

Contratos agrários de arrendamento e parceria

Flávia Martins André da Silva*

1- INTRODUÇÃO

Existem várias relações jurídicas entre os produtores rurais, seus parceiros, fornecedores, prestadores de serviços, arrendatários, compradores e outros, e cada uma dessas relações jurídicas corresponde a uma norma legal.

Nos contratos agrários deve conter a capacidade jurídica dos contraentes, licitude do objeto do contrato e sua forma que deve ser permitida ou não proibida.

Os contratos agrários que a lei reconhece, são o contrato de arrendamento e parceria, que tem como finalidade a posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário (que detêm a posse ou tem a livre administração do imóvel rural) e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, conforme esta elencado na Lei n. 4.504 de 30/11/64 art. 92 e Lei n. 4.947 de 06/04/66, art. 13.

A Lei n. 4.947 de 06/04/66, art. 13, IV, dispõe que todos os contratos agrários rege-se pelas normas do presente regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos e qualquer estipulação contratual que contrariar estas normas, será nula de pleno direito e de nenhum efeito.

Os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais. Nos contratos verbais presume-se ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no Regulamento do Estatuto da Terra e Direito Agrário Decreto n. 59.566/66. Nos contratos escritos deverão conter o lugar e data da assinatura do contrato, nome completo e endereço dos contratantes, características do arrendador e arrendatário ou do parceiro-outorgante e parceiro-outorgado, objeto do contrato, tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens, identificação do imóvel e número do Registro no Cadastro de Imóveis Rurais (IBRA), descrição da gleba, enumeração das benfeitorias e demais bens e facilidades, prazo de duração e preço, foro do contrato, cláusulas obrigatórias do Regulamento e assinatura dos contratantes ou da pessoa a seu rogo e de quatro testemunhas idôneas.

2- ESPECIÉS DE CONTRATOS AGRÁRIOS

2.1- ARRENDAMENTO

É o ato jurídico celebrado entre o proprietário (possuidor, usufrutuário ou arrendador), que cede o imóvel, no todo ou em parte, a outro (arrendatário), que nela explorará uma atividade econômica, por prazo certo ou não, e por certo preço, para a exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista.

2.1.1- Espécies de Arrendamento

- a- Arrendamento agrícola: este arrendamento é para o cultivo de espécies vegetais;
- b- Arrendamento pecuário: este arrendamento é para a criação, recriação, invernagem ou terminação de gado (bovino, equino, ovino e bubalino);
- c- Arrendamento agro-industrial: este arrendamento é para o beneficiamento de produtos agrícolas, pecuários ou vegetais, no qual as instalações industriais são de propriedade do arrendador ou delas seja este legítimo possuidor;
- d- Arrendamento de extração: este arrendamento é para que o arrendatário explore a extração de espécimes florestais nativas (madeiras, palmitos), animais (pesca) ou agrícola (madeiras cultivadas como o eucalipto), que são de propriedade do arrendador;
- e- Arrendamento misto: quando o contrato de arrendamento abranger mais de uma das modalidades de exploração (agrícola e pecuário) ou o plantio de arroz e as instalações de seu beneficiamento industrial.

2.1.2- Direitos do Arrendatário

Ao arrendatário é assegurado pelo Estatuto da Terra, uma proteção de lhe auspiciar um crescimento social e econômico. Os direitos do arrendatário são: a preferências na aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros; irrenunciabilidade dos direitos garantidos por lei e indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, podendo permanecer no imóvel e dele usufruir enquanto não for indenizado. Também são indenizáveis as voluptuárias, desde que autorizados anteriormente pelo arrendador.

2.1.3- Deveres do Arrendatário

Os deveres do arrendatário são: pagar pontualmente o valor do arrendamento as obrigações trabalhistas e previdenciárias; conservar o imóvel, assim como o recebeu; preservar a fauna, a flora e os mananciais hídricos; manter o imóvel livre de invasões e turbações e devolver os bens recebidos, assim como os recebeu e se houver animais, deverá devolver no mesmo número, espécie e valor, conforme o Decreto n. 5.9566/66, artigo 43.

2.1.4- Prazos de Arrendamento

- a- O prazo mínimo legal para arrendamento pecuário para criação de gado é de cinco anos, mas quando se tratar de engorda o prazo mínimo é de três anos;
 - b- O prazo mínimo legal para arrendamento agrícola é de três anos;
- Se o prazo for indeterminado para o arrendamento pecuário e agrícola, o prazo deverá ser de três anos, conforme previsão legal do Estatuto da Terra, sendo oportunizado ao arrendatário a colheita, mas se o arrendatário renunciar, por se tratar de direito público indisponível, poderá pleitear judicialmente o cumprimento da norma legal.

Em se tratando de prazo superior a dez anos, é necessário que o cônjuge do arrendador ou parceiro outorgante concorde.

2.1.5- Extinção do Arrendamento.

O arrendamento se extingue, conforme Decreto n. 56.566/66, art. 26:

- a- pelo término do prazo do contrato e do de sua renovação;
- b- pela retomada;
- c- pela aquisição de gleba arrendada, pelo arrendatário;
- d- pelo distrato ou rescisão do contrato;
- e- por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato;
- f- por sentença judicial irrecorrível;
- g- pela perda do imóvel rural;
- h- pela desapropriação parcial ou total do imóvel rural e
- i- por qualquer outra causa prevista na lei.

2.1.6- Subarrendamento

Subarrendamento é o contrato pela qual o arrendatário transfere a outrem, no todo ou em parte, os direitos e obrigações do seu contrato de arrendamento.

2.1.7- Partes no Contrato de Arrendamento

- a- Arrendador: o que cede ou aluga o imóvel rural;
- b- Arrendatário: é a pessoa ou conjunto familiar, representado pelo seu chefe, que recebe o imóvel rural ou o toma por aluguel.

2.2- PARCERIA RURAL

É o contrato agrário celebrado entre o parceiro-outorgante (proprietário ou usufrutuário do bem), que cede ao parceiro-outorgado, por tempo determinado ou não, o uso específico do imóvel rural, incluindo ou não as benfeitorias, outros bens ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercido a exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista, e/ou lhe entregue animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos (caso fortuito ou força maior) do empreendimento rural e dos frutos e produtos ou lucros havidos, conforme previsão e percentuais da lei (art. 96, VI do Estatuto da Terra), no qual o parceiro-outorgado que participará do empreendimento com a sua mão-de-obra em sentido amplo. É comum o parceiro-outorgado participar com o conjunto familiar.

2.2.1- Espécies de Parceria Rural

- a- Parceria agrícola: quando o objeto da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com a finalidade de se exercer atividade de produção vegetal;
- b- Parceria pecuária: quando a finalidade da cessão forem de animais para cria, recria, invernagem ou engorda;
- c- Parceria agro-industrial: quando a finalidade da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou de partes do mesmo, e/ou maquinaria e implementos com o objetivo de ser exercida atividade de transformação do produto agrícola, pecuário ou florestal;
- d- Parceria extrativa: quando a finalidade da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou de partes do mesmo, e/ou animais de qualquer espécie com o objetivo de ser exercida atividade extrativa de produto agrícola, animal ou florestal e

e- Parceria mista: quando a finalidade da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria rural.

2.2.2- Prazos da Parceria Rural

Os prazos são os mesmos previstos no contrato de arrendamento, porém, não há pagamento de arrendamento e sim divisão dos frutos.

A divisão dos frutos obedecerá as seguintes porcentagens a favor do parceiro outorgante:

- a- 10 %, quando ele concorrer só com a terra-nua;
- b- 20%, quando ele concorrer com a terra preparada e a moradia;
- c- 30%, 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;
- d- 50%, caso concorra com a terra preparada, a moradia, o conjunto básico de benfeitorias acima referido e mais as máquinas e implementos agrícolas, sementes, animais de tração, e na parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50%, do número total de cabeças objeto de parceria e
- e- 75%, nas zonas de pecuária ultra-extensiva em que forem os animais de cria em proporção superior da 25%, do rebanho e onde se adotem a meação do leite e a comissão mínima de 5%, por animal vendido.

O parceiro-outorgante pode cobrar do parceiro-outorgado pelo preço de custo o valor dos fertilizantes, vacinas, medicamentos e inseticidas fornecidos no percentual que corresponder à participação deste. Se o parceiro-outorgado receber do parceiro-outorgante pagamento em dinheiro, fica descaracterizada a parceria agrícola, prevalecendo o trabalho rural, sujeitando-se assim, à legislação trabalhista.

2.3- Publicidade da Parceria Rural

É aconselhável fazer o contrato da parceria rural por escrito e que seja registrado no Ofício Imobiliário do local do imóvel, acompanhado do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), expedido pelo INCRA, comprovante de pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR) e da Certidão Negativa do IBAMA, com a finalidade de que terceiros interessados não aleguem desconhecimento da avença e tampouco, boa-fé.

2.4- Obrigações da Parceria Rural

O contraente que não cumprir suas obrigações contratuais e legais, deverá ser constituído em mora, através de notificação judicial e extrajudicial, que se não for purgada no prazo, gerará rescisão do contrato agrário.

Se a inadimplência for do parceiro-outorgado ou arrendatário, a ação que deve ser proposta é o despejo (podendo o arrendatário indicar as benfeitorias úteis e necessárias feitas no imóvel, quantificar os custos, indicar a valorização do imóvel, pedir indenização por elas e retenção do imóvel enquanto não for indenizado). Mas se a culpa for do parceiro-outorgante ou arrendador, poderá ser aforada ação de cumprimento de contrato ou rescisão com perdas e danos.

2.5- Características da Parceria Rural

- a- diversidade de deveres e atribuições entre parceiro-outorgante e o parceiro-outorgado;
- b- participação por ambas as partes nos resultados e a partilha nos riscos (por caso fortuito e força maior);
- c- semelhança à situação de sociedade de capital e indústria;

- d- finalidade econômica do contrato;
- e- bilateralidade do contrato, não sendo permitido a intervenção de terceiro;
- f- é intuito persona, não se transmitindo aos herdeiros e
- g- o administrador do empreendimento é o parceiro-outorgante nas relações com terceiros, salvo exceções expressas no contrato.

3- BENFEITORIAS

Consideram-se benfeitorias as obras executadas no imóvel com a intenção de conservá-lo, melhorá-lo ou embeleza-lo.

As benfeitorias são tratadas de forma diferente pela lei. As benfeitorias necessárias introduzidas arrendatário ou parceiro-outorgado, mesmo que não autorizadas pelo arrendador ou parceiro-outorgante, são indenizáveis e dão direito ao arrendatário ou parceiro-outorgado, de reter o imóvel até o recebimento dos gastos comprovados, mesmo quando houver pedido de retomada pelo arrendador ou parceiro-outorgante, salvo se do contrato constar renúncia pelo arrendatário ou parceiro-outorgado. É, portanto necessário que o arrendatário ou parceiro-outorgado notifique o arrendador ou parceiro-outorgante antes de realizar a benfeitoria necessária, mas se este não autorizar, e as danificações puderem comprometer o uso normal do imóvel, poderá o arrendatário ou parceiro-outorgado, mediante três orçamentos, notas fiscais e recibos, para que em seguida, postular através de via judicial a compensação do valor gasto quando do pagamento do aluguel.

As benfeitorias úteis só serão indenizadas se houver prévia autorização do arrendador ou parceiro-outorgante para que o arrendatário ou parceiro-outorgado possa executá-las. Se autorizadas darão ao arrendatário ou parceiro-outorgado o direito de reter o imóvel até o recebimento dos valores comprovados.

Já as benfeitorias voluptuárias não dão direito ao arrendatário ou parceiro-outorgado de reter o imóvel.

3.1- Tipos de benfeitorias

Existem três tipos de benfeitorias que podem ser feitas em um imóvel rural, nos quais veremos agora:

- a- **Benfeitoria necessária:** são as benfeitorias que se destinam à conservação do imóvel rural ou que evitem que ele se deteriore. São exemplos deste tipo de benfeitoria o reparo de um telhado, infiltrações etc., pois conservam o imóvel e evita sua deterioração.
- b- **Benfeitoria útil:** são obras que aumentam ou facilitam o uso do imóvel. São exemplos deste tipo de benfeitoria a construção de uma garagem, a instalação de grades protetora etc., pois tornam o imóvel rural mais confortável e seguro ou ampliam a sua utilidade e
- c- **Benfeitoria voluptuária:** são as obras que tornam o imóvel mais bonito ou agradável, ou seja, são de mero deleite ou recreio, não o aumentam nem facilita o uso do imóvel rural, mesmo que seja de elevado valor. São exemplos às obras de jardinagem, decorações etc.

BIBLIOGRAFIA

- ASSIS, Jacy de. Ação Discricionária. Rio de Janeiro:Forense, 1978
- LARANJEIRA, Raymundo. Direito Agrário. São Paulo:Ltr, 1984.
- MAIA, J. Mota. Estatuto da terra comentado. Rio de Janeiro:LLivraria Editora Ltda. 1967.

REALE, Miguel. O Sentido Social da Usucapião Especial. Brasília, 1982.
ZENUN, Augusto Elias Jorge. O Direito Agrário e sua Dinâmica. São Paulo: Copola. 1997.

* Bacharel em direito pela Uni-Anhanguera- Centro Universitário de Goiás e Pós-Graduada em Direito Público e Direito Privado pela Faculdade Araguaia.

Disponível em: <http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=1221>