

# Revista SÍNTESE

## Direito Imobiliário

53 – Set-Out/2019

### Conselho Editorial

Christiano Cassetari

Luciano Lopes Passarelli

Luiz Antonio Scavone Junior

Luiz Henrique Sormani Barbugiani

Marcelo Manhães de Almeida

Rubens Carmo Elias Filho

sage

SÍNTESE

## Arrendamento Rural — Preço e Pagamento Fixados com Produtos/Frutos

### ROBSON DE OLIVEIRA

Advogado, Pós-Graduado em Direito Imobiliário, Militante na Área de Direito Imobiliário do Escritório Demarest Advogados, Especialista em Direito Imobiliário, Ex-Membro das Comissões de Direito Imobiliário, Urbanístico e de Direito Notarial e Registros Públicos da OAB/SP, Membro da Comissão de Igualdade Racial da OAB/SP e do Comitê D Raízes, Palestrante e Autor de artigos.

### OTÁVIO CIVIDANES RIBEIRO CABRAL

*Trainee* da Área de Direito Imobiliário do Escritório Demarest Advogados.

**RESUMO:** O presente artigo tem por escopo a análise legislativa, jurisprudencial e doutrinária acerca da viabilidade jurídica da celebração de contratos de arrendamento com o pagamento e preços fixados em produtos ou frutos, advindos ou não do uso e gozo da terra pelo arrendatário.

**PALAVRAS-CHAVE:** Arredamento rural; preço; pagamento; produtos; contratos imobiliários.

**ABSTRACT:** This paper has for its escopo the analysis of the legislation, case law and doctrine regarding the legal viability of establishing the price and payment in rural lease contracts with products and outgrowth, arising or not from the uses of the land by the lessee.

**KEYWORDS:** Rural lease; price; payment; products; real estate agreement.

**SUMÁRIO:** 1 Arrendamento rural; 2 Do pagamento; 3 Do preço; Conclusão; Referências.

**SUMMARY:** 1 Rural lease; 2 Payment; 3 Price; Conclusion; References.

### 1 ARRENDAMENTO RURAL

O arrendamento rural pode ser definido como modalidade contratual pela qual um arrendador cede onerosamente os direitos de uso e gozo de imóvel rural para o arrendatário, com a finalidade de exercer atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista. A cessão pode incluir ou não outras benfeitorias, bens e outras facilidades. A remuneração pode ser parcelada ou não, em dinheiro ou em produtos e deverá observar os limites estabelecidos pela lei.

O arrendamento pode ter prazo determinado ou não e distingue-se da parceria rural, pois nesse o outorgante cede o uso e gozo da terra

com a finalidade de exploração mediante o compartilhamento de riscos e resultados, nos limites da lei.

Portanto, o arrendamento classifica-se como contrato bilateral, oneroso, consensual, não solene e *intuitu personae*, visto que muitas vezes é firmado tendo em vista a pessoa que se contrata.

## 2 DO PAGAMENTO

Antes de nos aprofundarmos no tema aqui a ser exposto, cumpre imperiosamente distinguir as noções de (i) estabelecer o *preço em produtos* de (ii) fixar o *pagamento em produtos*, dois conceitos essenciais nos contratos de arrendamento em virtude da discussão que se faz em torno deles. Pelo primeiro, a contraprestação a ser transmitida do arrendatário ao arrendador, pelo uso da terra desse, será mensurada, no celebrar do contrato, em produtos. Assim, a contraprestação a ser realizada pelo arrendatário será unicamente qualificada e quantificada em produtos.

Entretanto, pelo segundo, a contraprestação a ser transferida pelo arrendatário, no momento de cumprir a obrigação pecuniária estabelecida anteriormente no contrato, será fixada em produtos, no montante do preço. Assim, se o preço do arrendamento foi acertado em uma determinada quantia em dinheiro, pode o arrendatário, se assim as partes consentirem, pagar ao arrendador determinada quantidade de produto que equivalha ao valor do preço. Cuida-se de uma faculdade legal das partes, concedida pela legislação vigente instituída pela Lei nº 4.504/1964, em sua redação original:

Art. 95. [...]

XI – na regulamentação desta lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento:

a) limites dos preços de aluguel e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em *produtos colhidos*. (grifos nossos)

Observa-se que, de início, a lei designou que os produtos a serem dados em pagamento devem ser aqueles colhidos pelo arrendatário, conforme se depreende do trecho “seu equivalente em produtos colhidos”. Logo, aquilo que estritamente o arrendatário produzir deverá ser dado ao arrendador como remuneração. Ocorre que, com o advento da



Lei nº 11.443/2007, o art. 95, XI, do Estatuto da Terra teve sua redação modificada para os seguintes termos:

Art. 95. [...]

XI – na regulamentação desta lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento:

a) limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em *produtos*. (grifos nossos)

Dessa forma, nota-se que a exigência de “produtos colhidos” pelo arrendatário foi retirada, de sorte que o pagamento poderá ser realizado em quaisquer produtos que sejam acertados entre as partes. Neste sentido, a obrigação do arrendatário quitar suas obrigações pecuniárias com seu credor vai além da própria produção, evitando quaisquer escusas para o não pagamento em virtude de sua deterioração, gerando maior flexibilidade às partes no ato do pagamento.

Não obstante, o Decreto nº 59.566/1966 assevera que o preço corrente no mercado local dos produtos a serem dados deve, à época do pagamento, equivaler ao preço do arrendamento. Trata-se de um direito subjetivo do arrendatário, pois lhe assegura a possibilidade do pagamento em dinheiro caso o arrendador solicite que a equivalência seja feita com base em preços inferiores aos vigentes na região onde o imóvel está localizado.

Nesse caso, o arrendatário teria que pagar ao arrendador valor superior ao que foi previamente avençado, ensejando o enriquecimento ilícito a esse. Vide os arts. 18 e 19, *caputs*, do Decreto nº 59.566/1966:

Art. 18. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos *cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação.*

Art. 19. Nos contratos em que o pagamento do preço do arrendamento deva ser realizado em frutos ou produtos agrícolas, *fica assegurado ao arrendatário o direito de pagar em moeda corrente, caso o arrendador exija que a equivalência seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na região, à época desse pagamento,* ou fique comprovada

qualquer outra modalidade de simulação ou fraude por parte do arrendador. (art. 92, § 7º, do Estatuto da Terra – grifos nossos)

Nesse sentido, temos o ilustre Professor Silvio de Salvo Venosa:

No arrendamento, a remuneração do contrato é sempre estabelecida em dinheiro, equivalente ao aluguel da locação em geral. O fato de o aluguel ser fixado em dinheiro, contudo, não impede que o cumprimento da obrigação seja substituído por “quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao aluguel à época da liquidação”. (art. 18 do Regulamento)<sup>1</sup>

Ainda, o pagamento em produtos pode ser entendido como válido em decorrência dos usos e costumes do local onde foi celebrado o contrato de arrendamento, de sorte que, caso tal modalidade de pagamento seja feito com recorrência, há certa temporariedade em uma certa região, os contratos assim avençados são tidos como válidos. É o entendimento do TJRS em julgamento proferido em 2016:

Contratos agrários. Ação de conhecimento condenatória. Arrendamento rural. Pagamento do preço. Não há razões para modificar a sentença, mormente levando em consideração que os costumes da região onde a sentença foi prolatada é de que o pagamento, em contratos dessa natureza, seja feito em sacas de soja. Apelação improvida.<sup>2</sup>

### 3 DO PREÇO

Precificar é mensurar a riqueza a ser transmitida do arrendatário ao arrendador, pelo uso da terra por parte do arrendatário. Nesse sentido, estabelecer o preço em produtos significa mensurar o patrimônio, que será transmitido ao arrendador, em uma quantidade de produtos. Trata-se de uma impossibilidade legal ante os óbices impostos pela legislação vigente. Assim, qualquer cláusula que unicamente estabeleça o preço em produtos será nula. Cuida-se de proibição constatada da mera interpretação léxico-gramatical do Decreto nº 59.566/1966, art. 18, parágrafo único, que acompanha o Estatuto da Terra:

Art. 18. [...]

1 VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil 3: contratos*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019. p. 979.

2 TJRS, AC 70068294172, 19ª C.Civ., Rel. Voltaire de Lima Moraes, J. 16.06.2016.

Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro.

Não obstante, na proibição trazida pela letra lei, há um desacordo entre as interpretações judiciais a respeito do preço em comento. No Tribunal de Justiça de São Paulo, encontram-se decisões que simplesmente aceitam tal modalidade de preço sem mesmo incorrer no tema, conforme o acórdão abaixo, proferido em sede de apelação:

Segundo o contrato de “arrendamento agrícola” objeto da lide, a proprietária cederia o direito de uso da terra por vários anos, mediante recebimento de prestação fixa calculada em quilogramas de ATR, independentemente da produção obtida com o cultivo de cana-de-açúcar na área (fls. 13/27).

A única obrigação da proprietária, portanto, seria a de ceder o uso da terra por vários anos, mediante o recebimento de valores estipulados previamente no contrato firmado entre as partes, sendo indisputável que a natureza do contrato em que se fundamenta a presente ação é de arrendamento rural.

Sendo assim, evidente que o inadimplemento da arrendatária no tocante ao pagamento das prestações nos moldes pactuados autoriza a rescisão do contrato, o decreto de despejo (art. 32, III, do Estatuto da Terra) e a condenação da ré ao pagamento das parcelas inadimplidas.<sup>3</sup>

O mesmo egrégio Tribunal, em outras decisões, incidiu sobre o tema e concluiu pela validade jurídica do preço em comento por respeito ao princípio do *pacta sunt servanda*. Destarte, prestação jurisdicional divergente provocaria a instabilidade e a insegurança das relações jurídicas e teria, por fim, implicado em ofensa à boa-fé e à segurança jurídica, conforme acórdão proferido pela 26ª Câmara de Direito Privado:

As partes firmaram contrato de arrendamento rural, comprometendo-se os autores ceder à ré 9,16 alqueires de terra para o cultivo de cana-de-açúcar, pagando valor equivalente a 60 (sessenta) toneladas do produto, através de parcelas mensais e sucessivas durante o período de 2013 a 2019 (fls. 19/23).

[...]

3 TJSP, AC 1006911-30.2016.8.26.0073, 30ª CDPPriv., Rel. Andrade Neto, J. 13.03.2019.



O contrato de arrendamento rural, livremente negociado e aceito, faz lei entre as partes e deve prevalecer sob pena de violação ao princípio do *pacta sunt servanda*. Entendimento contrário só serviria para provocar instabilidade e insegurança às relações jurídicas e, sobretudo, prestigiar a modificação unilateral do que fora ajustado com manifesta ofensa ao princípio da boa-fé que deve nortear as relações contratuais.

A apelante tinha pleno conhecimento das condições objetivas e subjacentes do negócio, submetendo-se ao pactuado em suas boas ou más consequências, refugindo à lógica, agora, insurgir-se contra ato que já contou com o seu expresso assentimento.<sup>4</sup>

Não obstante, o STJ tem pacificado que a cláusula que precifica em produtos é nula de pleno direito ante o desacordo com o Decreto nº 59.566/1966 e o Estatuto da Terra. Trata-se de mera aplicação fria da letra lei, sem maiores minudências, de forma que a jurisprudência acerca do tema é rasa e não abrange diversos pontos. Em tal sentido, temos os seguintes julgamentos proferidos pela Terceira Turma:

Do mesmo modo, não divirjo do entendimento de Sua Excelência acerca do reconhecimento da invalidade, em tese, de cláusula integrante de contrato de arrendamento rural que contemple ajuste de preço em quantidade fixa de frutos ou produtos (ou seu equivalente em dinheiro), como se verifica no particular.

Isso porque há regra expressa em sentido contrário prevista no parágrafo único do art. 18 do Decreto nº 59.566/1966, diploma que regulamentou o art. 95, XI, *a*, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964):

*“Art. 18. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação.*”

*Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro.”*

E, conforme apontado pelo eg. Relator, disposições legais – ao contrário do que constou no acórdão recorrido – não podem ser derogadas pelos

costumes, haja vista o que dispõe o arts. 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Lei nº 4.657/1942).<sup>5</sup>

Agravo interno no recurso especial. Civil. Arrendamento rural. Preço. Fixação em quantidade de produtos. Nulidade da cláusula. Arts. 95, 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, XI, *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.<sup>6</sup>

Todavia, importante frisar que o STJ entende possível a proposição de ação de cobrança em tais contratos de arrendamento dado que, por mais que se trate de uma cláusula nula, o credor não pode ter seu direito ao ressarcimento tolhido, em atendimento aos princípios da boa-fé contratual e *pacta sunt servanda*<sup>7</sup>. A mesma Terceira Turma unanimemente entendeu pela legalidade de contratos de arrendamento com remuneração fixada em produtos, tendo em vista os usos, costumes e particularidades de cada região, que superam a letra fria da lei:

Ora, se assim foi reconhecido, pressupõe-se que tal estipulação não é nula. De qualquer forma, assevero que, da leitura do acórdão de fls. 24 – 30, não se percebe que tenha ocorrido discussão direta sobre a validade da cláusula. Por tal razão, reputo oportuno destacar que entendendo que tal fixação não é nula porque reflete prática reiterada nesta comarca. Enfatizo que a moeda do pecuarista é o boi, de sorte que não se há que fechar os olhos à realidade e à segurança dos costumes instituídos na região. Assim, a prática e o costume superam a proteção legal – art. 18 do Decreto nº 59.566/1966. Acrescento que a jurisprudência, em muitas oportunidades, manifestou-se no sentido de que a estipulação do preço em produto, no mais das vezes, vem instituída em favor do próprio arrendatário, que é quem cria e tem uma estimativa do que poderá lucrar

5 STJ, REsp 1.692.763/MT, 3ª T., Rel. Min. Moura Ribeiro, J. 11.12.2018.

6 STJ, AgInt-REsp 1.397.715, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva, J. 12.09.2017.

7 Vide item 5.



com a criação, de modo que a declaração de nulidade da cláusula seria cancelar o oportunismo.<sup>8</sup>

Claro que tal julgado, além de antigo, trata-se de exceção dissonante da jurisprudência predominante no STJ, de forma que os entendimentos que vigoram na Corte devem ser combatidos para assegurar os direitos subjetivos dos particulares e a boa-fé contratual. Não se limitando a tal propósito, contrapor o entendimento da Corte Superior tem como propósito indispensável conciliar a aplicação prática da norma pelos particulares à aplicação pelas Cortes na prestação jurisdicional. Nesse sentido, temos o acórdão abaixo, proferido pelo TJRS:

Ademais disso, não se pode descuidar ser costumeiro – constituindo fato público e notório – no Estado de Mato Grosso do Sul, especialmente para arrendamentos de lavouras de soja, a fixação do pagamento em quantidade de produtos ou frutos, fato que, à luz da boa-fé contratual, deve ser considerado, sobretudo ante o disposto no art. 113 do CC/2002, segundo o qual “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”.<sup>9</sup>

Nota-se que, embora contrariando a jurisprudência eminentemente superior, à Corte gaúcha assiste a razão. Entretanto, trata-se de peculiaridade pouco explorada pela jurisprudência em geral. De qualquer forma, ambas as possibilidades de precificação deverão se limitar ao disposto art. 95, XII, do Estatuto de Terra. De acordo com tal artigo, conclui-se que, independente da forma de pagamento ou preço, a remuneração jamais poderá ser superior a 15% do valor cadastral do imóvel (ou 30% em casos de arrendamento parcial que recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade). Nesse sentido, é importante observar que, ainda que o preço em produtos do contrato, caso assim seja firmado, tenha sido inicialmente estabelecido dentro dos parâmetros legais, se, durante a vigência do contrato, houver variação positiva do preço do produto no mercado que implique majoração do valor do arrendamento em montante superior a 15% do valor cadastral do imóvel, a remuneração deverá ser limitada ao montante de produtos equivalente a esse percentual.

8 STJ, AgRg-REsp 1.062.314/RS, 3ª T., Rel. Min. Moura Ribeiro, J. 16.08.2012, DJE 24.08.2012.

9 TJMS, AI 1411252-15.2017.8.12.0000, 2ª C.Cív., Rel. Paulo Alberto de Oliveira, J. 18.04.2018.

Cediço que o Decreto nº 59.566/1966 foi expedido há quase 60 anos e, malgrado ainda não ter sido definitivamente revogado, tornou-se uma norma viciada ao longo dos anos. Trata-se de norma antiquada, que, perante as vicissitudes e os movimentos econômico-sociais, manteve-se inerte, antipatizando com tais renovações. Como consequência, entrou em sério desuso, tornando-se uma norma de baixa eficácia. Há uma clara dissonância entre o dever-ser, que, ante um extenso lapso de tempo repleto de mudanças, não mais se relacionam. Os usos e costumes não necessariamente condizem com o disposto na legislação, motivo pelo qual poderia ser admitido o preço em produtos. Assim demonstra com incrível facilidade Vilson Ferreto:

Na celebração dos contratos agrários entre os produtores, a lei agrária, ao estabelecer como obrigatória a contratação do preço do arrendamento em dinheiro, entrou em eclipse, verdadeiro fantasma de direito, na expressão de Rudolf von Ihering, deixando de ser aplicada pelos produtores, sendo suplantada pelos usos e costumes, segundo os quais, no interesse dos contratantes, é estabelecida como contraprestação pelo uso da terra o próprio produto nela explorado.<sup>10</sup>

O próprio Código Civil de 2002 tem em seu bojo a preocupação de zelar pela boa-fé e os usos do lugar da celebração do contrato, conforme o art. 113 do livro. Resulta, tal disposição, em implicações relevantes face ao Decreto nº 59.566/1966, pois este, ao obstar a precificação em produtos, acaba por coibir a boa-fé e os usos e costumes dos lugares de celebração dos contratos de arrendamento. Dessa forma, sendo o Código Civil um ato normativo superior ao Decreto nº 59.566/1966 e promulgado muito posteriormente, aquele claramente acabou por revogar parcialmente este.

É recorrente deparar-se com uma série de proprietários que desconhecem por completo o referido decreto, tampouco a proibição de seus arts. 18 e 19; e ainda aqueles que têm ciência da norma, porém ignoram-na sistematicamente. Há uma certa predileção entre os ruralistas pelo arrendamento precificado em produtos; afinal, o arrendador ou tem em mente obter alguma majoração em seus rendimentos com o possível aumento no preço de comercialização do produto precificado, ou mais lhe interessa o próprio produto em espécie do que propriamente

10 FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 166.



o capital líquido. Pelo outro lado, facilita ao arrendatário o pagamento na medida em que não será necessário liquificar seu capital, ora sob a forma de produtos, em moeda corrente que será dado ao arrendador.

Há quem sustente a vedação ao preço em produtos, pois as partes, ao assim combinarem, sujeitar-se-iam ante a flutuação do mercado de *commodities* e assim estariam elas compartilhando riscos e resultados, importando na confusão entre o instituto do arrendamento e da parceria rural. Razão não lhe assistem.

Diferente do arrendamento, a parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a 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 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<sup>11</sup>.

Depreende-se do art. 4º que um dos pontos principais que singularizam os contratos de parceria rural é o compartilhamento de riscos e resultados das atividades empreendidas na propriedade, mesmo nos casos fortuitos e de força maior, assemelhando-se a um verdadeiro regime societário, conforme entende o STJ:

Em outras palavras, predomina o ânimo societário, já que os contratantes se constituem de forma organizada e profissional com o intuito de gerar riquezas, compartilhando riscos e lucros do negócio jurídico, a descaracterizar a relação de emprego. Tanto é assim que o art. 96, VI, do Estatuto da Terra determina a aplicação “à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade”, no que não estiver regulado pela própria Lei nº 4.504/1964.<sup>12</sup>

Assim, caso à produção sobrevenha algum fato que a deteriore ou inutilize completamente, ambas as partes arcarão com os prejuízos; o

11 Conforme art. 4º, *caput*, do Decreto nº 59.566/1966.

12 STJ, REsp 1.541.045/RS, 3º T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, J. 06.10.2015, DJE 15.10.2015.



parceiro-produtor não auferirá a recompensação financeira pelos produtos colhidos e o parceiro-proprietário não receberá pelo uso de sua terra. Destarte, o primeiro pode, dependendo dos resultados, em último, desincumbir-se do pagamento ao proprietário.

Completamente diferente é o arrendamento precificado em produtos. Independentemente dos resultados e dos riscos envolvidos, o arrendatário não se desincumbirá de pagar ao arrendador pelo uso da terra, mesmo nos casos em que a produção se deteriore ou inutilize por infortúnio ou força maior. Há uma obrigação perene de pagamento do primeiro ao segundo.

Existe ainda uma outra diferença. Os riscos da flutuação do mercado de commodities não geram compartilhamento de riscos e resultados tal qual no arrendamento. De maneira geral, os riscos da atividade agropecuária podem ser divididos em três gêneros: os riscos (i) econômicos, (ii) climáticos e (iii) sanitários. Pelo primeiro gênero, são compreendidos os fenômenos mercadológicos que influem sobre a atividade agrícola, como a flutuação do mercado, nacional e internacional, de *commodities*, a cotação do real ante o dólar, efeitos inflacionários, crises econômicas etc.

Ao estipularem o preço em produtos, as partes sujeitam-se apenas aos riscos econômicos, os quais não têm o condão de escusar as partes de suas obrigações contratuais. De maneira diversa, na parceria as partes sujeitam-se a todos os riscos envolvidos na prática da atividade agrícola, que, diferentemente do arrendamento, implicam escusa de obrigações *inter partes*.

Superada essa confusão, na prática, o que se observa é uma norma de eficácia consideravelmente reduzida. Como já dito, o arrendamento precificado em produtos tem sido modalidade preferida pelos arrendadores e arrendatários, não só por trazer comodidades às partes, mas também por equilibrar a balança contratual entre as partes. Há quem diga, erroneamente, que coibir a precificação em produtos tem por finalidade proteger o arrendatário, lado hipossuficiente da relação contratual. Na realidade, o que se observa é justamente o oposto. A precificação em produtos tem o intuito principal de trazer equilíbrio às partes e resguardar os interesses do arrendatário em situações adversas nas quais ele se encontra mais vulnerável financeiramente.

Tomemos como exemplo um arrendamento precificado em 100 sacas de soja, no qual A figure como arrendador e B como arrendatário, o qual cultivará soja. No caso de um alta da soja no mercado, B obterá claramente maior rendimento em virtude da venda de seu produto. Da mesma forma, A obterá maior ganho com o arrendamento de sua fazenda, na medida em que o pagamento que receberá por tal terá um valor de mercado maior, vertendo a balança contratual ao equilíbrio.

Diversamente, em uma situação de baixa da soja no mercado, B obterá menor rendimento com a venda da soja, de forma que terá menor capital para dispor à A pelo arrendamento. Nesse caso, a balança tenderá novamente ao equilíbrio, pois B repassará menor riqueza à A pelo uso da terra, na medida que a soja recebida por A terá um valor de mercado menor. Se nessa mesma situação de baixa tivesse sido acertado o preço em dinheiro, B seria obrigado, mesmo em conjuntura financeira delicada, a transferir maior riqueza à A do que as 100 sacas de soja, tendo em vista a depreciação no mercado.

Vilson Ferretto também pontua, com maestria, que produtos podem trazer maior estabilidade financeira e contratual às partes quando utilizados como parâmetro de precificação ante o uso da moeda corrente, não assistindo razão à legislação vigente obstar tal faculdade às partes:

Se o objetivo da lei é proteger o arrendatário e sendo do interesse deste a fixação do preço do arrendamento pela equivalência > produto, como também o é do arrendador, não há justificativa para que se obriguem os contratantes a estabelecer em seus ajustes forma diversa de pagamento pelo uso da terra, mesmo porque o respectivo valor será permanentemente atualizado segundo as oscilações do mercado, para mais ou para menos, o que não acontece com a moeda sempre sujeita a variações crescentes e às vezes incontroláveis.<sup>13</sup>

Logo, há uma série de fatores que, em conjunto, influem decisivamente para o favoritismo da precificação em produtos pelos particulares, de forma que a legislação atualmente dispor em sentido diverso contraria um dos propósitos medulares do Estatuto da Terra, como se percebe da leitura da sua Exposição de Motivos, assinada pelo Marechal Castelo

---

13 FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 163.



Branco em 28 de outubro de 1964 e apresentada ao Senado Federal para a apreciação e escrutínio. É o que se passa a ver.

Na década de 1960, o Brasil urbano vivia um forte processo de industrialização que atraiu vastos contingentes populacionais para os grandes centros, que cresciam com velocidade. O êxodo rural logo resultou em exigências cada vez maiores de alimentos e uma organização mais sistematizada de produção, transporte e distribuição.

Em situação diversa vivia o Brasil rural, que, à periferia dos benefícios do progresso, representava um vazio socioeconômico com índices preocupantes. Elevada percentagem da população dependente da atividade agrícola, níveis de tecnologia e da mecanização bastante reduzidos, pequena área cultivada por trabalhador ocupado, condições de vidas precárias em níveis de habitação, educação e nível sanitário eram apenas alguns dos problemas enfrentados. Conseqüentemente, o meio agrário tinha uma reduzidíssima produtividade e rentabilidade *per capita*. Um indivíduo ativo na agricultura brasileira à época produzia alimentos para cinco pessoas, enquanto na França, Canadá e Estados Unidos a relação era de dez, vinte e trinta para um, respectivamente. Em 1960, 1% das propriedades rurais absorviam metade da área total agricultável do Brasil, enquanto mais de 50% dos pequenos imóveis rurais ocupam 1/4 da área total<sup>14</sup>.

Surgiu, então, um desequilíbrio nas migrações entre campo e cidade, tanto pela criação de empregos nas áreas urbanas para absorver a mão de obra liberada do campo pela introdução da tecnologia, como a ampliação das fronteiras agrícolas para colocação de parte da mão de obra anualmente acrescida com o forte aumento demográfico, outro fenômeno presenciado à época. Nesse contexto:

Impossível dissociar-se o baixo nível da produtividade agrícola do País do sistema de propriedade, posse e uso da terra. As relações de trabalho ligam-se, como não poderia deixar de ser, às condições em que ele se exerce. Não havendo estímulos especiais para o aumento da produtividade, não recebendo o trabalhador agrário, via de regra, retribuição proporcional ao acréscimo de lucratividade, o desestímulo é consequência inevitável. [...]. Ao invés de buscar os frutos da terra, o proprietário rural, não raro, contenta-se em deixá-la com reduzida ou inexistente produtivi-

14 Cf. Exposição de Motivos do Estatuto da Terra, 28.10.1964.



dade visando apenas a valorização fundiária como decorrência do progresso geral do País. [...]. Mantendo a terra inativa ou mal aproveitada, o proprietário absentista ou descuidado veda ou dificulta o acesso dos trabalhadores da terra ao meio de que necessitam para viver e produzir.<sup>15</sup>

Sob essa conjuntura delicada e dispare que vivia o Brasil rural e agrário, ocorreu a promulgação da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, como uma resposta aos movimentos populares, alimentados principalmente em virtude da reforma agrária proposta por Jango, que se intensificavam cada vez mais. Ante essa retrospectiva histórica, há uma clara confluência de interesses entre as razões que ensejaram a criação do Estatuto da Terra e posteriormente o Decreto nº 59.566/1966, que o regulamenta, com a presente intenção de alterar ou revogar o referido ato administrativo para que seja permitida a precificação em produtos.

Cumprе esclarecer: boa parte dos entraves e das crises vivenciadas àquela época que contribuíram para a criação do Estatuto da Terra e do Decreto nº 59.566/1966, nos moldes que perduram até hoje, não são observados atualmente e, caso ainda persistam, assim o fazem de maneira incomparavelmente atenuada. Nota-se que nos encontramos em uma realidade completamente diferente daquela em que o Estatuto foi promulgado. O Brasil rural do século XXI é notavelmente mais avançado, tecnológico e produtivo em relação àquela da década de 1960. Nossa economia primária é uma das mais fortes do mundo, sendo a terceira maior exportadora de produtos agropecuários no mundo em 2017 e o maior exportador mundial de soja em grão, açúcar, carne de frango, café, carne bovina *in natura* (em quantidade) e suco de laranja, e o segundo maior exportador de farelo de soja, terceiro maior exportador de álcool etílico e quarto maior exportador de carne suína *in natura*<sup>16</sup>.

Não obstante, como já mencionado, atualmente existe um favoritismo da precificação em produtos pelos particulares. Dessa forma, a legislação dispor em sentido contrário importa no desestímulo ao instituto do arrendamento rural e, derradeiramente, em afronta ao princípio constitucional da função social da propriedade, visto que o arrendamento propicia o uso e dá uma destinação às propriedades rurais. Logo, se um dos principais problemas a serem remediados pelo Estatuto da Terra

15 Ibidem.

16 Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/noticias/artigos/brasil-no-comercio-mundial-agropecuario>>.

eram as terras inativas ou mal aproveitadas, “deixadas com reduzida ou inexistente produtividade”, então não há razão que sustente a proibição em comento.

## CONCLUSÃO

O arrendamento classifica-se como contrato bilateral, oneroso, consensual, não solene e *intuitu personae*, visto que muitas vezes é firmado tendo em vista a pessoa que se contrata, pelo qual o arrendador cede onerosamente os direitos de uso e gozo de imóvel rural para o arrendatário. Dentro dessa modalidade contratual, dois conceitos assumem importância excepcional: o preço e o pagamento.

Pelo primeiro, entende-se a mensuração, no momento da celebração do contrato, da riqueza a ser transferida do arrendatário ao arrendador pelo uso da terra. Pelo segundo, compreende-se a transferência de riqueza pelo arrendatário, ou seja, a liquidação, o cumprimento da obrigação pecuniária estabelecida anteriormente no contrato pelo uso e gozo da terra.

Da leitura do Estatuto da Terra e do Decreto nº 59.566/1966, depreende-se a impossibilidade de fixar o preço do arrendamento em produtos, embora, no momento da liquidação, seja possível o pagamento com produtos em espécie. Entretanto, a jurisprudência não apresenta tamanha certeza. Acham-se julgados dos Tribunais Estaduais que asseguram a precificação em produtos, tendo em vista o *pacta sunt servanda* e os usos e costumes de cada região.

Na outra linha, temos o STJ, que assegura a impossibilidade de precificar em produtos tendo em vista a letra fria da lei, sendo nula a cláusula que assim o faça, embora existam acórdãos em sentido contrário nos quais assignou a prevalência dos usos e costumes sobre o Decreto nº 59.566/1966. Todavia, a Corte entende que a nulidade não impede o ajuizamento da ação de cobrança em face daqueles inadimplentes, à luz da boa-fé contratual e do *pacta sunt servanda*.

O Decreto nº 59.566/1966 e o Estatuto da Terra são normas expedida há mais de 60 anos. No transcorrer desse tempo, as conjunturas que ensejaram suas criações foram atenuadas ou não mais se encontram, de forma que não mais se adequam à realidade atual. Existe, atualmente, uma predileção entre os particulares pelos arrendamentos precificados



em produtos, por uma série de fatores. Questões de facilidade, segurança, previsibilidade e estabilidade são alguns fatores que explicam tal preferência.

Dessa forma, conclui-se que as razões que levaram o Decreto nº 59.566/1966 não mais persistem, de sorte que não há mais razões suficientes aptas a sustentar a proibição sob comento. Soma-se a tal o advento do Código Civil de 2002, que, em seu bojo, zela pela boa-fé e os usos e costumes do local onde foi celebrado o contrato, revogando em parte o referido decreto. Ainda, a jurisprudência dos Tribunais Ordinários tem entendido, mesmo sob dissenso, pela validade das cláusulas que precificarem os arrendamentos rurais em produtos.

## REFERÊNCIAS

- STJ. Recurso Especial nº 1.541.045/RS, 3ª Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 06.10.2015, DJe 15.10.2015.
- \_\_\_\_\_. Recurso Especial nº 1.692.763/MT, 3ª Turma, Relator Ministro Moura Ribeiro, julgado em 11.12.2018.
- TJMS. Agravo de Instrumento nº 1411252-15.2017.8.12.0000, 2ª Câmara Cível, Relator Paulo Alberto de Oliveira, julgado em 18.04.2018.
- TJRS. Apelação Cível nº 70068294172, 19ª Câmara Cível, Relator Voltaire de Lima Moraes, julgado em 16.06.2016.
- TJSP. Apelação Cível nº 1006911-30.2016.8.26.0073, 30ª Câmara de Direito Privado, Relator Andrade Neto, julgado em 13.03.2019.
- \_\_\_\_\_. Apelação Cível nº 1001809-33.2017.8.26.0383, 26ª Câmara de Direito Privado, Relator Renato Sartorelli, julgado em 28.02.2019.
- \_\_\_\_\_. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.397.715, 3ª Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, julgado em 12.09.2017.
- \_\_\_\_\_. Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1.062.314/RS, 3ª Turma, Relator Ministro Moura Ribeiro, julgado em 16.08.2012, DJe 24.08.2012.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil 3: contratos*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019.



# Revista SÍNTESE

## Direito Imobiliário

Estrutura da Revista SÍNTESE Direito Imobiliário nº 53

### ASSUNTO ESPECIAL

Alterações Promovidas pela Lei nº 13.867, de 2019

### Doutrinas

Lei nº 13.867/2019: Prevê Que o Valor da Indenização nas Desapropriações por Utilidade Pública Poderá Ser Definido por Meio de Mediação Ou Arbitragem – Márcio André Lopes Cavalcante

A Opção pela Mediação Ou Arbitragem nas Desapropriações – Alterações Promovidas pela Lei nº 13.867, de 2019 – Eduardo Ribeiro Alves de Moraes Sarmento

### PARTE GERAL

### Doutrinas

Arbitragem no Âmbito do Direito Internacional Privado: as Vantagens do Mecanismo Alternativo de Solução de Conflitos de Caráter Imobiliário – Catia Helena Yamaguti Barbugiani e Luiz Henrique Sormani Barbugiani  
Condômino Antissocial – Silvio de Salvo Venosa

Arrendamento Rural – Preço e Pagamento Fixados com Produtos/Frutos – Robson de Oliveira e Otávio Cividanes Ribeiro Cabral

Perda da Posse pelo Fiduciante, no Caso Inadimplemento de Contrato de Financiamento, com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel – Roberto Wilson Renault Pinto

Usucapião de Bens Imóveis Urbano – Lorena Lucena Torres

### Jurisprudência

Acórdãos na Integra

Ementário de Jurisprudência

### SEÇÃO ESPECIAL

#### Com a Palavra, o Procurador

Graus dos Direitos Reais Imobiliários – Rogério Tadeu Romano

#### Em Poucas Palavras

Créditos Oriundos de Ações contra Concessionárias ou Outras Devoluções – Rodrigo Karpata

### ÍNDICE ALFABÉTICO E REMISSIVO



sage

SÍNTESE