%20DE%201966.&text=Fixa%20Normas%20de%20Direito%20Agr%C3%A1rio,Agr%C3%A1ria%20e%20d%C3%A1%20outras%20Provid%C3%AAs)>. Acesso em: 19 de mai. 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial: REsp: 164442 MG 1998/0010824-6.** Relator Ministro Luís Felipe Salomão. Julgado em: 21 de agosto de 2008. Data de Publicação: DJe 01 de setembro de 2008. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/789074/recurso-especial-resp-164442>>. Acesso em: 10 de abr. de 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Recurso Especial: AgRg no REsp: 1062314 RS.** Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em: 16 de agosto de 2012. Data de Publicação: 24 de agosto de 2012. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22348701/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-1062314-rs-2008-0120133-6-stj/inteiro-teor-22348702>>. Acesso em: 10 de nov. de 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial: REsp: 979530 MT.** Relator Ministra Nancy Andrichi. Julgado em: 25 de março de 2008. Data de Publicação: 11 de abril de 2008. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%27979530%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%27979530%27.suce.\)\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%27979530%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%27979530%27.suce.))&thesaurus=JURIDICO&fr=veja)>. Acesso em: 10 de nov. de 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Apelação Cível: 1.0133.05.026511-4/001.** Relator Des. Duarte de Paula. Julgado em: 01 de novembro de 2006.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Comentário ao art. 1.212 do Código Civil de 1916.** Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1953. v. 4, p. 152.

BARROS, Herbert Correa. **O contrato verbal de arrendamento rural.** Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, mar. de 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/56484/o-contrato-verbal-de-arrendamento-rural>>. Acesso em: 10 de mai. 2021.

BORGES. Paulo Torminn. **Institutos básicos de direito agrário.** 4ª edição. São Paulo: Saraiva, 1983.

BORGES, Antonino Moura. **Parceria e arrendamento rural.** 1. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013.

CASSETARI, Christiano. **A fixação do preço no contrato de arrendamento rural no Brasil: dinheiro ou frutos?** Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários, Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p.87/98, set. 2014.

FAGUNDES, Hernando Ricardo Furtado. **Contratos de arrendamento rural: tópicos relevantes**. 2015. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/contratos-de-arrendamento-rural-topicos-relevantes/>>. Acesso em: 23 de nov. 2021.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica**. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. - 4. ed. - São Paulo: Atlas, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 2: Teoria Geral das Obrigações**. 9ª edição, São Paulo: Saraiva, 2012.

LOPES, Luiz Cesar Barbosa. **O arrendamento rural interpretado pelos tribunais**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 2015. Disponível em: <<https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/45738/o-arrendamento-rural-interpretado-pelos-tribunais>>. Acesso em: 20 de nov. 2021.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Método, 2014.

LUZ, Tobias Marini de Salles. **A abrangência do termo alienação no direito de preferência do contrato de arrendamento rural**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 21, n. 4843, 4 out. 2016. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/51631>>. Acesso em: 20 de nov. 2021.

MACHADO, Ana Paula Freitas. **Análise das particularidades do contrato de arrendamento rural**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 2018. Disponível em: <<https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/52353/analise-das-particularidades-do-contrato-de-arrendamento-rural>>. Acesso em: 15 de mai. 2021.

MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente: Doutrina, Prática, Jurisprudência e Glossário**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MINAYO, Maria Cecília de Souza (org.). **Pesquisa Social: teoria, método e criatividade**. Petrópolis: Vozes, 1994.

OPITZ, Sílvia; OPITZ, Oswaldo. **Curso Completo de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 2007.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Renovação e prorrogação do contrato de arrendamento rural**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 23, n. 5598, 29 out. 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/68711>. Acesso em: 10 de maio 2021.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de arrendamento rural**. Curitiba, Juruá, 2012.

RAMOS, Maria Helena Bezerra. **Contratos de arrendamento rural** – teoria e prática. 2ªed. Curitiba: Juruá, 2013.

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

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SCOTON, Luis Eduardo Brito. **Aspectos atuais sobre os contratos de arrendamento rural no Brasil**. In: Anais do XII Congresso Mundial de Direito Agrário. Ribeirão Preto, v. 1, n. 1, p. 231/248, set. 2014.