

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO

ANTONIO CARMELO ZANETTE

**A CRISE DO CONTRATO AGRÁRIO: Novos paradigmas do arrendamento e da
parceria rural**

Porto Alegre

2018

ANTONIO CARMELO ZANETTE

**A CRISE DO CONTRATO AGRÁRIO: Novos paradigmas do arrendamento e da
parceria rural**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Bruno Miragem

Porto Alegre

2018

ANTONIO CARMELO ZANETTE

**A CRISE DO CONTRATO AGRÁRIO: Novos paradigmas do arrendamento e da
parceria rural**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Direito.

Aprovada em ____ de _____ de 2018.

Prof. Dr. Bruno Miragem
Orientador

Prof. Dr.

Prof. Dr.

Prof. Dr.

É inevitável agradecer aqueles que nos apoiaram durante o período anterior ao ingresso do mestrado, bem como durante o estudo até a nossa conclusão. Agradecer de forma muito especial ao meu professor orientador e amigo Bruno Miragem, a quem nutro admiração e muito respeito pela sua integral dedicação com tempo e experiência a este trabalho. Agradecer à professora Claudia Lima Marques pela disciplina e diálogos. Ao professor e amigo Daniel Mitidiero pela parceria e obras indicadas. Agradecer à professora Judith Martins Costa e o professor Miguel Reale Jr. por abrirem o Instituto de Estudos Culturalistas, para realizar a pesquisa com afinco, local em que é possível definir como uma parte do céu que habita na terra.

Agradecer ao Dr. Ruy Rosado de Aguiar Junior por abrir a sua biblioteca e poder nutrir as luzes que o levaram a ser um dos maiores nomes dentre os juristas que o Brasil tem.

Agradecer ao meu padrinho e advogado ruralista Ricardo Alfonsin pela inspiração, aprendizado de vida e debates a respeito do tema. Agradecer de forma especial meu primo irmão Pedro Alfonsin, bem como o amigo Juliano Madalena, que me incentivaram ao ingresso no Mestrado e corroboraram para que eu pudesse tatear na vida acadêmica. Ao Henrique Saraiva pelos livros da biblioteca do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Ao Tiago Santana, pelas obras da biblioteca do Supremo Tribunal Federal, Superior Tribunal de Justiça, Câmara dos Deputados e Senado Federal. À minha família, que é a verdadeira anciã mestra de todo o caminho trilhado. Aos amigos em geral e colegas de escritório. Por fim, mas não menos importante, agradecer à minha mãe Tânia e aos meus avós, Arnaldo e Maria, a quem dedico este trabalho, pois sem eles, nada disto seria possível.

RESUMO

Considerando que o Estatuto da Terra (lei 4.504/64) e seu decreto regulamentador (59.566/66) tem mais de meio século, idealizados com cláusulas protetivas ao arrendatário e parceiro-outorgado, antes considerado vulnerável, este trabalho objetiva fazer um resgate histórico a respeito da legislação, alcançando os dias atuais em diversos aspectos para que seja analisada a crise que se instalou na pactuação do contrato agrário de arrendamento e parceria rural, frente a autonomia privada das partes e da função social da propriedade. Tendo o trabalho como finalidade perquirir novos paradigmas, primando por uma maior liberdade na contratação, utilizando como tábua axiológica o Código Civil a partir da sua constitucionalização, suas fontes, tais como a legislação, usos e costumes, princípios, jurisprudência e precedentes, com a intenção de traçar um novo perfil contratual destes típicos contratos agrários, em respeito a função do contrato e ao interesse útil dos contratantes. Assim, conforme será visto, possibilitará uma interpretação que afaste o Estatuto da Terra e seu decreto nos casos em que o arrendatário ou parceiro-outorgado não é considerado vulnerável na relação, devendo então, não ser estendidas as benesses, ou melhor, as proteções inseridas na legislação e regulamentação, tais como as cláusulas protetivas de prazos mínimos, obrigatoriedade de fixação do preço em dinheiro, bem como o exercício do direito de preferência, é como será visto.

Palavras-chave: Contratos agrários. Arrendamento e parceria rural. Autonomia privada. Dirigismo contratual. Crise no contrato. Novo perfil contratual.

ABSTRACT

Considering that the Land Statute (Law 4,504/64) and its regulating decree (59,566/66) have been for over half a century, idealized with protective clauses to the lessee and partner-grantor, previously considered vulnerable, this work aims to make a historical summary respecting the legislation, reaching the present day in several aspects to analyze the crisis that settled in the agreement of the agrarian contract of lease and rural partnership, facing the private autonomy of the parties and the social function of the property. The aim of this work is to investigate new paradigms, focusing on a greater freedom in contracting, using as an axiological table the Civil Code from its constitutionalization, its sources, such as legislation, uses and customs, principles, jurisprudence and precedents, with the intention of drawing up a new contractual profile of these typical agrarian contracts, respecting the function of the contract and the useful interest of the contractors. Thus, as we shall see, it will provide an interpretation that departs from the Land Statute and its decree in cases in which the lessee or grantor is not considered vulnerable in the relationship, and therefore, the benefits, or rather the protections inserted in the legislation and regulations, such as minimum term protection clauses, mandatory pricing in cash, as well as the exercise of preemptive rights, will be seen.

Keywords: Agrarian contracts. Rural lease and partnership. Private autonomy. Contractual management. Crisis in the contract. New contractual profile.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 A DISCIPLINA LEGAL DOS CONTRATOS AGRÁRIOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL NO DIREITO BRASILEIRO	13
2.1 ANÁLISE HISTÓRICA E MOTIVAÇÃO DA DISCIPLINA LEGAL DOS CONTRATOS AGRÁRIOS	13
2.2 PRINCÍPIOS ESPECIAIS DO DIREITO AGRÁRIO INCIDENTES NOS CONTRATOS AGRÁRIOS	28
2.2.1 Função social da propriedade	33
2.2.2 Justiça social	35
2.2.3 Prevalência do interesse público sobre o particular	36
2.2.4 Reformulação da estrutura fundiária	38
2.3 NATUREZA DO CONTRATO E SEUS TIPOS LEGAIS	39
2.3.1 Contrato de arrendamento rural	42
2.3.1.1 Prazo	44
2.3.1.2 Preço	46
2.3.1.3 Preferência	47
2.3.2 Contrato de parceria rural	50
2.3.2.1 Prazos	51
2.3.2.2 Preços	52
2.3.2.3 Preferência	53
3 A CRISE NOS CONTRATOS AGRÁRIOS	55
3.1 O FENÔMENO DA CRISE NOS CONTRATOS	55
3.1.1 Autonomia privada e deveres de proteção	58
3.1.2 Autonomia privada e vulnerabilidade	63
3.1.3 Autonomia privada e a crise do contrato	70
3.2 A CRISE NOS CONTRATOS AGRÁRIOS E DAS SUAS CONSEQUÊNCIAS	79
3.2.1 Crise nos prazos	83
3.2.2 Crise no preço	87
3.2.3 Crise na preferência	90
4 NOVOS PARADIGMAS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL	93

4.1 A NECESSIDADE DE READEQUAÇÃO AXIOLÓGICA NOS CONTRATOS DE PARCERIA E ARRENDAMENTO RURAL E A EFICÁCIA DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS	93
4.1.1 Princípio da autonomia privada.....	98
4.1.2 Princípio da função social do contrato	103
4.1.3 Princípio da boa-fé objetiva.....	105
4.1.4 Princípio da equivalência das prestações	109
4.2 USOS E COSTUMES E A NATUREZA DO CONTRATO COMO CRITÉRIOS HERMENÊUTICOS PARA INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS AGRÁRIOS	110
4.2.1 A função dos usos e costumes no contrato agrário	112
4.2.2 Natureza do contrato e a natureza do contrato agrário como critérios hermenêuticos	117
<i>4.2.2.1 Usos e costumes e a natureza do contrato agrário como fonte do direito</i>	<i>122</i>
<i>4.2.2.2 Na interpretação da lei, dos negócios jurídicos e sua aplicabilidade no contrato agrário</i>	<i>124</i>
4.3 O NOVO PERFIL DO CONTRATO AGRÁRIO: RESPEITO À FUNÇÃO DO CONTRATO E AO INTERESSE ÚTIL DOS CONTRATANTES	131
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	142
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	144

1 INTRODUÇÃO

Pode-se considerar o ramo do Direito Agrário, estatuído em nosso país, como a ciência jurídica que tem autonomia própria e regula o vínculo do homem com a terra, tendo no cenário atual algumas peculiaridades sociais, jurídicas e econômicas.

O presente estudo pretende realizar uma abordagem a respeito dos contratos¹ de arrendamento e de parceria rural, dialogando com diversas fontes^{2 3}, em razão de um sistema jurídico⁴ cada vez mais complexo⁵ e desenvolvido⁶ dentro das profundas modificações no direito obrigacional⁷. Mattia aduz que os contratos agrários propriamente ditos, o arrendamento e a parceria são de origem muito antiga, uma vez que o direito agrário tem localização em relação ao direito comum⁸.

Nessas relações sociais, o dirigismo contratual⁹ vem se destacando em razão da intervenção do Estado nas relações privadas.

Em novembro de 2014, o Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64), que regula, entre outras matérias, os contratos agrários de arrendamento e parceria, completou meio século. Através da história do Direito Privado Moderno¹⁰ e com a evolução histórica do direito privado no Brasil,

¹ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 85: “A espécie de negócio jurídico mais relevante é o contrato”.

² ROCHA, Manoel André da. *Direito comercial: apontamentos de aula*. v. I. S. l.: [s.n.], 1922-1923. p. 4-5: A necessidade de regulação da atividade já era notada pelos comercialistas clássicos como Manoel André da Rocha. O autor perpassa por diversas fontes, onde denota a respeito do conceito econômico e jurídico do comércio, que “sob ponto de vista econômico, o comércio é um ramo da indústria, esta é agrícola ou extrativista, manufatura ou comercial”.

³ MARQUES, Claudia Lima. O “diálogo das fontes” como método da nova teoria geral do direito: um tributo a Erik Jayme. In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *Diálogo das fontes: do conflito à coordenação de normas do direito brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 17-66.

⁴ VILLELA, João Baptista. *Reflexões sobre a obrigatoriedade das leis*. Doutrinas Essenciais de Direito Civil. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. p. 313.

⁵ AZEVEDO, Antonio Junqueira de. O direito pós-moderno e a codificação, *Revista Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 33, p. 123-129, 2000.

⁶ COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. São Paulo: FGV, 2006. p. 23.

⁷ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: resolução*. 2. ed. Rio de Janeiro: AIDE, 2003. p. 9.

⁸ DE-MATTIA, Fábio Maria. A modernidade dos contratos agrários. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, São Paulo, v. 99, p. 87-132, jan. 2004. p. 88. Ver também: DE-MATTIA, Fábio Maria. *Contratos nominados*. In: CAHALI, Yussef Said. *Doutrina e Jurisprudência*. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 119-150.

⁹ Assim conceitua Paulo Luiz Netto Lôbo: “O dirigismo contratual parte da realidade de uma economia dirigida. Sendo o contrato o instrumento jurídico de circulação econômica de bens e serviços, se a economia é dirigida o contrato é dirigido. A realidade econômica atual caracteriza-se pela dominação do mercado através da macroempresa monopolista ou oligopolista”. LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Dirigismo contratual*. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 385.

¹⁰ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. Nesse contexto, a obra do autor tem como objetivo resgatar a missão da história do direito privado moderno, trazer os limites da disciplina do ponto de vista do seu objeto e pontuar as épocas da história do direito privado moderno.

desnecessário dizer que o mundo mudou e que a Lei deve se adaptar às novas realidades, pois quando há uma crise, dela nascerá a resposta¹¹. Na época da promulgação da Lei, as realidades política e econômica eram totalmente diversas do que se vive hoje. Para contextualizar, politicamente, à época, o Brasil vivia sob regime militar, com prevalência do regime estatal sobre a vontade privada e a Lei, assim como o Decreto regulamentador n. 59.566, foram promulgados pelo então Presidente Castelo Branco.

Economicamente, até meados da década de sessenta, o crescimento da produção agrícola baseava-se na expansão da área cultivada. O processo de incremento tecnológico no campo, notado verdadeiramente a partir da década de setenta, trouxe uma nova realidade, alavancando a fertilidade e a evolução do campo, saltando de um país que importava alimentos para terceira nação que mais exporta no mundo, quadruplicando a produção.

Se na década de sessenta era possível considerar que o arrendatário era hipossuficiente, hoje a realidade é outra, não havendo distinção entre as partes contratantes, à exceção da agricultura familiar.

Ora, considerando que o princípio contratual da livre iniciativa encontra guarida expressa no artigo 170 da Constituição Federal e foi acompanhado pelo artigo 421 do Código Civil, dialogando¹² com o estatuto da Terra, qual é a justificativa para o proprietário rural não poder arrendar a sua terra por um ano ou uma safra? Através do presente estudo, pretende-se verificar a possibilidade e necessidade de um novo paradigma, ou até mesmo uma futura atualização do Estatuto da Terra, lei que regula as relações contratuais agrárias, basicamente no tocante à posse e ao uso da terra.

É notório que as partes devem cumprir as determinações da lei¹³, no caso, o Estatuto da Terra, ou no próprio regulamento, através do decreto n. 59.566, ficando amarradas e vinculadas,

¹¹ A esse respeito, ver MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. *O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 17. Os autores, ao mencionarem o historiador Bartolomé Clavero, que afirma a respeito de que para uma nova codificação é necessário uma crise social, constata que a nova revolução parece ter acontecido no Brasil, sintetizando que “da crise, nascerá a resposta”.

¹² Nesse sentido, BENJAMIN, Antônio Herman; MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 28: “Na belíssima expressão de Erik Jayme, é o atual e necessário “diálogo das fontes” (*dialogue des sources*), a permitir a aplicação simultânea, coerente e coordenada das plúrimas fontes legislativas convergentes. “Diálogo” porque há influências recíprocas, “diálogo” porque há aplicações conjunta das duas normas ao mesmo tempo e ao mesmo caso, seja complementarmente, seja subsidiariamente, seja permitindo a opção voluntária das partes sobre a fonte prevalente (especialmente em matéria de convenções internacionais e leis-modelos), ou mesmo permitindo uma opção por uma das leis em conflito abstrato. Uma solução flexível e aberta, de interpenetração, ou mesmo a solução mais favorável ao mais fraco da relação (tratamento diferente dos diferentes).”

¹³ VILLELA, João Baptista. *Reflexões sobre a obrigatoriedade das leis*. Doutrinas Essenciais de Direito Civil. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. p. 313.

uma vez que qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas a respeito dos contratos de arrendamento e parceria será nula de pleno direito e de nenhum efeito.

Veja-se que o Estatuto da Terra, em seu art. 2º, que dispõe que é assegurada a todos a oportunidade de acesso a propriedade da terra, condicionada à sua função social, na forma prevista em lei, está ombreado no princípio da função social da propriedade¹⁴, que objetiva o uso da terra de forma racional e adequada.

É notório o caráter protetivo no tocante ao arrendatário ou parceiro-outorgado; porém, à exceção da agricultura familiar, ambas as partes contratantes estão em situação semelhante, não se podendo constatar um mais hipossuficiente que o outro. É gritante que as regras que decorreram da década de 60 devem ser readequadas, pois criam barreiras para que a propriedade atinja a sua função social¹⁵, originando uma harmonia na relação do homem com a terra e por efeito em relação à comunidade, para a racionalização e adequação qualitativa e quantitativa da utilização da propriedade rural.

Ademais, conforme Coelho¹⁶, não se pode negar a necessidade de atualização, em virtude de novos problemas que afligem a nação, como a tecnologia, o emprego, no sentido de maior produção na agricultura e pecuária, com geração de novos empregos, pois no advento do Estatuto da Terra, promulgado pelo Presidente Castelo Branco em 30 de novembro de 1964, início do regime militar, a atividade agrícola era outra, onde em torno de 55% da população era rural¹⁷.

Atualmente a realidade é outra: após quatro décadas, o êxodo rural originou a inversão da distribuição populacional, pois a industrialização gerou uma urbanização em que o avanço tecnológico, pela própria mecanização da agricultura, fez com que o homem do campo partisse

¹⁴ RUSSOMANO, Rosah. *Função social da propriedade*. Doutrinas Essenciais de Direito Constitucional. v. 6, p. 1153-1164, maio 2011.

¹⁵ Nesse sentido, o importante ensinamento da Professora Giselda Hironaka “A doutrina da função social emerge, assim, como uma dessas matrizes, importando em limitar institutos de conformação nitidamente individualista, de modo a atender os ditames do interesse coletivo, acima daqueles do interesse particular, e, importando, ainda, em igualar os sujeitos de direito, de modo que a liberdade que a cada um deles cabe, seja igual para todos. Toda a concepção individualista do Direito, como se sabe, nasceu no século XVIII, com a “Revolução Francesa”, cujo cerne compreendia a defesa dos direitos do homem, através do esmagamento dos privilégios da Realeza e do Clero, que tiveram lugar durante o sistema econômico feudal dos 10 séculos anteriores”. HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes. *A função social do contrato*. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contrato. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 739. Não obstante, o Professor Celso Antônio Bandeira de Mello leciona que dizer que a “função social da propriedade” é princípio basilar da ordem econômica e social, a Carta do País deixou explícito que a propriedade e que, portanto, todas as suas expressões naturais – o uso, o gozo e a disposição do bem – não só podem, mas devem, ser regulados de maneira tal que se sujeitem às conveniências sociais e que se alinhem nesta destinação, de tal modo que a propriedade cumpra efetivamente uma função social. MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Novos aspectos da função social da propriedade no direito público*. Doutrinas Essenciais de Direito Constitucional. v. 6. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 933.

¹⁶ COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agraria*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 21.

¹⁷ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Estatísticas do Século XX*. 29 set. 2003. Disponível em: <<https://goo.gl/Pmdht9>>. Acesso em: 16 set. 2015.

para os centros urbanos, conforme Zeledón, magistrado da Suprema Corte da Costa Rica, exalta que o direito agrário mudou e continuará mudando, mas as novas dimensões oferecem um direito mais vinculado ao processo econômico e social, a realidade voltada aos valores superiores da sociedade. E aduz: “*es la hora del agrarista para recapacitar, reflexionar, filosofar, empeñado en la construcción de un mundo mejor*”¹⁸.

Existem muitas controvérsias que são sanadas pela doutrina e jurisprudência. Porém, deve-se ter em mente a criação de igualdades, combate às desigualdades, objetivando atender aos princípios do ordenamento jurídico em respeito à função social da propriedade. A título exemplificativo, no direito espanhol esse anseio restou claro a partir da necessidade de se utilizar modernas formas de mecanização e manufatura industrial de produtos agrícolas, e tendo em vista a competitividade entre as empresas nacionais e internacionais, foi promulgada a nova lei de arrendamento rústico de 2003 (Lei 49/03), em que a agricultura passou de tradicional para capitalista, baseada nos princípios de economia liberal, conforme Jiménez.

Dessa forma, com uma economia¹⁹ pujante e uma sociedade mais industrial do que rural, resta necessária uma adequação socioeconômica das estruturas e moldes de explorações²⁰ na área agrária, para que se tenha uma ocupação satisfatória da propriedade, prevenindo os acontecimentos futuros decorrentes da globalização de mercados.

Conforme Scaff, “com a evolução social e econômica, acabou por se afirmar a necessidade de que sejam especificados os institutos jurídicos capazes de responder às perspectivas e exigências que vão sendo continuamente criadas no meio social”²¹. Portanto, com a evolução do direito contratual²², as normas jurídicas devem acompanhar a evolução dos fatos sociais e econômicos, principalmente no tocante aos contratos agrários, de modo que as mudanças em relação à duração dos contratos de arrendamento e parceria rural e a maior

¹⁸ ZELEDÓN, Ricardo Zeledón. *Derecho agrario: Nuevas dimensiones*. Curitiba: Juruá, 2002. p. 32.

¹⁹ Se formos nos valer do Direito e Economia, CALABRESI, Guido. Thoughts on the Future of Economics. *Journal of Legal Education*, v. 33, p. 363, 1983. p. 363. afirma “Importante salientar que a análise econômica não é capaz de dar respostas definitivas sobre os problemas aqui apresentados. Guido Calabresi afirma inclusive que a hipótese de que a análise econômica possa dar as respostas definitivas para os dilemas normativos é “ridícula”.

²⁰ BASSO, Joaquim. O dever fundamental de produção agrária com sustentabilidade e segurança alimentar. *Revista dos Tribunais Sul*, v. 8, p. 13-46, nov./dez. 2014; CERESÉR, Cassiano Portella. *Os contratos agrários e as suas funções: o desafio de um desenvolvimento sustentável*. 2008. Dissertação (Especialização em Direito Ambiental Nacional e Internacional) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008; DE-MATTIA, Fábio Maria. Empresa agrária e estabelecimento agrário. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 715, p. 64-78, maio 1995; GERMANÓ, Alberto. L’impresa agricola nel diritto brasiliano. *Rivista di Diritto Agrario*, Milano, fasc. I, 1988.

²¹ SCAFF, Fernando Campos. *Direito agrário: origens, evolução e biotecnologia*. São Paulo: Atlas, 2012. p. 22.

²² Nesse sentido, Vincenzo Roppo destaca a importância da tutela constitucional do contrato e da liberdade contratual, que filtram a tutela do código através dos seus princípios. Quanto à lei especial como fonte do contrato, o autor defende que o movimento da descodificação promoveu a erosão de microssistemas específicos para determinados tipos contratuais, o que dificulta a reconstrução unitária da figura contratual. ROPPO, Vincenzo. *Il contratto del duemila*. Torino: G. Giappichelli, 2002. p. 3.

liberdade de fixação do preço, bem como a preferência, convergindo com o direito consuetudinário das regiões, devem priorizar majestosamente a autonomia das partes, que hoje se encontra limitadíssima, em certos pontos, frente a uma legislação ultrapassada.

Primando por haver uma maior liberdade na contratação, veja-se que consiste a autonomia privada²³ em princípio que reconhece uma esfera de atuação jurídica do sujeito, mais apropriadamente um espaço de atuação que lhe é concedido pelo direito imperativo, o ordenamento estatal, que permite, assim, aos particulares a autorregulamentação de sua atividade jurídica, através de uma relação jurídica²⁴ materializada numa obrigação²⁵. E a solução adequada seria a forma que os particulares se tornam, desse modo, e nessas condições, legisladores sobre sua matéria jurídica, criando normas vinculadas, de eficácia reconhecida pelo Estado²⁶. Quando a legislação não consegue suportar e vincular os fatos sociais e econômicos, quem tem que dar estas respostas à sociedade é o Poder Judiciário. E conforme será analisado ao final dessa reflexão, tal resposta deverá ser dada através do Poder Judiciário, ou seja, do Superior Tribunal da Justiça, que é a Corte encarregada de interpretar a legislação infraconstitucional, a partir de uma interpretação axiológica adequada, emanando precedentes judiciais como meio de desenvolvimento do direito.²⁷

²³ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 138-144.

²⁴ A esse respeito PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. T. XXII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. p. 12-13 afirma que “relação jurídica entre duas (ou mais) pessoas, de que decorre, a uma delas, ao *debitor*, ou a algumas, poder ser exigida pela outra, outras, prestação”.

²⁵ Nesta perspectiva, MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 21 conceitua da seguinte forma “Em sentido genérico, usa-se obrigação para designar toda a espécie de dever, de conteúdo jurídico ou simplesmente moral, de modo a dizer-se “estou obrigado a tal conduta”, ou “estás obrigado comigo a tal comportamento”. Em sentido técnico, obrigação constitui-se no vínculo jurídico pelo qual uma pessoa (o devedor) assume o dever de realizar uma prestação consistente em um interesse de outra parte (o credor). Revela patente a existência/surgimento de um vínculo jurídico que antes de determinar o oferecimento de certo objeto ou serviço, obriga a um comportamento humano de dar, fazer (assim como não fazer) ou prestar algo.

²⁶ MIRAGEM, Bruno. *Curso de Direito do Consumidor*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 33.

²⁷ Nesta perspectiva, ver LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 519-620; MARINONI, Luiz Guilherme. *Precedentes obrigatórios*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. p. 215-216; MITIDIERO, Daniel. *Precedentes: da persuasão à vinculação*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 81-99.

2 A DISCIPLINA LEGAL DOS CONTRATOS AGRÁRIOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL NO DIREITO BRASILEIRO

A disciplina legal dos contratos agrários de arrendamento e parceria rural no âmbito do direito pátrio teve fortes influências do direito comparado, especialmente na família romano-germânica, iniciando pela propriedade, sua divisão, seu uso e gozo, sendo então, através desses dois típicos contratos o fomento da terra. Assim, deve-se abordar essa evolução para alcançar os dias atuais, verificando as fontes aplicáveis no momento da interpretação destes contratos.

2.1 ANÁLISE HISTÓRICA E MOTIVAÇÃO DA DISCIPLINA LEGAL DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

O estudo dos contratos agrários²⁸ passa por uma longa parte histórica²⁹, principalmente no tocante à propriedade, o que, posteriormente, deu origem aos contratos de arrendamento e parceria rural no direito brasileiro, que objetivam usar e gozar da propriedade.

²⁸ A esse respeito, ver: AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo código civil: da extinção do contrato*: arts. 472 a 480. v. 6. t. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 347; ARAÚJO, Telga de. *Contrato agrário II*. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 19. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 169-189; BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de Direito Agrário*. v. 1. Doutrina e Exercícios. 6. ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009. p. 116; BASSANELI. I contratti agrari nel nuovo codice. *RDA*, 1942, I, 33; BORGES, Antonino de Moura. *Parceria e arrendamento rural*. 1. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013. p. 11-92; BORGES, Marcos Afonso. *Arrendamento rural. Direito de preferência do arrendatário na aquisição do imóvel. Ação própria*. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos. v. 5. jun. 2011; BORGES, Paulo Tormin. *Institutos Básicos do Direito Agrário*. Saraiva, 10ª ed., 1996. p. 69-124; CASSETARI, Christiano. *Direito agrário*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 247-276; COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agraria*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 65-82; *DIGESTO delle discipline privatistiche*: sezione civile. Presidente Comitato Scientifico Rodolfo Sacco. 4. ed. Torino: UTET, 1989. p. 30-43; DINIZ, Maria Helena. *Tratado teórico e prático dos contratos*. v. 2. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 609-682; FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 5-8; 93-191; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito agrário, estudos*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1977. p. 143-148; MATTIA, Fábio Maria de. In: CAHALI, Yussef Said (Org.). *Contratos nominados: doutrina e jurisprudência*. São Paulo: Saraiva, 1995. 119-139; MEIRA, Sílvio. *Temas de direito civil e agrário*. Belém: CEJUP, 1986; NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Instituições de direito civil: contratos*. v. III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 281-292; OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. *Curso Completo de Direito Agrário*. 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 381-458; PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. p. 19-64; RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 439- 479; VIEIRA, Jacyr de Aguiar. *Contratos Agrários*. 1997. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 1997; VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 426-444; WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 259-263; FIDA, Orlando; CARDOSO, Edson Ferreira. *Contratos agrários: arrendamento e parceria rural*. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito Ltda., 1979; MARQUES, Benedito Ferreira. *Direito Agrário Brasileiro*. 4. ed. Goiânia: AB, 2001. p. 229-239; ROMAGNOLI, Emilio. *Contratos agrários nos Países da Comunidade Econômica Européia*. *Revista de Direito Agrário*, Brasília, a. 4, v. 4, p. 26-32, out./dez. 1976; VILELA, Melina Lemos. *Contratos agrários*. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 73, p. 307-358, jul./dez. 2012.

²⁹ WEBER, Max. *História Agrária Romana*. Trad. Eduardo Brandão. São Paulo: Martins Fontes, 1994. p. 1 e ss.

No direito agrário, verifica-se que “o problema agrário sempre agitou a sociedade, em todos os tempos. Os romanos deixaram a respeito uma longa e proveitosa experiência, que se contém em sua legislação, nos escritos de seus juriconsultos, historiadores e escritores em geral”³⁰.

Em uma verificação rápida destes problemas, quando conquistavam novas terras, os romanos tinham como hábito dividi-las em três partes: uma servia de uso aos seus antigos habitantes, ao povo dominado, a segunda parte era distribuída entre os soldados e os pobres, mediante a organização de colônias, e a terceira ficava pertencendo ao Estado Romano³¹.

Em termos de contextualização, a república romana foi fértil em projetos de reforma agrária, pois até o ano de 27 a.C. foram aprovadas mais de vinte leis com essa finalidade. Adolf Berger, no seu *Encyclopedical Dictionary of Roman Law* salienta que as *leges agrarie*, desde a mais remota idade, visavam à distribuição de terras públicas (*ager publicus*), que eram consideradas propriedade estatal. A divisão se fazia por lotes (*adsignatio*) destinados a indivíduos ou a grupos de cidadãos. Tal legislação seria tão antiga quanto a própria Roma, uma vez que a primeira doação de terras teria sido realizada pelo fundador da cidade, Rômulo³².

Para contextualizar, veja-se que as maiores expansões territoriais se operaram no período de 510 a. C. – queda da realeza – a 27 a. C., com a instituição do Principado³³. Assim, podem ser colhidas certas conclusões do direito agrário romano, uma vez que fracassaram as reformas agrárias que não obedeceram a um plano prévio, em que numerosos fatores de ordem econômica, financeira, social, devem ser previstos³⁴ e que, por outro lado, a reforma realizada por Júlio César deu certo, eis que procurou distinguir as áreas cultivadas das incultas³⁵. Desse modo, verifica-se que desde a origem as terras incultas eram submetidas a um regime que forçava aquele que estivesse na terra a explorá-la, o que originou posteriormente o princípio da função social da propriedade.

O novo sistema político-econômico que predominou até o início da Idade Moderna tinha como pilar a posse direta, por colonos, das terras que eram concedidas pelo Rei ou até mesmo pelos Nobres em troca de espaço para habitar, bem como uma certa proteção militar, surgindo

³⁰ MEIRA, Sílvio. *Temas de direito civil e agrário*. Belém: CEJUP, 1986. p. 151.

³¹ MEIRA, Sílvio. *Temas de direito civil e agrário*. Belém: CEJUP, 1986. p. 165.

³² Escreve Berger: “*More than forty agrarian Laws of the time of the Republic are known; some of them with the name of their proposers, some simply as lex (Agraria). A group of leges agrariaes is connected with the foundation of new settlements (coloniae). Political considerations exercised a great influence on the agrarian reforms were often introduced at the expenses of the actual possessors who were deprived of their land, held through generations by inheritance, on behalf of poor citizens to whom it was assigned*”. p. 215; MEIRA, Sílvio. *Temas de direito civil e agrário*. Belém: CEJUP, 1986. p. 171-172.

³³ MEIRA, Sílvio. *Temas de direito civil e agrário*. Belém: CEJUP, 1986. p. 172.

³⁴ MEIRA, Sílvio. *Temas de direito civil e agrário*. Belém: CEJUP, 1986. p. 173.

³⁵ MEIRA, Sílvio. *Temas de direito civil e agrário*. Belém: CEJUP, 1986. p. 173.

então o Sistema Feudal³⁶. Segundo John Gilissen, “o regime feudal chegou ao seu completo desenvolvimento nos séculos X, XI e XII”³⁷ e “é caracterizado por um conjunto de instituições das quais as principais são a vassalagem e o feudo”³⁸. O feudo, segundo a doutrina, “consiste numa tenência, geralmente uma terra, concedida gratuitamente por um senhor ao seu vassalo, com vista a garantir-lhe a manutenção legítima e dar-lhe condições para fornecer ao seu senhor o serviço requerido”³⁹. Com uma visão do direito de propriedade através dos tempos, Rizzardo afirma que “No modelo feudal da Idade Média, a principal característica consistia na concentração da propriedade nas mãos dos senhores, os quais criaram um sistema de exploração indireta da terra, sendo que o cultivo direto ficava nas mãos dos vassalos.”⁴⁰ Na doutrina de Bonfante:

O feudo se dividia em três partes distintas: a propriedade individual do senhor, chamada manso senhorial ou domínio, em cujo interior se erigia um castelo fortificado; o manso servil, que correspondia à porção de terras arrendadas aos camponeses e era dividido em lotes denominados tenências; e ainda o manso comunal, constituído por terras coletivas, pastos e bosques, usadas tanto pelo suserano quanto pelos vassalos.⁴¹

Esta relação era expropriatória, de modo que o servo tinha apenas uma autorização para usufruir da terra, com uma certa posse direta, sem justo título, sendo obrigado a entregar ao senhor feudal todo excesso da produção, sem nenhuma garantia de título futuro de propriedade,

³⁶Nesta perspectiva, MENEZES, Glaucio Cidrack do Vale. Breves notas sobre a posse e a (des)regularização fundiária no Brasil. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, n. 944, p. 79-112, jun. 2014. Nos traz que “O Feudalismo foi o período compreendido entre o século V e o século XV, que constituía em um sistema de exploração de terras pelos senhores feudais e vassalos (servos ou colonos), de modo que o senhor feudal permitia que as terras em torno de seus castelos fossem cultivadas pelos servos como áreas de plantio. Pelo contrato entre eles, o servo deveria trabalhar nas terras, pagando elevados impostos, prestando-lhe juramento de fidelidade para, em troca, receber parte da colheita, de um espaço para se fixar com a família e de proteção contra os ataques bárbaros

³⁷ GILISSEN, John. *Introdução Histórica ao Direito*. Trad. A. M Espanha e L. M. Macaísta Malheiros. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1979. p. 188.

³⁸ GILISSEN, John. *Introdução Histórica ao Direito*. Trad. A. M Espanha e L. M. Macaísta Malheiros. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1979. p. 189. O autor afirma que “nas relações feudo-vassálicas, a vassalagem é o elemento pessoal: o vassalo é um homem livre comprometido para com o seu senhor por um contrato solene pelo qual se submete ao seu poder e se obriga a ser-lhe fiel e a dar-lhe ajuda e conselho (*consilium et auxilium*), enquanto o senhor lhe deve proteção e manutenção. A ajuda é geralmente militar, isto é, o serviço a cavalo, porque a principal razão de ser do contrato vassálico para o senhor é poder dispor duma força armada composta por cavaleiros.”

³⁹ GILISSEN, John. *Introdução Histórica ao Direito*. Trad. A. M Espanha e L. M. Macaísta Malheiros. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1979. p. 189.

⁴⁰ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 38. Ainda a respeito da propriedade, segundo o autor, “concentrava-se em mãos de poucos senhores feudais, delegando a seus servos a exploração em troca de vassalagem.” Afirmando ainda que “O advento da unificação das nações europeias e do absolutismo monárquico operaram a corporificação da propriedade no poder do rei, que é o senhor absoluto dentro dos limites do reino.”

⁴¹ BONFANTE, Pietro. *Storia del diritto romano*. Milano: A. Giuffrè, 1958. p. 3-10.

podendo ser alijado dos domínios do feudo a qualquer momento⁴². Nesta linha, segundo a doutrina, “Com o passar dos séculos, desenvolveu-se a burguesia, que veio a triunfar com a Revolução Francesa, importando no retorno, até certo ponto, do conceito romano de propriedade individual.”⁴³

Posteriormente, Wieacker, ao fazer um balanço da recepção e dos *usus modernus* na Alemanha, faz uma relação com o direito sucessório, uma vez que, “nas relações agrárias, a ordem de sucessão foi assegurada por outras formas, como por exemplo pelo direito de rendeiro”⁴⁴, e afirma que “a propriedade fundiária está, em todas as sociedades pré-industriais e agrárias, ligada, como principal base da riqueza e meio de produção, às relações de poder social e político mais estacionárias”⁴⁵. Assim, afirma que “muitos germanistas e teóricos do séc. XIX atribuíram continuamente o *conceito romano de propriedade* (na prática, sobretudo fundiária) uma influência profunda e, a bem dizer, perniciosa sobre a criação da moderna sociedade de classes da época industrial.”⁴⁶

Calasso, ao abordar a penetração do germanismo e o encontro de duas civilizações, abordando o espírito do direito germânico, dentro do sistema sucessório, ensina que “*La concezione romana della proprietà come signoria eminente e assoluta sulla cosa era ignota alla civilt  germanica, che, quando fu portata fra noi, non s'era molto allontanata dal regime della proprietà collettiva*”⁴⁷, de forma que concepção romana da propriedade não estava muito longe do sistema de propriedade coletiva. Ao buscar diferenciar a concepção de propriedade romana, Calasso afirma que a concepção germânica, indica precisamente a vontade, protegida pela lei, para segurar a coisa em seu próprio poder:

Infine, contenuto del diritto stesso, secondo la concezione germanica, non  , come nella romana, una ideale signoria assoluta sulla cosa nettamente distinta da ogni altra forma possibile di godimento della cosa stessa (possesso, usufrutto, ecc.), bensì

⁴² MENEZES, Glauco Cidrack do Vale. Breves notas sobre a posse e a (des)regularização fundiária no Brasil. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, n. 944, p. 79-112, jun. 2014.

⁴³ Nessa perspectiva, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 38, ensina que “A Revolução Francesa (1789) trouxe uma noção liberal de direito de propriedade. A Declaração dos Direitos do Homem, de 16 de agosto de 1989, em seu art. 17, descrevia o direito de propriedade como direito sagrado e absoluto, só admitindo a desapropriação por meio de indenização prévia.

⁴⁴ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 259.

⁴⁵ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 261. O autor afirma ainda, que, neste ponto, deve-se notar que já no *Corpus Iuris* o modelo individualista da propriedade da *Institui es* e das *Pandectas* (que correspondia ao seu modo de ser clássico) se equilibrava com a constitui o de propriedade, autoritária e limitada, no *Codex* justinianeu, constitui o esta que permaneceu mais próxima da rígida constitui o agrária da Idade Média e do princípio da época moderna do que a antiga propriedade quirit ria dos grandes juristas.

⁴⁶ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 261.

⁴⁷ CALASSO, Francesco. *Medio evo del diritto*. I – Le Fonti. Milano: Giuffr . Milano, 1954. p. 130.

*il rapporto materiale e steriore, che si designa col nome di gewere, resa latinamente vestitura, e che indica appunto la volontà, protetta dalla legge, di tenere la cosa in proprio potere*⁴⁸.

Ao buscar a diferenciação entre os conceitos de propriedade, Calasso ensina que “*la fondamentale differenza del diritto romano tra proprietà e possesso è ignota, d'altra parte si rende possibile che sopra la stessa cosa possano coesistere più genere a diverso titolo, e tutte quindi giuridicamente protette*”⁴⁹, ou seja, o autor afirma que a diferença fundamental entre o direito romano da propriedade e da posse é desconhecida, e por outro lado, é possível que possam coexistir em diferentes graus e, portanto, todos legalmente protegidos, de modo que a concepção germânica se apegou à prática da vida e passou para a nova era, influenciando fortemente o conceito de propriedade romana.⁵⁰

Ao prosseguir o estudo a respeito do conceito de propriedade⁵¹, Wieacker afirma que “este conceito permaneceu sem grande influência sobre a partilha social e econômica de poder entre proprietário e titular de direito de gozo, uma vez que a divisão da propriedade, adotada pelos conciliadores, em *dominium directum* e *dominium utile*”⁵², e arremata, verificando que “permitted francamente um tratamento favorável das situações de posse da terra pelos camponeses (quando não as favoreceu)”⁵³.

Pois bem, o mesmo autor afirma que “de forma já menos favorável influiu a aplicação das formas jurídicas romanas tardias da fruição dependente da terra quando ela coincidiu com a deterioração das condições sociais dos camponeses”⁵⁴. Desse modo, é possível notar que, “em

⁴⁸ CALASSO, Francesco. *Medio evo del diritto*. I – Le Fonti. Milano: Giuffrè. Milano, 1954. p. 130-131.

⁴⁹ CALASSO, Francesco. *Medio evo del diritto*. I – Le Fonti. Milano: Giuffrè. Milano, 1954. p. 131.

⁵⁰ Nesse sentido, CALASSO, Francesco. *Medio evo del diritto*. I – Le Fonti. Milano: Giuffrè. Milano, 1954. p. 131, afirma que “*La concezione germanica, aiutata, come s'accennò or ora, dai tempi regrediti e dalla debolezza dello stato, che non era sempre pronto e capace a difendere (di qui le concessioni fatte da piccoli proprietari a chiese, a monasteri, a grandi signori, configurate in tipi svariatissimi e generatrici di rapporti consuetudinari ignoti al mondo romano, principalissimo tra questi il rapporto feudale), codesta concezione adunque s'incardinò nella pratica della vita e passò pur essa all'epoca nuova, influenzando fortemente il concetto romano di proprietà, che rivivrà con lo studio dei testi giustinianeii.*”

⁵¹A esse respeito WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 262;327;377;528;583;717. No mesmo sentido, sob diversos panoramas, GILISSEN, John. *Introdução Histórica ao Direito*. Trad. A. M. Espanha e L. M. Macaísta Malheiros. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1979. p. 44;537;635;640;646.

⁵² WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 262.

⁵³ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 262.

⁵⁴ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 262. O autor ainda pontua os problemas da época, no sentido de que “Uma tal deterioração verificou-se desde os fins da Idade Média nos territórios de antigo assentamento alemão em virtude da crise econômica dos proprietários de terras com a sua progressiva pressão sobre os camponeses dependentes, e através de novas ocupações de terras depois da desertificação de mais extensões territoriais na Guerra dos Trinta Anos – isto sempre que, como desde cedo no eleitorado do Saxe, não foram tomadas pelo senhor territorial medidas de proteção dos camponeses. Em tais casos, os direitos do possuidor e a situação pessoal dos camponeses foram

contrapartida, o conceito romano de propriedade deu também aos camponeses e aos poderes públicos armas contra os senhores da terra naquelas zonas em que a propriedade era reconhecida aos camponeses”.⁵⁵ Com esse reconhecimento, “foram os juristas que garantiram juridicamente e impuseram nos tribunais a proteção dos camponeses por parte do governo”.⁵⁶ Aqui é possível perceber que já havia uma diferenciação entre fracos e fortes, ideia ligada a vulnerabilidade e futuramente proteção dos interesses do indivíduo.⁵⁷

Nessa linha evolutiva, com relação à transmissão da propriedade, as *Pandectas* permitiam por mera *traditio* e o estabelecimento e transferência de hipotecas por mero contrato. Segundo Wieacker, “foi no direito obrigacional do *usus modernus* que se ultrapassou a tipologia do direito *justinianeu*, bem como o formalismo negocial do antigo direito alemão através da descoberta dos *contratos consensuais* gerais”⁵⁸. Miragem, ao abordar a evolução histórica do direito das obrigações, ensina que

Com o desenvolvimento do direito, as fórmulas de constituição de obrigações foram se aperfeiçoando, com a crescente preocupação com a certeza da formação do vínculo e delimitação de seus efeitos, o que leva, gradualmente, à tipicidade dos modelos de obrigação, distinguindo-se as situações conforme a intensidade das exigências e solução de litígios.⁵⁹

A respeito dos contratos, Miragem vai além, denotando que “o refinamento das fórmulas e a distinção de seus efeitos, nos contratos reais (*re*), verbais (*verbis*) e escritos (*litis*), firmaram em matéria contratual a importância do consenso, revelada pelos pactos pretorianos ou não, e depois, nos próprios contratos consensuais”, de modo que alcança os dias atuais, com relação ao direito agrário, como forma de exploração da propriedade, vindo a ser regulado através dos contratos agrários, dispostos no Estatuto da Terra.

seguramente ainda agravadas pela disciplina do direito romano: nomeadamente, a situação extremamente desfavorável do possuidor quando da aplicação regime do colonato tardo-romano acompanhado de dependência pessoal; a devolução hereditária através da aplicação do *jus emphyteuticum* ou da *locatio conductio in perpetuum*; os direitos de posse intransmissíveis (*lassitisch*), sobretudo no leste da Alemanha, também através do arrendamento temporário do direito romano (*locatio conductio rei*) muito desfavorável ao inquilino do ponto de vista social e econômico.

⁵⁵ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 262.

⁵⁶ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 262.

⁵⁷ A esse respeito, MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. *O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 47-48, vemos que há uma evolução histórica do direito civil no Brasil, com uma visão dos interesses do indivíduo, iniciando a evolução pela elaboração do Código Civil de 1916, de modo que “Este primeiro Código Civil brasileiro foi muito criticado por ser uma codificação individualista, elaborado para uma sociedade rural e conservadora, ingênuo em excesso e não suficientemente social, como que a “fechar as portas do século XIX, sem abrir para o Brasil “as portas” do século XX.”

⁵⁸ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 271.

⁵⁹ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 23.

Ao adentrar no sistema da propriedade rural desde os primórdios do Direito Brasileiro, Lima, ao tratar da história territorial do Brasil, ensina que esses acontecimentos iniciaram em Portugal, de modo que “É no pequeno reino peninsular que vamos encontrar as origens remotas do nosso regime”.⁶⁰ Foi em Portugal, na história das suas instituições, “das quais a das sesmarias foi o tronco de que se ramificou a nossa propriedade imóvel, estão, portanto, as origens e os primeiros aspectos do regime das terras do Brasil”⁶¹, que, segundo Cassetari, “a principal função de sesmarias é estimular a produção e isso era patente no seu estatuto jurídico”⁶², de modo que “quando o titular da propriedade não iniciava a produção dentro dos prazos estabelecidos, seu direito de posse poderia ser cassado”. Importante verificar que “o crescimento das populações rurais haveria de determinar, porém, mais cedo ou mais tarde, a crise desse sistema de distribuição de propriedade”⁶³. Nesse compasso, ao perpassar pelas sesmarias, pode-se verificar que “das ordenações Manuelinas passou, com modificação pequena, ao texto das Filipinas a disposição seguinte, a que incontestavelmente se deve a transplantação do regime das sesmarias para as terras do Brasil”⁶⁴, sendo que “um dos aspectos mais graves da questão agrária brasileira foi sempre o regime de uso e posse da terra, com o registro de uma alarmante exploração do homem pelo homem em razão do difícil acesso do lavrador à propriedade da terra.”⁶⁵ A partir de então, em razão de certos aspectos e uma certa evolução no tocante à extinção do regime de apropriação de terras, desde a criação das capitâneas até a resolução de 17 de julho de 1822, “pôs termo ao regime de sesmarias no Brasil, sancionando apenas um fato consumado: a instituição das sesmarias já havia rolado fora da órbita de nossa evolução social”.⁶⁶ Consequência disso, apoderar-se de terras devolutas e cultivá-las tornou-se coisa corrente entre os colonizadores, e tais proporções essa prática atingiu que pôde, “com o correr dos anos, vir a ser considerada como modo legítimo de aquisição do

⁶⁰ LIMA, Ruy Cirne. *Pequena História Territorial do Brasil: Sesmarias e Terras Devolutas*. 2. ed. Porto Alegre, Sulina, 1954. p. 11.

⁶¹ LIMA, Ruy Cirne. *Pequena História Territorial do Brasil: Sesmarias e Terras Devolutas*. 2. ed. Porto Alegre, Sulina, 1954. p. 11. O autor nos traz o ensinamento de que “entrelaça-se, em suas origens, o regime jurídico das sesmarias com o das terras comunais do município medievo, desfrutadas “uti singuli” pelos munícipes, ou seja, com o regime jurídico dos assim chamados “communalia”.

⁶² CASSETARI, Christiano. *Direito agrário*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 3.

⁶³ LIMA, Ruy Cirne. *Pequena História Territorial do Brasil: Sesmarias e Terras Devolutas*. 2. ed. Porto Alegre, Sulina, 1954. p. 12.

⁶⁴ LIMA, Ruy Cirne. *Pequena História Territorial do Brasil: Sesmarias e Terras Devolutas*. 2. ed. Porto Alegre, Sulina, 1954. p. 31.

⁶⁵ ARAÚJO, Telga de. Contrato agrário II. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 19. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 169-189. p. 169. A esse respeito, ver também CRUZ, Guilherme Braga da. A Formação histórica do moderno direito privado português e brasileiro. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, São Paulo, v. 50, p. 32-77, jan. 1955.

⁶⁶ LIMA, Ruy Cirne. *Pequena História Territorial do Brasil: Sesmarias e Terras Devolutas*. 2. ed. Porto Alegre, Sulina, 1954. p. 43.

domínio, paralelamente a princípio, e, após, em substituição ao nosso tão desvirtuado regime das sesmarias”⁶⁷.

A provisão de 14 de março de 1822⁶⁸ dispunha que se procedesse às medições e demarcações, sem prejudicar quaisquer possuidores, que tivessem efetivas culturas no terreno, porquanto deveriam eles ser conservados nas suas posses, bastando para o título as reais ordens, porque as mesmas posses prevaleceriam às sesmarias posteriormente concedidas. Segundo Cassetari, esse sistema de posse foi caótico e perdurou até o advento da Lei de Terras, criada por D. Pedro II, e que também era chamada de Estatuto de Terras Devolutas.⁶⁹

A Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850 (Lei de Terras) veio para corrigir alguns erros⁷⁰ anteriores e tratava sobre o regime de terras, e dispôs ulteriormente, da mesma maneira, em seu art. 5º, de posses “que se acharem cultivadas ou com princípios de cultura”, e em seu art. 8º, de posseiros com direito sobre o “o terreno que ocuparem com efetiva cultura”, alcançando a atual Constituição Federal, que, além de garantir o direito de propriedade, emergiu o princípio da função social da propriedade.⁷¹

Ao passar por essa parte histórica⁷² a respeito da propriedade, cumpre necessário visitar a motivação⁷³ que deu origem à regulamentação do Direito Agrário no Direito Brasileiro, denominado Estatuto da Terra, regido sob a Lei 4.504, sancionada em 30 de novembro de 1946 sob o regime militar da presidência de Castelo Branco. Para que se possa ter uma ideia do

⁶⁷ LIMA, Ruy Cirne. *Pequena História Territorial do Brasil: Sesmarias e Terras Devolutas*. 2. ed. Porto Alegre, Sulina, 1954. p. 47.

⁶⁸ LIMA, Ruy Cirne. *Pequena História Territorial do Brasil: Sesmarias e Terras Devolutas*. 2. ed. Porto Alegre, Sulina, 1954. p. 48.

⁶⁹ CASSETARI, Christiano. *Direito agrário*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 4.

⁷⁰ CASSETARI, Christiano. *Direito agrário*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 61.

⁷¹ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

⁷² A esse respeito, *DIGESTO delle discipline privatistiche: sezione civile*. Presidente Comitato Scientifico Rodolfo Sacco. 4. ed. Torino: UTET, 1989. p. 3, nos traz a ideia de que a evolução histórica dos contratos agrários na Itália teve uma virada a partir do Código Civil Italiano de 1865 para uma transposição ao de 1942, de modo que o contrato agrário não poderia mais ser visto simplesmente como uma escolha feita pelo proprietário a respeito do modo de uso e gozo, que não seria mais suficiente o esquema tradicional da "concessão" aceita pelo código de 1865 para explicar os efeitos do contrato agrário.

⁷³ ARAÚJO, Telga de. Contrato agrário II. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 19. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 169-189. p. 169-170: “Razões de ordem econômica determinaram o estabelecimento de formas societárias de exploração da terra adotadas como solução para o agudo problema da escassez de mão-de-obra na agricultura. Esta experiência implantada em São Paulo, pelo Sen. Vergueiro, iria se converter em uma forma desumana de exploração do economicamente mais fraco, fosse o colono ou o trabalhador rural, alastrando-se e permanecendo até os nossos dias, em todo o País.”

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

contexto histórico da época, é necessário verificar a evolução social principalmente no tocante ao direito de propriedade agrária como direito fundamental no Brasil, uma vez que posteriormente tiveram origem os contratos agrários.

No tocante à evolução⁷⁴ do direito de propriedade agrária como direito fundamental no Brasil, já na Constituição Imperial, datada de 1824, em seu artigo 179, §22, havia a garantia do direito de propriedade, sem dispor a respeito de quaisquer restrições ao seu exercício, com a exceção da desapropriação por utilidade pública, evoluindo para a Constituição de 1891, que no artigo 72, ao assegurar a inviolabilidade do direito à propriedade, assegurando a sua plenitude, reservava a desapropriação por necessidade ou utilidade pública mediante indenização prévia. A Constituição Federal de 1934 prosseguiu do mesmo modo, apenas ressaltando quanto à possibilidade de o direito de propriedade ser exercido contra interesse social ou coletivo. A partir daí, com a observância da Constituição de Weimar no tocante à função social da propriedade, a Carta Magna de 1937 trouxe em seu art. 122, cláusula 14, a garantia ao direito de propriedade, porém, enunciou que “O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício”. Na Constituição de 1946, com um viés democrático, o art. 141 garantia a inviolabilidade do direito à propriedade, bem como no § 16 dispunha a respeito das limitações administrativas de desapropriação e requisição, devendo ser observado conjuntamente com o art. 147, que condicionava o uso do direito da propriedade ao bem-estar social.

Acompanhando essa evolução histórica do Direito Civil no Brasil, foi constatada uma visão dos interesses do indivíduo⁷⁵, conforme a doutrina ensina, e verifica-se a “fragmentação do direito privado brasileiro em microcódigos, como o Código de Defesa do Consumidor de 1990 ou em leis especiais”⁷⁶ resultando na mudança do sistema jurídico voltado para a proteção da pessoa, a exemplo da transição do Código Civil de 1916 para o atual Código Civil de 2002, com a criação de microssistemas, tal como o Estatuto da Terra (1964), posteriormente o Código de Defesa do Consumidor (1990) e o Estatuto do Idoso (2003). O sistema jurídico protege o vulnerável a partir do reconhecimento de vulnerabilidade em uma relação jurídica, equilibrando-a através de normas protetivas. Pode-se vislumbrar que *vulnus*, do Latim, significa ferida, ou seja, a pessoa ferida, ou vulnerável, fica protegida pelas amarras deste sistema.

⁷⁴ A esse respeito, podemos verificar claramente em MATTOS NETO, Antônio José de. Garantia do direito à propriedade agrária. In: BARROSO, Lucas Abreu; SOARES, Mário Lúcio Quintão; MIRANDA, Alcir Gursen de (org.). *O direito agrário na constituição*. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 1-24. p. 3-6.

⁷⁵ MARQUES, Cláudia Lima; MIRAGEM, Bruno. *O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 47-48.

⁷⁶ MARQUES, Cláudia Lima; MIRAGEM, Bruno. *O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 48.

O que motivou a implementação de regulações fundiárias ocorreu após a Lei Áurea, que aboliu a escravidão no Brasil, de modo que os recém libertos se instalavam nos eixos e leitos das rodovias federais, com o claro intuito de se assentarem, somando-se aos mais variados tipos de indústrias mirando a instalação de suas empresas dentro de certas propriedades. Ainda, verifica-se que “Inicialmente, com a proibição do tráfico de escravos e, posteriormente, com a abolição da escravidão, os grandes proprietários rurais passaram a utilizar a mão-de-obra dos imigrantes, obrigando-se o colono a entregar metade da safra ao senhor de terras.”⁷⁷

Neste compasso, a cultura do café⁷⁸ substituiu o modelo do “engenho” de açúcar, como ensina Holanda: “o café, absorvendo a maioria dos braços disponíveis, tornou-se não só a fonte de riqueza mais ponderável das regiões produtoras, como também, e cada vez mais, a única verdadeiramente dignificante”⁷⁹, de forma que a doutrina afirma que “é compreensível que a Abolição não tivesse afetado desastrosamente as regiões onde a cultura do café já preparara assim o terreno para a aceitação de um regime de trabalho assalariado”⁸⁰. Com essa evolução, foi implementado o sistema jurídico de disciplina do arrendamento e parceria rural no Código Civil promulgado em 1916. Porém, a lei era eminentemente urbana, refletindo as influências da época, não dispensando tratamento adequado à realidade agrária nacional, “tratando indiscriminadamente proprietários e parceiros e arrendatários, sem nenhuma preocupação de caráter social, ensejava o descumprimento de suas normas sempre em desfavor do economicamente mais fraco”.⁸¹ Com isso, o Decreto n. 53.700, de 13 de março de 1964, assinado pelo então presidente João Goulart, “declara de interesse social para fins de desapropriação as áreas rurais que ladeiam os eixos rodoviários federais, os leitos das ferrovias nacionais, e as terras beneficiadas ou recuperadas por investimentos exclusivos da União em

⁷⁷ ARAÚJO, Telga de. Contrato agrário II. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 19. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 169-189. p. 169.

⁷⁸ ARAÚJO, Telga de. Contrato agrário II. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 19. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 169-189. p. 170: “As crises que abalaram a nossa agricultura, em particular a do café, indicaram um caminho aos grandes proprietários a exploração *mezzo a mezzo* com os colonos ou o aluguel de suas propriedades rurais, realizando-se assim os primeiros contratos de arrendamento e de parceria. O sistema da tenência da terra assim caracterizado teve no CC brasileiro, promulgado em 1916, o seu disciplinamento jurídico, em seus arts. 1.211 a 1.215 (arrendamento) e 1.410 a 1.423 (parceria).”

⁷⁹ HOLANDA, Sérgio Buarque de. *Raízes do Brasil*. 26. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1995. p. 175. O autor afirma ainda, que “aos barões do açúcar não restava, com a desagregação dos seus domínios, senão conformarem-se às novas condições de vida”.

⁸⁰ HOLANDA, Sérgio Buarque de. *Raízes do Brasil*. 26. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1995. p. 175.

⁸¹ ARAÚJO, Telga de. Contrato agrário II. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 19. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 169-189. p. 170. Ainda é necessário notar que “Da constatação da inadequação das normas de direito comum à realidade sócio-econômica do agro, em todo País, já a reclamar normas específicas para sua regulação, ocorreria aqui como alhures “a revolta dos fatos contra os códigos”, a indicar a necessidade de uma regulação especificamente agrária que não apresentasse o direito dissociado do fato social.”

obras de irrigação, drenagem e açudagem, atualmente inexploradas ou exploradas contrariamente à função social da propriedade, e dá outras providências”⁸².

Ainda, em seu artigo primeiro do mesmo decreto, dispunha que

ficam declaradas de interesse social para efeito de desapropriação, nos termos e para os fins previstos no art. 147 da Constituição Federal e na Lei n. 4.132, de 10 de setembro de 1962, as áreas rurais compreendidas em um raio de 10 (dez) quilômetros dos eixos das rodovias e ferrovias federais, e as terras beneficiadas ou recuperadas por investimentos exclusivos da União em obras de irrigação, drenagem e açudagem.⁸³

Assim, eram excetuadas as propriedades imóveis que se enquadrassem em alguma das hipóteses que seguiam.

A partir do PL n. 26⁸⁴, que constou na mensagem de número 556, de 28 de outubro de 1964, enviada do executivo para o Congresso Nacional, assinada pelo então presidente Castelo Branco, a proposta do Estatuto da Terra trazia questões consideráveis do ponto de vista pragmático no tocante ao problema político e social⁸⁵, fundamentos econômicos⁸⁶, a solução

⁸² BRASIL. Decreto n. 53.700, de 13 de março de 1964. *Câmara dos Deputados*. Disponível em: <<https://goo.gl/ao19qD>>. Acesso em: 03 set. 2017.

⁸³ BRASIL. Decreto n. 53.700, de 13 de março de 1964. *Câmara dos Deputados*. Disponível em: <<https://goo.gl/ao19qD>>. Acesso em: 03 set. 2017.

⁸⁴ Ao iniciar as considerações, se nota que o objetivo da época foi o de “promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos”, no intuito do executivo honrar os compromissos assumidos na a Carta de Punta del Este, a qual, em seu Título Primeiro, artigo 6, dispõe que as Repúblicas Americanas procurarão, entre outros objetivos a serem atingidos nesta década: “Impulsionar, respeitando as particularidades de cada país, programas de reforma agrária integral, encaminhada à efetiva transformação onde for necessária a modificação das estruturas e dos injustos sistemas de posse e uso da terra, a fim de substituir o regime de latifúndios e minifúndios por sistema justo de propriedade, de maneira que, complementada por crédito oportuno e adequado, assistência técnica, comercialização e distribuição dos seus produtos, a terra se constitua, para o homem que a trabalha, em base da sua estabilidade econômica, fundamento do seu crescente bem-estar e garantia de sua liberdade e dignidade”. BRASIL. *Projeto de Lei n. 26 de 1964*. Planalto. Disponível em: Biblioteca do Senado Federal. p.1-2.

⁸⁵ A uma, o problema se deu em razão de não haver perspectiva por parte dos ocupantes e posseiros de terras de se tornarem proprietários da terra em que cultivavam. A duas, o problema do inadequado atendimento das exigências normais no meio agrário, como assistência técnica e financiamentos, levando a inquietação tanto no meio rural, quanto no meio urbano, em razão do abastecimento. BRASIL. *Projeto de Lei n. 26 de 1964*. Planalto. Disponível em: Biblioteca do Senado Federal. p. 2.

⁸⁶ Relativamente aos fundamentos econômicos, verifica-se que “O quadro se completa pela precariedade das condições existentes no meio agrário: uma elevada percentagem da população dependente da atividade agrícola; níveis de tecnologia e mecanização bastante reduzidos; pequena área cultivada por trabalhador ocupado; condições de vida das mais precárias, no que se refere a habitação, educação e nível sanitário.” Ainda, podemos verificar na mensagem com a exposição de motivos que “O problema agrava-se agudamente com a crescente industrialização do País e com a concentração populacional nos grandes centros urbanos. Toda essa população, absorvida no trabalho urbano teria exigências cada vez maiores de suprimento de alimentos, demandando uma organização mais sistematizada de sua produção, transporte e distribuição. Em contraposição, o crescimento da produção industrial gera a necessidade de alargamento do mercado consumidor, ou seja a incorporação de novas áreas da população ao consumo dos produtos industriais, o que se obterá pela elevação dos padrões econômicos da população rural, facultando-lhe poder aquisitivo para acesso aos produtos manufaturados. ”, de modo que “Ao invés de buscar frutos da terra, o proprietário rural, não raro, contenta-se em deixa-la com reduzida ou inexistente produtividade visando apenas a valorização fundiária como decorrência do progresso geral do País (...)”. BRASIL. *Projeto de Lei n. 26 de 1964*. Planalto. Disponível em: Biblioteca do Senado Federal. p. 3-7.

democrática⁸⁷, a reforma agrária e desenvolvimento rural^{88 89} e a criação de um órgão executor⁹⁰, de modo que em sua estrutura verificou-se o seguinte modelo:

- I- Disposições Preliminares;
- II- Da reforma Agrária;
- III- Da Política de Desenvolvimento Rural;
- IV- Das Disposições Gerais e Transitórias.

Assim, situaram-se no título III do Estatuto da Terra, com posterior legislação regulamentadora, os contratos agrários, previstos no Capítulo IV, que trata do uso e da posse temporária da terra.

Posteriormente, sobreveio a Emenda Constitucional n. 10, de 10.11.1964, que outorgou competência da União para legislar sobre a matéria agrária, inserindo no art. 5º da Constituição Federal o inciso XV, letra *a*, advindo, 20 dias depois, a promulgação da Lei 4.504 de 1964, denominada Estatuto da Terra.

Embora seja heterotópico, perpassando por diversos ramos, ao se tornar um ramo autônomo⁹¹, é possível verificar as fontes do direito agrário, classificando-as de duas formas: as formais e as materiais, no entendimento de Vivanco:

las fuentes así entendidas se suceden dividir en fuentes formales y fuentes materiales. Las primeras se hallan constituidas por los hechos criadores de la norma jurídica agraria, es decir de la forma normativa específica que necesariamente debe revestir las valoraciones y convicciones vigentes para pasar a formar parte del orden jurídico agrario con el carácter de normas jurídicas obligatorias. Las fuentes materiales, en cambio, solo expresan una tendencia social a lo jurídico; pero recién integran el ordenamiento jurídico agrario cuando asumen una forma determinada, través de un acto o de una serie de actos que constituyen precisamente las llamadas fuentes formales.⁹²

⁸⁷ Nesse contexto, ao indicar dois modelos de sistemas, o projeto de Lei, BRASIL. *Projeto de Lei n. 26 de 1964*. Planalto. Disponível em: Biblioteca do Senado Federal. p. 9, nos elucida “A simples enunciação se inclinou para a opção democrática, em solução harmônica ao sistema político, à organização econômica do País e às suas tradições sociais e culturais”.

⁸⁸ Com relação a este ponto, BRASIL. *Projeto de Lei n. 26 de 1964*. Planalto. Disponível em: Biblioteca do Senado Federal. p. 9, o projeto não tinha por objetivo tão somente ser uma lei de reforma agrário, mas sim, ‘Além da execução da reforma agrária, tem por objetivo promover o desenvolvimento rural, através de medidas de política agrícola, regulando e disciplinando as relações jurídicas, sociais e econômicas concernentes a propriedade rural, se domínio e uso. Busca dar organicidade a todo sistema rural do País, valorizando o trabalho e favorecendo ao trabalhador o acesso à terra que cultiva.”

⁸⁹ A esse respeito, vejamos ALFONSIN, Ricardo Barbosa. *Crédito Rural: questões polêmicas*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000. p. 11 e ss.; BITTENCOURT, Marco Antônio Floriano; VIAL, Sophia Martini. *Crédito Rural: um desafio a céu aberto*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2017. p. 22-27.

⁹⁰ Neste modelo, com o objetivo de executar a reforma agrária de maneira séria, se propôs “a criação do Instituto Brasileiro de reforma agrária (IBRA), diretamente subordinado ao Presidente da república”, BRASIL. *Projeto de Lei n. 26 de 1964*. Planalto. Disponível em: Biblioteca do Senado Federal. p. 12-13.

⁹¹ Nesse sentido, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 25-26.

⁹² VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 213 e ss.

As fontes formais são constituídas por leis, decretos, regulamentos, etc., oriundos da Constituição Federal, elencado o direito agrário no artigo 22, inciso I, como ramo de competência da União, em relação ao tema legislativo, bem como no inciso II relativamente à desapropriação, o que interessa diretamente ao direito agrário. De forma expressa, relaciona a propriedade e o princípio da função social, elencados respectivamente nos incisos XXII e XXIII, do art. 5º da Constituição Federal. Segundo Rizzardo, “podem considerar-se como fontes os atos administrativos das autoridades encarregadas de dirigir as atividades rurais”.⁹³

Para fundamentar o presente trabalho, é necessário verificar as fontes materiais que, conforme Rizzardo, “são os fatos e a realidade que servem de inspiração para a construção legislativa do Direito Agrário. A rigor, embora reine divergência, entram em seu rol a analogia e o direito comparado, eis que se destinam a dar base para a interpretação das normas de Direito Agrário”⁹⁴, e prossegue, afirmando que “dentre as de maior importância, encontram-se os costumes, que dão relevante contribuição na feitura das leis agrárias e mesmo na solução de litígios”.⁹⁵ Ademais, referente a jurisprudência, ela possui certa relevância de parâmetro a ser observado, porém, como função do processo civil no Estado Constitucional⁹⁶, quem possui autoridade⁹⁷ para dar a última palavra em um Estado Constitucional são as Cortes Supremas⁹⁸,

⁹³ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 32.

⁹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 32.

⁹⁵ Nesse aspecto, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 33, vai além, afirmando que “são ainda levados em conta nos julgamentos, os usos próprios de cada região, a tradição, a informalidade das avenças (contratos verbais), os dizeres populares, bem como os acertos feitos nas lides campesinas, dando validade às práticas que vigoram, coma troca na prestação de serviços, quando grupos da mesma família acodem ou socorrem o produtor vizinho ou parente, em certas eventualidades, ficando o mesmo de retribuir também com a prestação de serviços, em momentos de urgente necessidade.” Ao final, o autor aponta que a doutrina sempre foi tida com destaque.

⁹⁶ MITIDIERO, Daniel. *Cortes superiores e cortes supremas: do controle à interpretação, da jurisprudência ao precedente*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 18-34.

⁹⁷ Neste aspecto, MITIDIERO, Daniel. *Precedentes: da persuasão à vinculação*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 85, afirma que “Embora o Novo Código tenha introduzido legislativamente o conceito de precedente entre nós, a autoridade do precedente obviamente dele não decorre. Na verdade, a autoridade do precedente decorre do fato desse encarnar o significado que é adstrito ao direito pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Superior Tribunal de justiça. Vale dizer: a autoridade do precedente é a própria autoridade do direito interpretado e a autoridade de quem o interpreta”.

⁹⁸ Nesse sentido, MITIDIERO, Daniel. *Cortes superiores e cortes supremas: do controle à interpretação, da jurisprudência ao precedente*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 105, afirma que “Uma teoria jurídica que pressupõe que a norma é a interpretação da norma, que todos devem ser tratados de forma isonômica perante o Direito e que é preciso promover a *cognoscibilidade*, a *estabilidade*, a *confiabilidade* e a *efetividade* das normas como condição para que possa existir *liberdade de autodeterminação* não pode sustentar a inexistência de *precedentes vinculantes*. Isso porque, sendo o Direito potencialmente indeterminado e paulatinamente precisado pela atuação do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, a recusa de autoridade à interpretação judicial empreendida por essas cortes significa *recusa de vinculação à própria ordem jurídica*. Portanto, do ponto de vista *institucional*, que é justamente aquele que deve ser levado em consideração pelo sistema encarregado de tutelar judicialmente os direitos, o Direito encontra sua expressão na interpretação que é dada à Constituição e à legislação pelas Cortes Supremas a partir de casos concretos.

através de precedentes⁹⁹, ou seja, o Superior Tribunal de Justiça em relação à interpretação da legislação infraconstitucional e o Supremo Tribunal Federal em relação à interpretação da Constituição Federal, com o objetivo de dar unidade¹⁰⁰ ao Direito. Desse modo, pode-se ir além, uma vez que, “nessa linha, o precedente judicial constitui fonte primária do Direito”¹⁰¹, aplicando-se plenamente ao Direito Agrário e aos contratos rurais.¹⁰²

Nesse sentido, verifica-se que houve uma mudança substancial do ponto de vista processual, ou melhor, a passagem da jurisprudência, ou seja, as decisões reiteradas das Cortes Supremas, para a sistemática inserida no Código de Processo Civil (2015), uma vez que se tem a vinculação dos precedentes de forma vertical e horizontal, ou seja, verticalmente no sentido de que os Tribunais Ordinários devem seguir os precedentes¹⁰³ emanados pelas Cortes Supremas, e no sentido horizontal, de modo que as Cortes devem se vincular às suas próprias decisões, somente superando-as em razão de mudanças sociais, devendo portanto, serem sinalizadas antes de modificadas para que se tenha uma função¹⁰⁴ nomofilática em prol da unidade do direito, com racionalidade, visando a sua previsibilidade, melhor organização

⁹⁹ MARINONI, Luiz Guilherme. *Precedentes obrigatórios*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. p. 215-216: “seria possível pensar que toda decisão judicial é um precedente quando se tem uma decisão dotada de determinadas características, basicamente a potencialidade de se firmar como paradigma para a orientação dos jurisdicionados e dos magistrados. De modo que, se todo precedente ressaí de uma decisão, nem toda decisão constitui precedente. Note-se que o precedente constitui decisão acerca da matéria de direito – ou, nos termos do *common law*, de um *point of law* – e não de matéria de fato. Quando são enfrentados pontos de direito, as decisões muitas vezes se limitam a anunciar o que está escrito na lei, não revelando propriamente uma solução judicial acerca da questão de direito, no sentido de solução que ao menos dê uma interpretação da norma legal. De qualquer forma, a decisão que interpreta a lei, mas segue julgado que a consolidou, apenas por isso não constitui precedente. Contudo, para constituir precedente, não basta que a decisão seja a primeira a interpretar a norma. É preciso que a decisão enfrente todos os principais argumentos relacionados à questão de direito posta na moldura do caso concreto. Até porque os contornos de um precedente podem surgir a partir da análise de vários casos, ou melhor, mediante uma construção da solução judicial da questão de direito que passa por diversos casos”.

¹⁰⁰ A esse respeito, MITIDIERO, Daniel. *Cortes superiores e cortes supremas: do controle à interpretação, da jurisprudência ao precedente*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 106, alerta no sentido de que “A unidade do Direito que deve ser promovida pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Superior Tribunal de Justiça por meio de precedentes move-se tanto *retrospectivamente* como *prospectivamente*. Para que ambas as direções possam ser trilhadas, a regra do *stare decisis* tem de ser observada de forma *horizontal* e *vertical* por todos órgãos do Poder Judiciário.

¹⁰¹ MITIDIERO, Daniel. *Precedentes: da persuasão à vinculação*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 85. Ainda, nesta linha, ZACCARIA, Giuseppe. *La Giurisprudenza come Fonte di Diritto: Un’Evoluzione Storica e Teorica*. Napoli: Editoriale Scientifica, 2007. p. 7-21. E a respeito do problema do precedente judicial como Fonte do Direito, TUCCI, José Rogério Cruz e. *Precedente judicial como fonte do direito*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

¹⁰² A esse respeito, ver BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016. p. 19: recente precedente que desconstituiu o Estatuto da Terra às grandes empresas rurais, mencionando que seria aplicável tão somente ao agricultor que cultiva a terra como o “homem do campo”.

¹⁰³ Nesse aspecto, MITIDIERO, Daniel. *Precedentes: da persuasão à vinculação*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 90, afirma que “Precedentes são razões necessárias e suficientes para solução de uma questão devidamente precisada no ponto de vista fático-jurídico obtidas por força de generalizações empreendidas a partir do julgamento de casos pela unanimidade ou pela maioria de um colegiado integrante de uma Corte Suprema”.

¹⁰⁴ MARINONI, Luiz Guilherme. *A ética dos precedentes*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 102.

judiciária, bem como o combate à arbitrariedade das decisões judiciais que por vezes são modificadas ao bel prazer dos julgadores.

A nova sistemática inserida no Código de Processo Civil dispõe no Art. 489, § 1º, inciso V e VI, afirma que não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que se limitar a invocar precedente, bem como deixar de seguir precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento. E traz nos artigos 926 e 927 a determinação de que os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente, de modo que os juízes e tribunais observarão as decisões oriundas das Cortes Supremas, quais sejam, o Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça. Dessa forma, ao analisar a nova sistemática inserida no Código de Processo Civil, pode-se observar que, a partir da combinação do art. 489, § 1º, incisos V e VI, com os artigos 926 e 927, percebe-se essa mudança da ideia de jurisprudência, ou seja, passa-se de uma mera observância, no sentido de persuasão das decisões judiciais, para uma vinculação, uma vez que os Tribunais Ordinários não poderão abster-se de aplicar o precedente, e, em caso de não aplicação, deverão fazer a distinção¹⁰⁵ do caso (art. 489, § 1º, VI) a partir dos seus fundamentos determinantes, ou, conforme a doutrina, as suas razões generalizáveis, logicamente que combinado com o art. 6º do mesmo diploma, que traz o dever de cooperação, no sentido e dever das partes de indicar o precedente a ser aplicado.

Assim, os precedentes se tornaram uma fonte autônoma do direito, pois a partir da interpretação dada pelas Cortes Supremas, ou seja, por parte de quem tem autoridade para interpretar os enunciados e criar normas, os precedentes judiciais devem ser aplicados aos casos futuros e idênticos para que possam ser universalizáveis¹⁰⁶, objetivando o desenvolvimento do direito, e no presente caso, nos contratos agrários, nota-se que o paradigma¹⁰⁷ do Ministro Sanseverino, que afastou o Estatuto da Terra em caso no qual a controvérsia versava a respeito do direito de preferência por arrendatário, que é empresa rural de grande porte, dando plena eficácia ao art. 38 do Decreto n. 59.566/66, que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico

¹⁰⁵ MITIDIERO, Daniel. *Precedentes: da persuasão à vinculação*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 87: “A distinção serve justamente para mostrar que não há analogia possível entre os casos, de modo que o caso está fora do âmbito do precedente”.

¹⁰⁶ MACCORMICK, Neil. *Rhetoric and the Rule of Law: A theory of legal reasoning*. Oxford: Oxford University Press, 2003. p. 99: “there is no justification without universalization”.

¹⁰⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016.

homem do campo, o caso se tornará uma fonte para os casos futuros e idênticos, uma vez que se trata da categoria aqui trabalhada.

2.2 PRINCÍPIOS ESPECIAIS DO DIREITO AGRÁRIO INCIDENTES NOS CONTRATOS AGRÁRIOS

O direito agrário, assim como os demais ramos do direito, está estruturado sobre princípios que lhe são próprios¹⁰⁸. Para traçar o caminho até estes princípios próprios, deve-se partir do direito obrigacional, alcançar os princípios especiais do direito agrário e a sua forma de aplicação. Couto e Silva ensina que “o desenvolvimento da relação obrigacional, polarizado pelo adimplemento, está condicionado por certos princípios gerais, ou específicos a cada tipo de obrigação, ou comuns a alguns deles”.¹⁰⁹ A lição de Miragem, ao afirmar que “a proteção da confiança é princípio imanente em todo direito”¹¹⁰, traz a ideia de crença por intermédio do comportamento das partes, de modo que “vinculam a uma ação futura, ao prosseguimento de dada conduta, ou ainda a manutenção de determinado estado de fato”¹¹¹. Essa vinculação inevitavelmente está ligada ao momento da realização de um contrato, bem insculpida no brocardo latino *pacta sunt servanda*¹¹², que significa “quem pactua se obriga”, e, na lição de Miragem “a fórmula em questão, expressa, afinal, a própria eficácia vinculativa dos pactos, de modo a admitir que pela vontade humana livre e consciente, declarada na forma admitida em direito, é reconhecida a aptidão para originar vínculo jurídico obrigacional”.¹¹³ Entre os princípios gerais que se vinculam a essa realização, no juízo de Couto e Silva, “devem-se incluir o da autonomia da vontade, o da boa-fé e o da separação entre as fases, ou planos, do nascimento e desenvolvimento do vínculo e a do adimplemento”¹¹⁴, alertando que “a inclusão dos princípios da autonomia privada e da boa-fé entre os princípios gerais é comum”.¹¹⁵

¹⁰⁸ COLUCCI, Viviane. Os princípios gerais do contrato agrário. *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos*, São Paulo, v. 6, p. 1373 ss., jun. 2011; TERRA, Domingos Nascimento. Princípios Fundamentais do Direito agrário. *Revista de Direito Agrário*, Brasília, v. 5, n. 5, p. 14-18, jan./mar. 1977.

¹⁰⁹ COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. São Paulo: FGV, 2006. p. 23.

¹¹⁰ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 127.

¹¹¹ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 127.

¹¹² Nesta perspectiva, MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 141-142, assim ensina “O denominado *pacta sunt servanda* tem largo desenvolvimento no direito moderno, e expressa o reconhecimento jurídico ao valor social do compromisso assumido cujo cumprimento é comportamento moral esperado das partes, por intermédio do direito também exigível juridicamente. Na sua origem, o art. 1.134 do Código Civil francês (alterado em 2016) referia: “As convenções legalmente formadas têm força de lei para aqueles que as fizeram” (“Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites”).

¹¹³ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 139-140.

¹¹⁴ COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. São Paulo: FGV, 2006. p. 23.

¹¹⁵ COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. São Paulo: FGV, 2006. p. 23.

Neste estudo, ao verificar a vinculação dos princípios da autonomia privada e da boa-fé sendo de aplicação geral, cumpre analisar os princípios que orientam o direito agrário e seus contratos específicos, tornando então um farol ao instituto.

Em contraponto, verifica-se um princípio de ordem pública – o Dirigismo Estatal –, pois “é no campo dos contratos agrários que se manifesta a intervenção do Estado limitando a liberdade das partes, em nome do interesse do economicamente mais fraco”¹¹⁶, sendo externo ao direito privado, mas extremamente importante nos contratos agrários, a intervenção do Estado através de leis de ordem pública, restringindo a vontade dos contratantes. O dirigismo estatal é uma forte proteção do Estado à atividade rural, são as normas de direito público e privado, que visam, nas palavras de Rizzardo “a disciplinar as relações decorrentes da atividade rural, com base na função social da terra, abrangendo o conjunto de princípios doutrinários que permitem um melhor tratamento das leis agrárias”.¹¹⁷

No tocante ao dirigismo contratual, é importante verificar que na evolução da história¹¹⁸ do Direito Privado Moderno, foi nos primórdios do direito romano, em período anterior à *Lex Aquiliae*, que se originou a responsabilidade civil através do Estado, onde se passou a verificar a forte intervenção estatal, pois mesmo nos casos de vingança, deveria haver uma *manus iniectio*, ou seja, uma imposição de mão formal, sendo em seguida, realizado sob vigilância Estadual.¹¹⁹

Lupion assinala que a Revolução Industrial provocou grande êxodo do campo para os centros urbanos, fazendo surgir uma grande massa de pessoas que necessitavam da proteção do Estado para manter as suas condições de vida. Acentuaram-se os conflitos, surgindo a necessidade de o Estado intervir nos domínios econômico, social e cultural para assegurar a todos a tão desejada liberdade¹²⁰.

Assim, a intervenção estatal nas relações privadas, especificamente no tocante ao dirigismo contratual, alcançou o Estatuto da Terra no âmbito dos contratos de arrendamento e parceria rural ao estabelecer cláusulas irrevogáveis e protetivas em prol do arrendatário e parceiro-outorgado.

¹¹⁶ ARAÚJO, Telga de. Contrato agrário II. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 19. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 169-189. p. 176-177.

¹¹⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 23.

¹¹⁸ A esse respeito, ver WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993.

¹¹⁹ Ver KASER, Max. *Direito Privado Romano*. Trad. Samuel Rodrigues e Ferdinand Hämmerle. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1999. p. 194.

¹²⁰ LUPION, Ricardo. *Boa-fé objetiva nos contratos empresariais: contornos dogmáticos dos deveres de conduta*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011. p. 33.

Nessa seara, no caso dos contratos agrários, a autonomia privada fica restrita, uma vez que, ao tentar dar uma conotação de justiça social, acaba limitando a vontade das partes, havendo então uma dissociação da vontade querida e da vontade declarada¹²¹, ocorrendo um erro pois, no momento em que foram eleitas políticas públicas com princípios¹²² norteadores do Direito Agrário, onde se procurou proteger a propriedade como fonte e como geradora de riqueza para o Estado, acabou-se deixando as partes presas à interpretação literal, em dissonância com a sua própria vontade.

É como verifica a doutrina, uma vez que, “objetivamente, a leitura do Estatuto da Terra e do decreto denota clara intervenção estatal na relação entre arrendante e arrendatário, no intuito de proteger o segundo, reputado vulnerável e/ou hipossuficiente”¹²³.

A esse respeito, é preciso diferenciar e destacar a figura da agricultura familiar, onde o verdadeiro “homem do campo” explora a sua atividade mediante o trabalho familiar, devendo sim ser protegido pelo Estado. De outro modo, nota-se que quem explora atualmente a atividade, na sua maioria, não é mais o “vulnerável”, e sim, grandes empresários de soja, grandes frigoríficos de bovinos, ou até mesmo poderosíssimas usinas de açúcar de álcool. Conforme Salles, “esses *players* do agronegócio, quando arrendam terras rurais, não podem ser vistos como aquela força de trabalho que “pegava na enxada”. Não podem ser tratados como parte merecedora de proteção”.¹²⁴

Com a evolução jurídica, social e econômica do país, principalmente a mudança no *status* de quem vive, o meio modificou e evoluiu, distinguindo-se de quando o Estatuto da Terra foi promulgado, com uma ideia de vulnerabilidade daquele que trabalhava na terra. Uma vez que, ao acompanhar a legislação ultrapassada, o Poder Judiciário, através dos seus intérpretes, criará situações antieconômicas em cada caso, podendo vir a prejudicar a eficiência das relações e atrasar os negócios no âmbito do agronegócio.

Como os contratos agrários são o instrumento pelo qual se realizam as relações agrárias, deve-se verificar a sua matriz principiológica para que se possa readequá-los.

¹²¹ A esse respeito, ver CORREIA, António Ferrer. *Erro e Interpretação na Teoria do Negócio Jurídico*. Coleção Teses de Doutorado. Coimbra: Almedina, 2001. p. 21 e ss.

¹²² A respeito da definição de princípio, MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 21. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros. 2006. p. 912-913. Nos traz que “Princípio é, por definição, mandamento nuclear do sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico”. E completa, “Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma qualquer”.

¹²³ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 133.

¹²⁴ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 133.

De um lado tem-se a aplicação da autonomia privada e a liberdade contratual, e de outro a aplicação do princípio da função social do contrato interligada com a função social da propriedade, e agora, com a função da empresa rural e o dirigismo estatal, de modo que se tem uma interação de princípios em que nenhum é absoluto, todos interagem entre si. Porém, deve-se verificar qual princípio prevalece no momento de sua aplicação. Ávila, desenvolve a teoria de Alexy¹²⁵, segundo a qual os “princípios, enquanto normas que estabelecem ideais a serem atingidos, não entram em conflito direto”¹²⁶, bem como faz a distinção¹²⁷ entre regras, princípios e postulados normativos, de modo que a regulação no Direito Agrário e seus contratos não serão diferentes, uma vez que servirão para atender a um estado ideal de como o ramo do direito agrário, bem como seus contratos, devem estar enquadrados¹²⁸, devendo atentar o intérprete, em relação aos princípios que se aplicarão na hora da interpretação da lei ou do negócio jurídico.

Dentre os princípios específicos aplicáveis ao direito agrário, a doutrina propõe uma universalidade¹²⁹. Vivanco sinaliza com três princípios gerais de direito agrário que buscam três fins essenciais de política agrária, afirmando que “la política agraria científica trata de hallar las soluciones fundamentales a los problemas agrarios o vinculados con la actividad agraria”.¹³⁰ E afirma que “la política agraria persigue determinadas metas o fines que pueden establecerse

¹²⁵ Para uma teoria dos princípios, ALEXY, Robert. *Teoria dos direitos fundamentais*. Trad. Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 85-179. Esta tradução foi baseada na 5ª edição da *Theorie der Grundrechte* (Frankfurt am Main: Suhrkamp, 2006).

¹²⁶ ÁVILA, Humberto. *Teoria dos Princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 66.

¹²⁷ A respeito da distinção entre regras, princípios e postulados normativos, ÁVILA, Humberto. *Teoria dos Princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 124 ensina que “Os postulados normativos aplicativos são normas imediatamente metódicas que instituem os critérios de aplicação de outras normas situadas no plano do objetivo da aplicação. Assim qualificam-se como normas sobre a aplicação de outras normas, isto é, como metanormas. Os postulados funcionam diferentemente dos princípios e das regras. A uma, porque não se situam no mesmo nível: os princípios e as regras são normas objeto da aplicação; os postulados são normas que orientam a aplicação de outras. A duas, porque não possuem os mesmos destinatários: os princípios e as regras são primariamente dirigidas ao Poder Público e aos contribuintes; os postulados são frontalmente dirigidos ao intérprete e aplicador do Direito. A três, porque não se relacionam da mesma forma com outras normas: os princípios e as regras, até por que se situam no mesmo nível do objeto, implicam-se reciprocamente (...); os postulados, justamente porque se situam num metanível, orientam a aplicação dos princípios e das regras sem conflituosidade necessária com outras normas.”

¹²⁸ Nesta perspectiva, KELSEN, Hans. *Teoria Pura do Direito*. Trad. João Baptista Machado. 6. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998. p. 171;274 traz em sua obra a ideia de moldura.

¹²⁹ É o que propõe RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 31-32, ao elencar catorze princípios. LARANJEIRA, Raymundo. *Propedêutica do Direito Agrário*. São Paulo: LTr, 1975. p. 169, elenca outros princípios interligados ao ramo do Direito Agrário. BORGES, Antonino Moura. *Curso Completo de Direito Agrário*. Leme: CL EDIJUR, 2005. p. 46, cita 27 princípios aplicáveis ao ramo. LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito agrário*. Rio de Janeiro: Renovar, 1994. p. 79, contempla sete princípios aplicáveis ao Direito Agrário a partir do Estatuto da Terra.

¹³⁰ O autor entende pelo princípio da conservação dos recursos naturais e renováveis que “*Ello implica la absoluta necesidad de salvaguardarlos por razones de interés general. El desgaste del suelo, la escasez de agua, limitan o extinguen la producción agropecuaria.*” VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 197.

con carácter necesario. Ellos son: conservación del recurso natural renovable¹³¹; incremento racional de la producción¹³²; seguridad y progreso social¹³³.¹³⁴ A partir da doutrina brasileira, Barros¹³⁵ sintetiza em cinco os como princípios constitucionais balizadores do Direito Agrário, sendo eles: a função social da propriedade; justiça social; prevalência do interesse público sobre o particular; reformulação da estrutura fundiária e progresso econômico e social dos que trabalham na terra. Borges¹³⁶, ensina que os princípios realizam-se “por intermédio dos dois pilares mestres desta construção grandiosa: a Reforma Agrária e a Política Agrícola” e elenca como primeiro princípio fundamental a função social da propriedade¹³⁷, inserindo também o progresso econômico do rurícola, progresso social do rurícola, fortalecimento da economia nacional, pelo aumento da produtividade, fortalecimento do espírito comunitário, mormente da família, desenvolvimento do sentimento de liberdade (pela propriedade) e de igualdade (pela oferta de oportunidades concretas), implantação da justiça distributiva, eliminação das injustiças sociais no campo, povoamento da zona rural de maneira ordenada, combate ao minifúndio, combate ao latifúndio, combate a qualquer tipo de propriedade rural ociosa, sendo aproveitável e cultivável, combate à exploração predatória ou incorreta da terra, e, combate aos mercenários da terra¹³⁸. Rizzardo indica “a predominância do interesse público sobre o individual, tanto que a legislação do direito agrário se assenta sobre três grandes princípios

¹³¹ VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 197.

¹³² Sobre o incremento racional da produção, o autor afirma que “*La producción es la resultante económica de la conjunción funcional de los tres recursos antes mencionados: naturales (suelo, agua, etc.), humanos (agricultores, criadores, etc.), culturales (capital, organización, técnica, investigación)*. El decaimiento de la producción enerva la economía de un país, influye en la aparición de las crisis económicas y perturba el bienestar por cuanto difunde y agudiza la miseria.” VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 197.

¹³³ Sobre a seguridade e progresso social, o autor afirma que “*La estabilidad económica y la prosperidad en general repercute favorablemente en el bienestar de la comunidad al extremo que le facilita su expansión material y espiritual. La eliminación de la miseria permite liberar socialmente al agricultor y a la inversa, la limitación de su libre desenvolvimiento social lo sume indefectiblemente en la miseria.*” VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 197.

¹³⁴ VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 197.

¹³⁵ BARROS, Wellington Pacheco de. *Curso de Direito Agrário*. 2. Ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997. v.1 p.18.

¹³⁶ BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos do Direito agrário*. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 1994. p. 24.

¹³⁷ A esse respeito, MANIGLIA, Elisabete. Atendimento da função social pelo imóvel rural. In: BARROSO, Lucas Abreu; SOARES, Mário Lúcio Quintão; MIRANDA, Alcir Gursen de (org.). *O direito agrário na constituição*. 3. ed. Rio De Janeiro: Forense, 2013. p. 25-44, ressalta em seu artigo que, “ambiciona o texto, a retirada do véu que cobre o personagem jurídico, como se apenas ele bastasse para, enfim, conduzir o leitor à crítica reflexiva e à tentativa de mudança na construção de um direito à luz dos fatos e da realidade”. E arremata, no sentido de que “A análise da sociedade agrária deve ser vista e estudada como uma reserva ambiental, vital para manutenção dos direitos humanos fundamentais. A função social deve ser, sem dúvidas, o grande respaldo para a realização desse intento”.

¹³⁸ BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos do Direito agrário*. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 1994. p. 24-25.

informadores, os quais são a função social da propriedade, a justiça social e a prevalência do interesse público”¹³⁹.

Coelho entende que os principais princípios norteadores do Direito Agrário seriam a preservação dos recursos naturais renováveis; elevação da produção; bem-estar e condições de progresso socioeconômico; acesso à terra e à propriedade; permanência na terra daqueles que a tornem produtiva; função social; justiça social; extinção de propriedades antieconômicas; eficiência dos fundos agrários; e proteção jurídica aos arrendatários e parceiros outorgados¹⁴⁰.

Assim, conforme art. 13 da Lei n. 4.947, de 1966, que fixa normas de direito agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do instituto brasileiro de reforma agrária, e dá outras providências, “os contratos agrários regulam-se pelos princípios gerais que regem os contratos de Direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto, observados os seguintes preceitos de Direito Agrário(...)”. Com isso, passa-se à análise dos princípios condutores e norteadores do direito agrário, para posteriormente, verificar os princípios gerais de Direito comum que em que se entende deixar em um estado ideal o instituto autônomo do Direito Agrário, no momento da interpretação dos contratos através do qual se fomenta a produção da terra, ou seja, o arrendamento e a parceria rural.

2.2.1 Função social da propriedade

A respeito deste importantíssimo princípio norteador do Direito Agrário e dos contratos agrários, Penteado afirma que a “função social do direito é o dever de este direito atender a interesses das sociedades”¹⁴¹. Conforme a definição da doutrina, “a função social da propriedade envolve a adequação do direito de propriedade ao interesse coletivo, de modo a lhe retirar o caráter visto essencialmente sob o prisma individualista, excludente e absoluto que se formou ao longo da Idade Moderna”¹⁴². Na definição de Vivanco:

La función social es ni más ni menos que el reconocimiento de todo lo titular del dominio, de que por ser un miembro de la comunidad tiene derechos y obligaciones con relación a los demás miembros de ella, de manera que si él ha podido elegir a ser titular del dominio, tiene la obligación de cumplir con el derecho de los demás sujetos,

¹³⁹ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 31.

¹⁴⁰ COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 51.

¹⁴¹ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Manual de Direito Civil: coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 32.

¹⁴² RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 50.

que consiste em no realizar acto alguno que pueda impedir u obstaculizar el bien de dichos sujetos, o sea, la comunidad.¹⁴³

O autor vai além, elencando como princípio do Direito Agrário “las normas jurídicas agraria deben vincular a los distintos estadios del proceso agrícola ganadero, em función productiva (económica)”¹⁴⁴, de modo que se pode lograr estimular ou paralisar a produção, tendo o objetivo deste princípio obter o uso racional e adequado da terra. Godoy ressalta que “o direito de propriedade é garantido pela ordem jurídica; todavia, deve ser exercido à luz da função social que lhe é inerente”¹⁴⁵.

Esse princípio, desde a primeira aparição¹⁴⁶ e sinalização da função social da propriedade¹⁴⁷, passou pelo desenvolvimento da teoria de Santo Thomaz de Aquino, defendida pela Igreja a partir do século XIX, ao mencionar que a propriedade é uma garantia da liberdade e da dignidade humana, bem como é um instrumento importante de proteção da família. A doutrina refere que “a propriedade não se destina apenas a satisfazer os interesses do proprietário, a trazer-lhe benefícios, significa também, uma maneira de atender a necessidade de toda a sociedade”¹⁴⁸.

Inserido na Constituição de Weimar, de 1919, sob os moldes de que “A propriedade obriga. Seu uso deve ser igualmente feito no interesse geral”. Após diversas legislações e significativas mudanças a respeito da propriedade, foi no Estatuto da Terra, em 1964, que houve a inserção da expressão formal, tanto da justiça social quanto da função social da propriedade, disposto nos artigos 2º e 12 do Estatuto da Terra¹⁴⁹.

¹⁴³ Antônio C. Vivanco *apud* BORGES. Paulo Torminn. *Institutos básicos do Direito agrário*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1994. p. 8.

¹⁴⁴ VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 202.

¹⁴⁵ GODOY, Luciano de Souza. *Direito Agrário Constitucional: o regime da propriedade*. São Paulo: Atlas, 1998. p. 29.

¹⁴⁶ Arnaldo Rizzardo denota que “O antigo direito luso, antes do descobrimento do Brasil, já se preocupava com o mau uso do solo rural, pois traçava normas sobre práticas da lavoura e o semeio da terra, em lei que data de 26 de junho de 1375: “Todos os que tiverem herdades próprias, aforadas, ou por outro qualquer título, que sobre as mesmas lhes dê direito, sejam constringidos a lavrá-las e a semeá-las. Se por algum motivo as não puderem lavar todas, lavrem a parte que lhes parecerem podem comodamente lavar, a bem vistas, e determinação dos que sobre este objeto tiverem intendência; e as ais façam-nas aproveitar por outrem pelo modo que lhes parecer mais vantajoso de modo que todas venham a ser aproveitadas”. RIZZARDO. Arnaldo. *O uso da terra no Direito Agrário*. Rio de Janeiro: AIDE, 1985. p. 9.

¹⁴⁷ A esse respeito, Rizzardo vai além, elucidando que a lei de 1375, caso não fosse lavrada e semeada, previa séria punições, conforme denota o autor abordando que a lei “seguia adiante, com sérias recriminações e ameaças de penas contra aqueles que “por negligência ou contumácia” deixassem de aproveitar “por si ou por outrem as suas herdades”, como a perda temporária “ou para sempre” da propriedade, o confisco dos rendimentos “a benefício comum” e do gado se não derem princípio à lavoura e à sementeira. RIZZARDO. Arnaldo. *O uso da terra no Direito Agrário*. Rio de Janeiro: AIDE, 1985. p. 9.

¹⁴⁸ Sintetiza PROENÇA, Alencar Mello. *Compêndio de Direito Agrário*. Pelotas: EDUCAT, 2007. p. 47- 48.

¹⁴⁹ Art. 2º. É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

O princípio da função social da propriedade¹⁵⁰ inserido no inciso XXIII, do art. 5 da Constituição Federal da República do Brasil, combinado com o art. 186, bem como as especificidades dispostas na Lei n 8.629/93, elenca as essencialidades que norteiam o princípio da função social da propriedade¹⁵¹, iniciando com o aproveitamento racional e adequado do solo; utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores. Assim, pode-se concluir, nas palavras de Peres, que “a propriedade rural deve cumprir sua função social e requisitos de produtividade” de modo que, “a propriedade rural que não cumpra sua função social, pode ser desapropriada para fins de reforma agrária”.¹⁵²

2.2.2 Justiça social

Relativamente ao princípio da justiça social, está previsto no Estatuto da Terra no art. 1º, §1º, bem como no art. 103. Este, ao demonstrar o objetivo do regulamento, traz a definição de que o mesmo é "a perfeita ordenação do sistema agrário do país", e que será realizada "de acordo com o princípio da justiça social", devendo então estar "conciliando a liberdade de iniciativa com a valorização do trabalho humano"¹⁵³.

Ademais, no artigo 2º *caput* e seu §2º, alínea “b”, bem como os artigos. 12 e 13 da Lei 4.504/64, também fazem expressa referência, de forma que o art. 2º *caput*, dispõe: “É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionado pela sua função social, na forma prevista nesta Lei”. Já o § 2º, alínea “b”, denota que, dentre os deveres

Art. 12. À propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta Lei.

¹⁵⁰ Princípio que hoje se encontra dentre as normas constantes sujeitas ao grau máximo de rigidez, é um instituto jurídico em posição de alicerce dentro dos contratos agrários. COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 37-38.

¹⁵¹ No que diz respeito à função social da propriedade podemos afirmar que teve acolhida bastante favorável na maioria dos ordenamentos ocidentais, a Constituição Mexicana de 1917, art. 27, e Weimar (Alemanha, 1919) art. 153, seguidas, depois, pela Constituição Italiana de 1947, art. 42. Vista a proteção ambiental como face da função social, podemos observar a Constituição da Espanha (1978) arts. 148 e 149, a Constituição Alemã de 1949, reformada em 1972 (art. 74, n.24) e a Lei Italiana 394 de 1986 (art. 5º, 3). Também a Lei Francesa 76-673, de 1976 e a Lei de Controle de Poluição inglesa de 1974. COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 38. Em relação ao Mercosul, principalmente no tocante à Argentina, ainda que não esteja inserido em sua Constituição, Vivanco denota que “*El derecho del titular implica el poder de usar libremente la cosa; pero a la vez supone el deber de utilizarla de manera que no se desnaturalice. Ello em razón de que su capacidad productiva interesa por igual a todos los sujetos de la comunidad y de que los elementos esenciales para la vida humana como la alimentación provienen de cosas agrarias como la tierra o los animales.*” VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 200.

¹⁵² PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. p. 64.

¹⁵³ PROENÇA, Alencar Mello. *Compêndio de Direito Agrário*. Pelotas: EDUCAT, 2007. p. 47.

do poder público está o de “zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social.”

Na Constituição Federal de 1988, esse princípio veio consagrado no art. 170, estabelecendo que “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os **ditames da justiça social**, observados os seguintes princípios: I - soberania nacional; II - propriedade privada; III - função social da propriedade; IV - livre concorrência; V - defesa do consumidor; VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; VII - redução das desigualdades regionais e sociais; VIII - busca do pleno emprego; IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.”

O princípio¹⁵⁴ da Justiça social, por assim dizer, estaria diretamente ligado à melhor distribuição de terras, afirmando que de um lado estaria a liberdade de iniciativa com a valorização do trabalho humano. Com o advento da Constituição Federal, elencando o artigo 170, acima transcrito, pode-se dizer que houve certa evolução no que concerne à valorização da propriedade, interligando o princípio com a função social da propriedade, vez que não se poderia conceber tal justiça¹⁵⁵ sem o uso devido da terra, que é regulado, ao fim e ao cabo, pelos contratos agrários¹⁵⁶.

2.2.3 Prevalência do interesse público sobre o particular

¹⁵⁴ Estabeleceu-se franca opção pela função social da propriedade configurando-se uma das primeiras manifestações de ruptura do “privatismo individualista” no sistema positivo nacional, que, sem dúvida, influenciou toda a discussão seguinte que redundou na CF/88, e de defesa do consumidor, 8.245 e 8.078 respectivamente, na medida que o estatuto da Terra representou uma das primeiras manifestações concretas do “solidarismo jurídico”. COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 37-38.

¹⁵⁵ José Fernando Lutz Coelho faz uma ressalva, no sentido de que “Neste desiderato, utiliza-se o Estado de meios diretos e indiretos, tanto para cumprir a função social como alcançar a justiça social. Nos meios diretos, intervém na condição de pessoa jurídica de direito público em relações jurídicas das quais faz parte utilizando-se do *jus imperi* que lhe é inerente, como *v.g.* quando realiza uma desapropriação por interesse social. Há em contrapartida situações em que o Estado age indiretamente através do regramento de relações das quais não faz parte diretamente, mas nas quais sua ingerência tem influência, conduzindo aos fins objetivados. COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 45.

¹⁵⁶ Nessa ordem de ideias, os contratos agrários constituem meios indiretos de intervenção do Estado na busca da função social da propriedade, eis que a especialização na disciplina de muitos de seus aspectos estruturais e funcionais cria condições para que, também nas relações privadas que neles se materializam, estejam presentes os princípios solidaristas compreendidos no princípio geral da função social. COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 45.

No momento em que o legislador elaborou o Estatuto da Terra, posteriormente o executivo editou o decreto 59.566, que regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei n. 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências, para o fim de regulamentar as questões contratuais no meio rural, com um caráter protetivo e publicístico, como se vê em diversos pontos, tais como o informalismo, prazos mínimos, direito de preferência e demais questões.

No tocante à informalidade, contida no art. 11 do Decreto acima mencionado, tal é a previsão: “Os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais. Nos contratos verbais presume-se como ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no art. 13 deste Regulamento.” Dessa forma, pelo fato de o homem da terra não ser afeto às Lei e ser afeto aos costumes locais, foi inserida a disposição do artigo 11, com a observância do artigo 13 do mesmo Decreto, criando, portanto, cláusulas protetivas¹⁵⁷.

Em relação aos prazos mínimos, a intervenção se opera no momento que protege o arrendatário, com disposição inserida no Estatuto da Terra, art. 95, I: “Os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até a sua ultimação.”

Da mesma forma, o art. 95, III, com redação da Lei 11.443/2007: “O arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente”.

No tocante ao direito de preferência, há intervenção relativa à proteção da continuidade da exploração da terra, a partir do art. 92, § 3º do Estatuto da Terra, e arts. 45, 46 e 47 do Decreto n. 59.566/1966, cumpre ao proprietário que pretende alienar o imóvel a obrigação de oferecê-lo ao arrendatário, ou ao parceiro, a quem igualmente é assegurado o direito.

Quanto ao princípio da prevalência do interesse da sociedade ou público sobre o particular, a doutrina elucida que

¹⁵⁷ Nesse contexto, COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 45, o autor faz um contraponto com o brocardo latino do *pacta sunt servanda*, no seguinte sentido: “Assim, inserem-se os contratos agrários dentre as relações jurídicas especiais que, sem perderem o caráter privado, demandam intervenção de disciplina publicística, tal como as relações de consumo e locatícias, em face sua especial configuração. Esta disciplina publicística toma múltipla forma e variado conteúdo em toda a disciplina dos contratos agrários, tornando relativo e condicionado o dogma da liberdade contratual e enfraquecendo o *pacta sunt servanda*, o que representa um novo enfoque nas relações privadas dessa espécie e um critério orientador para o julgador.

a agricultura é, indiscutivelmente, uma categoria da atividade econômica, mas não é possível analisá-la, não é possível pensar em normas que lhe correspondam, sem ter presentes os aspectos sociais que a circundam, seja no tocante à produção de alimentos, em si, seja considerado como elemento de fixação do homem no campo.¹⁵⁸

Ao fim e ao cabo, para explicar este princípio, o autor traz que "tem a agricultura, sim, um importante papel no contexto social, a determinar que, na aplicação das normas a ela atinentes, exista uma indispensável prevalência do interesse da sociedade sobre o interesse de cada indivíduo, isoladamente considerado", finalizando a definição, no sentido de que "é imprescindível que se tenha esse valor social das normas de Direito agrário".¹⁵⁹ Ao analisar o presente princípio, deve haver sim uma supremacia do interesse público sobre o particular pelas razões dispendidas, porém, cabe ressaltar que por vezes acaba contrariando os princípios da função social da propriedade, justiça social¹⁶⁰, a livre iniciativa e a autonomia privada¹⁶¹ das partes¹⁶² em pactuar conforme os seus interesses, ainda que preservando a terra e visando ao seu melhor aproveitamento para ambas as partes, sendo economicamente mais viável e principalmente sustentável.

2.2.4 Reformulação da estrutura fundiária

¹⁵⁸ PROENÇA, Alencar Mello. *Compêndio de Direito Agrário*. Pelotas: EDUCAT, 2007. p. 47-48.

¹⁵⁹ PROENÇA, Alencar Mello. *Compêndio de Direito Agrário*. Pelotas: EDUCAT, 2007. p. 48.

¹⁶⁰ Sob novo enfoque, Lutz Coelho aborda que "Verificamos que a função social da propriedade, a justiça social e prevalência do interesse público, são princípios solidamente assentados sobre uma base doutrinária e legislativa, tendo sido erigido em princípio constitucional como se pode atestar em várias passagens de nossa Constituição." E faz a crítica, dizendo que "O jurista moderno não pode se alhear a esse novo enfoque que se dá ao instituto da propriedade, mormente o agrarista, tanto mais quando vivemos sérios problemas de distribuição de terra e graves tensões no campo. Da correta compreensão dos princípios, depende indubitavelmente a atuação do jurista, qualquer que seja a atividade a ser desenvolvida. COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 49.

¹⁶¹ Nesta perspectiva, o autor RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 21, assim conceitua: "A autonomia privada, de que a liberdade contratual é uma componente e a mais relevante manifestação, é um processo de ordenação que faculta a livre constituição e modelação de relações jurídicas pelos sujeitos que nelas participam. É, em termos etimológicos, uma normação pelo próprio que vai ficar obrigado à observância dos efeitos vinculativos da regra por si criada. Despojada das suas conotações habituais, a locução tem um significado especificamente jurídico, nada mais nos indicando, em si, do que a técnica de *Rechtssetzung* que se contrapõe à heteronomia. Sempre que o ordenamento – e seja qual for a razão última dessa opção – se abstenha de fixar, de forma impositiva, as regras a que devem obedecer às relações sociais, deixando essa tarefa à livre decisão dos que nela intervêm, as normas de conduta aí vigentes não estão predeterminadas, resultando (e sendo simultaneamente instrumento) dos próprios processos de cooperação que visam regulamentar. Elas são, nessa medida, regras negociais autônomas, designando o termo a fonte normativa de que promanam.

¹⁶² A esse respeito, ver PRATA, Ana. *A Tutela Constitucional da Autonomia Privada*. Coimbra: Almedina, 1982, que trata da autonomia privada das partes de forma Constitucional.

O princípio da reformulação da estrutura fundiária, que visa à melhor distribuição de terras, mediante modificações no regime de sua posse e uso, bem como a oportunidade de acesso à terra¹⁶³, foi uma proposta de trazer à tona o real objetivo da justiça social, bem como de atender à função adequada da terra.

Já o princípio do progresso econômico e social dos que trabalham na terra denota um encontro com a solução democrática que foi dada à regulação agrária, conforme visto anteriormente, disposto na Lei n. 8.171/91, em seu artigo 2º, que dispôs sobre a política agrícola alguns pressupostos como atividade econômica¹⁶⁴, a agricultura deve proporcionar aos que a ela se dediquem rentabilidade compatível com a de outros setores da economia; o processo de desenvolvimento agrícola deve proporcionar ao homem do campo o acesso aos serviços essenciais: saúde, educação, segurança pública, transporte, eletrificação, comunicação, habitação, saneamento, lazer e outros benefícios sociais.

Dessa forma, o real objetivo desse princípio orienta no sentido de que aquelas pessoas que trabalham na terra atinjam um progresso econômico e social, tendo uma rentabilidade adequada para que possam competir com os outros setores econômicos do país, e esse progresso só será possível com o bom uso dos contratos agrários.

Em sendo realizado esse princípio, através do instrumento Constitucional da desapropriação, surgem algumas reflexões para qual deve-se atentar, porém, sem exaurir o tema, a saber: como se resolverão os contratos de arrendamento e parceria rural quando a área for desapropriada? O arrendatário teria direito ao cumprimento do contrato e haveria uma justa indenização? É a grande reflexão que se propõe neste momento, porém, são necessários estes problemas para que se possa refletir a respeito dos princípios balizadores ao concluir a parte basilar do estudo a respeito dos princípios. É evidente que ele detém o objetivo de deixar a agricultura em um estado ideal de coisas como devem ser, bem como o reflexo que terá nos contratos agrários.

2.3 NATUREZA DO CONTRATO E SEUS TIPOS LEGAIS

¹⁶³ Artigos 1, § 1º e 2º do Estatuto da Terra.

¹⁶⁴ A melhor definição, quem traz é VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 19, ao conceituar que “*La actividad agraria constituye una forma de la actividad humana tendiente a hacer producir a la naturaleza orgánica, cierto tipo de vegetales y de animales con fin de lograr el aprovechamiento de sus frutos y productos.*” E menciona que “*Dicha actividad genera relaciones entre el hombre y el suelo y entre los mismos hombres que actúan en el quehacer agropecuario.*”

Conceitualmente, o art. 1321 do vigente Código Civil Italiano (1942) conceituava o contrato como “*Il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale*”¹⁶⁵, ou seja, o acordo de duas ou mais partes para constituir, regular ou extinguir uma relação jurídica patrimonial. Ainda, o Novíssimo Digesto Italiano traz o ensinamento dessa definição, que corresponde essencialmente ao conceito que é comumente referido na prática da vida social e uso da linguagem vernácula, mas, no entanto, tem sido adiada para afirmar-se no sistema de doutrina: e não é apenas uma questão de interesse histórico examinar o caminho para o qual esse conceito evoluiu gradualmente.¹⁶⁶ Pothier ensina que “um contrato é uma espécie de convenção. Para saber, então, o que é um contrato, antes é necessário saber o que é convenção”¹⁶⁷. E ensina que “uma convenção ou um pacto, posto que estes termos são sinônimos, é o consentimento de duas ou mais pessoas para formar entre si algum compromisso, ou para resolver um existente, ou para modificá-lo”.¹⁶⁸

No tocante à natureza do contrato, ao mencionar o que se deve distinguir em todo contrato, Pothier menciona que “as coisas que são da essência do contrato são aquelas sem as quais o contrato não pode subsistir: faltando uma delas, já não há contrato, ou será outra espécie de contrato.”¹⁶⁹ Em segundo plano, com relação ao que é somente da natureza do contrato, define: “ainda que as partes contratantes não se tenham convencionado sobre tais coisas, isto é, sobre se estão compreendidas ou subentendidas no contrato, levando em consideração que são de sua natureza”.¹⁷⁰

A respeito da doutrina do contrato agrário, afirma o Digesto que “*La dottrina agraristica moderna, non appagata da questa definizione che riconduceva l'agrarietà esclusivamente*

¹⁶⁵ ITALIA. *Il Codice Civile Italiano*, 1957. Disponível em: <<https://goo.gl/x5vMxM>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

¹⁶⁶ É o que nos traz o Novíssimo digesto italiano. v. 4. Torino: Unione Tipografico Editrice Torinese, 1964-1975. p. 464, “Questa definizione, che corrisponde sostanzialmente al concetto cui si fa di solito riferimento nella pratica della vita sociale e nell’uso del linguaggio volgare, ha tuttavia tardato ad affermarsi nel sistema della dottrina: e non há solamente um interesse storico l’esame del modo in cui quel concetto si è venuto via via sviluppando”.

¹⁶⁷ POTHIER, Robert Joseph. *Tratado das obrigações*. Campinas: Servanda, 2002. p. 30-31.

¹⁶⁸ POTHIER, Robert Joseph. *Tratado das obrigações*. Campinas: Servanda, 2002. p. 31.

¹⁶⁹ POTHIER, Robert Joseph. *Tratado das obrigações*. Campinas: Servanda, 2002. p. 31. Ao abordar a essência do contrato, o autor exemplifica que “não precisamente que o vendedor se obrigue a transferir ao comprador a propriedade da coisa vendida, caso seja seu proprietário, mas que, sendo seu proprietário, não a detenha; se nós contratarmos que eu lhe venda uma propriedade por um determinado valor, ou por uma certa renda que você se obriga a pagar-me, e eu me obrigo a dar-lhe pleno uso dessa propriedade com a condição, porém, de que ela continuará sendo minha, esta convenção não contera um contrato de venda, pois irá contra a essência do contrato, porque o vendedor está retendo para si a propriedade, mas encerrará um contrato de arrendamento, conforme disse Labeo na Lei 80 (§ 3º, D. de contr. Empt.): *Nemo potest videri rem vendidisse de cuius domínio id agitur, ne ad emptorem transeat; seda ut locatio est, aut aliud genus contractus.*” p. 34-35.

¹⁷⁰ POTHIER, Robert Joseph. *Tratado das obrigações*. Campinas: Servanda, 2002. p. 35.

all'oggetto del contrato, si è impegnata a ricercare il punto unificante e qualificante del contrato agrário nell'elemento della causa anziché in quello dell'oggetto."¹⁷¹ E segue:

Essa è stata facilitata da uma concezione della causa, prevalente nel período delle due guerre, intesa come funzione econômico-social, ma soprattutto dalla introduzione nel código del 1942 della nozione di imprenditore agricolo (artt. 2082 e 2135) e dal conseguente rilievo giuridico assunto dalla impresa agrícola.¹⁷²

Desse modo, a doutrina comprometeu-se a procurar o ponto unificador e qualificado do contrato agrário relativamente ao elemento da causa, ao invés daquele do objeto. Foi facilitada pelo conceito de causa, prevalente na era das duas guerras, entendido como função social e econômica, mas sobretudo pela introdução em 1942 da noção de empresário agrícola (artigos 2082 e 2135 do Código Civil Italiano) e a consequente justificação jurídica assumida pela empresa agrícola.

Para que se possa iniciar a reflexão a respeito da readequação do instituto dos contratos agrários, eles serão dissecados inicialmente. No direito brasileiro, a regulação dos contratos agrários se deu no Estatuto da Terra, através da Lei n. 4.504/64 e o seu regulamento através do Decreto n. 59.566/66.

A doutrina afirma que “contrato agrário é o ato jurídico decorrente do acordo de duas ou mais vontades, que tem por objeto o uso ou a posse temporária da terra com a finalidade de nela ser exercida a atividade agrária.”¹⁷³

As suas espécies¹⁷⁴ são o arrendamento e a parceria rural, de modo 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 quaisquer atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais, extrativas ou mistas, de modo que os dois têm muito em comum, porém, não se confundem em razão das suas peculiaridades. Quanto à sua natureza,

¹⁷¹ *DIGESTO delle discipline privatistiche*: sezione civile. Presidente Comitato Scientifico Rodolfo Sacco. 4. ed. Torino: UTET, 1989. p. 33.

¹⁷² *DIGESTO delle discipline privatistiche*: sezione civile. Presidente Comitato Scientifico Rodolfo Sacco. 4. ed. Torino: UTET, 1989. p. 33.

¹⁷³ ARAÚJO, Telga de. Contrato agrário II. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 19. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 169-189. p. 170-171.

¹⁷⁴ O art. 1º do Decreto 59.566 define as espécies:

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, agro-industrial, extrativa ou mista (art. 92 da Lei n. 4.504 de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra - e art. 13 da Lei n. 4.947 de 6 de abril de 1966). (BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. *Planalto*. Disponível em: <<https://goo.gl/9Rg4FF>>. Acesso em: 04 jan. 2018.)

segundo a doutrina¹⁷⁵, ele é bilateral¹⁷⁶, consensual¹⁷⁷, oneroso¹⁷⁸, aleatório¹⁷⁹, não solene¹⁸⁰ e *intuitu personae*¹⁸¹.

Para que se possa abordá-los analiticamente, por assim dizer, cumpre necessário analisar as suas principais diferenças para posteriormente identificar onde está instalada a crise.

2.3.1 Contrato de arrendamento rural

Lorenzetti afirma que

*La ley establece (art. 2º, ley 13.246) que “habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero”; nos es indispensable que se lo fije en una cantidad cierta em efectivo, bastando que sea determinable em dinero.*¹⁸²

Na doutrina de Vivanco,

*El contrato de arrendamiento es la relación jurídica agraria convencional em virtud de la cual, una de las partes cede a la otra el disfrute de un bien inmueble o mueble agrario por un plazo dado y la otra se compromete a pagar por ese uso y disfrute un precio em dinero o su equivalente em especie, para destinarlo al aprovechamiento agropecuario em cualesquiera de sus especializaciones, y conformidad a las normas que al efecto estatuya la ley agraria positiva.*¹⁸³

¹⁷⁵ ROCHA, Olavo Acyr de Lima. Costume no direito privado. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 21. São Paulo: Saraiva, 1977.

¹⁷⁶ Como bilateral, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 443 aponta que, “porquanto, derivam dele direitos e obrigações de ambas as partes, no que importa afirmar a verificação da reciprocidade mútua que deve existir”.

¹⁷⁷ Por consensual, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 444 afirma, “isto é, o ajuste, pelos estipulantes, de comum acordo, na celebração do contrato, de conformidade com os ditames da lei. Torna-se o contrato perfeito e acabado com a integração das declarações de vontade”.

¹⁷⁸ Oneroso, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 444 afirma, “porque os participantes auferem vantagens e sacrifícios decorrentes da própria natureza do contrato e de seu objeto”.

¹⁷⁹ Aleatório, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 444 ensina que, “em face da incerteza, entre as partes, quanto à vantagem esperada. Mas nada impede que seja, também, comutativo se o direito e a obrigação apresentarem-se equivalentes”.

¹⁸⁰ Por não solene, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 444 afirma que, “a lei permite que os contratos agrários possam celebrar-se de forma escrita ou verbal”.

¹⁸¹ *Intuitu Personae*, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 444 de forma que, “eis que formalizado em função da pessoa do contratante.”

¹⁸² LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos*. t. 2. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2000. p. 473.

¹⁸³ VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 427.

No direito brasileiro, o arrendamento rural está tipificado no art. 95 do Estatuto da Terra, bem como no art. 3º do Decreto 59.566, sendo por definição, o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da lei.

A doutrina¹⁸⁴ afirma que o arrendador deve atentar para os diversos deveres inerentes ao contrato de arrendamento rural, sendo eles: a) entregar o imóvel na data estabelecida ou segundo os usos e costumes; b) garantir ao arrendatário o uso e gozo do imóvel; c) fazer as obras e reparos que se fizerem necessários no curso da vigência do contrato; d) pagar as taxas, impostos e outras contribuições porventura incidentes sobre o imóvel; e) não exigir a prestação de serviço gratuito, exclusividade de venda da colheita, obrigatoriedade de beneficiamento da produção em seu estabelecimento ou da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões, nem imputar a aceitação de pagamento em ordens, vales, borós ou outras formas regionais substitutivas da moeda; f) indenizar as benfeitorias necessárias e úteis feitas pelo arrendatário.

Já o arrendatário, por sua vez, deve: a) pagar pontualmente o preço do arrendamento; b) usar o imóvel da forma convencionada ou presumida e tratá-lo como se fosse seu; c) notificar o arrendador acerca de ameaça ou ato de turbação ou esbulho, bem como de obras necessárias à garantia do uso do imóvel; d) proceder às benfeitorias necessárias e úteis, a menos que haja convenção em contrário; e) devolver o imóvel, ao final do contrato, conforme recebeu, salvo deterioração natural; f) ajustar previamente com o arrendador a forma de pagamento pelo uso da terra em função do prazo excedente, uma vez que seja iniciada cultura cujos frutos não possam ser colhidos antes do fim do prazo do arrendamento; g) restituir, em igual número, espécie e valor, animais de corte, de cria, ou trabalho que conste do contrato e cuja forma de restituição não conste do contrato; h) comprovar que não deu causa a deterioração ou prejuízo, caso ocorram.

¹⁸⁴ NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Instituições de direito civil: contratos*. v. III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 287-288.

2.3.1.1 Prazo

Relativamente aos prazos mínimos do contrato de arrendamento rural, o art. 95, inciso XI, *b*, do Estatuto da Terra, combinado com o art. 13, inciso II, *a*, do decreto, dispõe que o contrato de arrendamento rural deve conter, obrigatoriamente, prazos mínimos de arrendamento e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas.

De acordo com Aguiar Junior, “é contrato de duração que pode ser por prazo determinado ou indeterminado. Se indeterminado, presume-se o prazo mínimo de três anos (art. 95, II)”.¹⁸⁵ Segundo a doutrina, “quando versarem os contratos sobre agricultura, serão considerados concluídos sempre depois de ultimadas as colheitas, mesmo que ocorra o retardamento por motivo de força maior”.¹⁸⁶ Com relação à pecuária, a doutrina afirma que “os prazos terminarão após a parição dos rebanhos ou depois da safra de animais de abate. Entende-se por safra de animais de abate o período oficialmente determinado para matança, ou adotado pelos usos e costumes da região”.¹⁸⁷ Essas regras podem ser extraídas do art. 21 e seus parágrafos do Decreto n. 59.566, devendo ser observados os princípios dos arts. 95 e 96 do Estatuto da Terra, com redação dada pela Lei 11.443/2007. A doutrina alerta que para que se inicie nova cultura “cujos frutos não possam ser colhidos antes do término do prazo contratual, necessário se ajuste, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente”¹⁸⁸, conforme inciso III do art. 95 do Estatuto da Terra. E mais, “faltando o ajuste, o retardamento da colheita não se beneficiará pela prorrogação do prazo contratual”, conforme art. 21. §3º do Decreto n. 59.566/1966.

Com relação aos prazos mínimos para o arrendamento, o inciso II, do art. 95 do Estatuto da Terra dispõe: “Presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior”, qual seria, a ultimação da colheita. Relativo ao arrendamento de lavouras e atividades de exploração florestal, o art. 13, II, do Decreto n.

¹⁸⁵ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo código civil: da extinção do contrato: arts. 472 a 480*. v. 6. t. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 347-34. No mesmo sentido, NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Instituições de direito civil: contratos*. v. III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 288.

¹⁸⁶ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 445.

¹⁸⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 445

¹⁸⁸ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 445-446

59.566/1966 assim dispõe: a) três anos para exploração de lavoura temporária¹⁸⁹; b) cinco anos para exploração de lavoura permanente, ou que exija vários anos para se cumprir o ciclo vegetativo e a produção normal também perdure por vários anos¹⁹⁰ e c) sete anos para exploração florestal.¹⁹¹

Quanto ao arrendamento para exploração da pecuária, ainda conforme o art. 13, II, do Dec. 59.566/1966, para a exploração da pecuária, veja-se os prazos:

- a) Três anos, nos arrendamentos que envolvem as atividades de exploração de pecuária de pequeno e médio porte;
- b) Cinco anos, para contrato relativo à atividade de exploração pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal.

A esse respeito, o Superior Tribunal de Justiça, através de decisão unânime em Recurso Especial, constatada em acórdão exarado pelo Ministro João Otávio Noronha, consolidou o entendimento de que a atividade de exploração de pecuária se constata como de grande porte, levando em conta os ciclos de sua criação:

Dessa forma, mesmo ciente de que existe doutrina em sentido contrário, alinho-me à orientação doutrinária de que a criação de gado bovino é suficiente para caracterizar a pecuária como de grande porte, sendo necessário maior prazo do contrato de arrendamento rural em razão dos ciclos exigidos de criação, reprodução, engorda e abate.

(...)

Assim, tratando o caso concreto de exercício da atividade pecuária, especificamente para a criação de gado bovino, deve-se reconhecer ser a atividade de grande porte, aplicando-se ao caso o prazo de 5 (cinco) anos para a duração dos contratos de arrendamento rural, nos termos do art. 13, II, "a", do Decreto n. 59.566/66.¹⁹²

Desse modo, a expressão 'grande porte' não condiz com escala da atividade, ou seja, o número de animais, e sim, com relação ao porte dos animais, de modo que pode-se classificar como atividade de médio porte os ovinos e os caprinos, enquanto que como categoria de grande porte se classifica, *v.g.*, o gado *vacum*, espécie cavalari e a muar.

¹⁸⁹ Conforme RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 446, “assim considerada aquela cujo ciclo, do plantio à colheita, realiza-se no período do ano agrícola, como nas culturas de feijão, milho trigo, arroz, soja, algodão etc.”

¹⁹⁰ Como leciona RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 446, aponta que “É a hipótese de frutas cítricas, cana-de-açúcar, café, etc.”

¹⁹¹ Nesse caso, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 446, leciona que “equivalendo ao período que inicia com o plantio e finda com a exploração comercial, como, *v.g.*, os pinheiros e os eucaliptos.” E afirma que “esta atividade corresponde ao aproveitamento econômico da parte lenhosa de espécies arbóreas, de exemplares de espécies vegetais nativas ou de parte delas.”

¹⁹² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.336.293/RS. Recorrente: Júlio Frederico Secco. Recorrido: Adelino Fagundes Nobre. Relator: Min. João Otávio Noronha. Brasília, 24 maio 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/nn94xA>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

2.3.1.2 Preço

Em relação ao preço, ao se pensar de modo a proteger as partes, ele deve ser ajustado em dinheiro, caso em que o pagamento pode ser realizado em produto, motivo pelo qual o arrendador não participa dos riscos do negócio. O art. 18 do decreto assim dispõe: “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 quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação”. Completa o parágrafo único: “É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro”. Importante sublinhar que a Lei n. 11.443/2007, que deu nova redação a alguns incisos dos arts. 95 e 96 do Estatuto da Terra, passou a usar a expressão “remuneração” e não “preço” do arrendamento.

Salienta-se também que o art. 19 do Decreto n. 59.566/66, em relação ao pagamento, assim dispõe:

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).

A título de arbitramento do valor, o art. 16 e 17 (Dec.59.566/66) do Decreto regulamentador do Estatuto da Terra, especificamente em relação ao art. 95, XII, traz critérios, quais sejam:

- a) Nos casos de arrendamento da área total do imóvel rural, a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% (quinze por cento) do valor da terra nua;
- b) Nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não pode exceder 30% (trinta por cento) do valor das áreas arrendadas, avaliado esse com base no valor do hectare declarado e aceito, para o Cadastro de imóveis rurais do IBRA.
- c) Para a área não arrendada, admite-se um preço potencial de arrendamento, que será de 15% (quinze por cento) do valor mínimo por hectare estabelecido na Instrução

Especial do IBRA, aprovada pelo Ministro do Planejamento, na forma prevista no parágrafo 3º do art. 14 do Decreto n. 55.891, de 31 de março de 1965.

- d) O preço potencial de arrendamento da área não arrendada, mais a soma dos preços de arrendamento das áreas arrendadas, não pode exceder o preço máximo de arrendamento da área total do imóvel, estipulado no parágrafo 1º do artigo 17.
- e) O preço de arrendamento das benfeitorias que entrarem na composição do contrato, não pode exceder a 15% (quinze por cento) do valor das mesmas benfeitorias, expresso na Declaração de Propriedade do Imóvel Rural.

Assim, a fixação do arrendamento só pode se dar em valor monetário, e não em produto, como é o costume de certos locais, na maioria dos arrendamentos rurais. Será analisada no próximo capítulo a crise que se instalou nesse contexto, quando a vontade das partes seria no sentido de fixar o contrato em produto.

2.3.1.3 Preferência

No tocante ao direito de preferência¹⁹³, este se opera no ordenamento através do art. 92, § 3º do Estatuto da Terra e arts. 45, 46 e 47 do Decreto n. 59.566/1966:

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

Aguiar Júnior afirma que “na renovação, em igualdade de condições, o arrendatário terá preferência, devendo o proprietário, até seis meses antes do vencimento, notificá-lo extrajudicialmente das propostas existentes”.¹⁹⁴

Desse modo, pensou-se de maneira a dar igualdade, conforme reza o *caput* do art. 5º da Constituição Federal, no sentido de que todos são iguais perante a lei. Frente aos estranhos que não façam parte do contrato, o arrendatário terá direito de preferência no imóvel com o intuito de arrendar novamente a terra, devendo então o proprietário/arrendador notificar o arrendatário, em até 6 meses antes do prazo estipulado para finalizar o contrato, inserindo então, as propostas existentes, para que não possa ver a sua confiança frustrada no futuro. Conforme Ferreto, “a

¹⁹³ A esse respeito, ver BORGES, Marcos Afonso. *Arrendamento rural. Direito de preferência do arrendatário na aquisição do imóvel. Ação própria*. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos. v. 5. jun. 2011.

¹⁹⁴ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo código civil: da extinção do contrato*: arts. 472 a 480. v. 6. t. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 347-34.

notificação deverá ser expressa e informar, precisa e claramente, as propostas existentes, com todas as condições do negócio, não sendo suficiente a mera comunicação da intenção de vender o imóvel rural.”¹⁹⁵ E prossegue, afirmando:

Nela deverá ser declinado o preço, o prazo, se houver, e, Nesse caso, a incidência ou não, de juros e correção monetária; a inclusão ou não de benfeitorias ou quaisquer outras condições da transação, para que possa o arrendatário bem aquilatar de suas próprias condições de realizar o negócio, igualando, ou não, a proposta.¹⁹⁶

No caso de não haver notificação, Rizzardo afirma que “o prazo para manifestação do arrendatário é de trinta dias, a contar da data do recebimento da comunicação, imputando-se o silêncio em desistência à preempção.”¹⁹⁷ Desse modo, o arrendamento renova-se automaticamente pelo mesmo prazo e condições estipuladas no contrato original, a menos que o arrendatário, nos trinta dias seguintes, formule desistência ou alguma nova proposta, através de registro de suas declarações no Registro de Títulos e Documentos. Com isso, o contrato não se renova, caso em que, dentro do prazo de 6 meses antes do vencimento do contrato, o arrendador, através de notificação, declarara a sua vontade de explorar o imóvel propriamente ou através de um descendente seu.

Assim, reserva-se o direito de preferência ao arrendatário que efetivamente exerce o cultivo da terra, a partir da leitura do art. 38, II, do Decreto n. 59.566/1966, ao evidenciar limites ao uso temporário da terra:

A exploração da terra, nas formas e tipos regulamentados por este Decreto, somente é considerada como adequada a permitir ao arrendatário e ao parceiro-outorgado gozar dos benefícios aqui estabelecidos, quando for realizada de maneira:

(...)

II - Direta e pessoal, nos termos do art. 8º deste Regulamento estendido o conceito ao parceiro-outorgado.

O art. 8º define de modo inteligente:

Para os fins do disposto no art. 13, inciso V, da Lei n. 4.947-66, entende-se por cultivo direto e pessoal, a exploração direta na qual o proprietário, ou arrendatário ou o parceiro, e seu conjunto familiar, residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência, utilizam assalariados em número que não ultrapassa o número de membros ativos daquele conjunto.

Parágrafo único. Denomina-se cultivador direto e pessoal aquele que exerce atividade de exploração na forma deste artigo.

¹⁹⁵ FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 148-149.

¹⁹⁶ FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 148-149.

¹⁹⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 454.

Por outro lado, Rizzardo afirma que:

A legislação não privilegia o arrendatário que, ao invés de explorar diretamente a terra, obtém vantagens com sua exploração indireta, ou com a especulação pecuniária mediante a cessão de seu uso, de modo a lhe propiciar, sob o manto do exercício de um direito, um ganho contrário à própria natureza do uso da terra.¹⁹⁸

Assim, o direito de preferência surge como uma proteção aquele que trabalha na terra, beneficiando o arrendatário. Peres conclui a esse respeito no sentido de que:

- 1) O Estatuto da Terra assegura ao arrendatário de forma expressa o direito de preferência.
- 2) Diferentemente da legislação estrangeira, nossa lei não teve a preocupação de estabelecer o requisito de prova de cultivador direto ou outros critérios relacionados à atividade explorada no imóvel, para o exercício do direito de preferência
- 3) De todo modo, uma clara preocupação do direito de preferência agrária é a de proteção daquele que cultiva a terra para a sua subsistência.
- 4) Outra preocupação da preferência agrária é da continuidade da empresa agrária, ou seja, de fazer coincidir o titular da empresa agrária com o proprietário da terra.¹⁹⁹

Com isso, torna-se claro que o arrendatário tem o direito de preferência assegurado, principalmente ao homem da terra, ou seja, aquele que cultiva a terra para a sua subsistência e a de sua família, tendo em vista a continuidade da empresa agrária.

De forma paradigmática, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, através de acórdão de relatoria do Ministro Sanseverino, ao julgar o Recurso Especial n. 1.447.082-TO, a Corte negou o direito de preferência a uma empresa rural de grande porte que pretendia exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel rural por ela arrendado. O fundamento para tanto foi no sentido de que a interpretação do direito de preferência em sintonia com os princípios que estruturam o microsistema normativo do Estatuto da Terra, especialmente a função social da propriedade e da justiça social, sendo este proeminente, dando plena eficácia ao art. 8º, do Decreto n. 59.566/66, que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo, tornando inaplicáveis as normas protetivas do Estatuto da Terra em relação à grande empresa rural.

¹⁹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 456.

¹⁹⁹ PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. p.100.

Como no caso em apreço havia previsão expressa no contrato de que o locatário/arrendatário desocuparia o imóvel no prazo de 30 dias em caso de alienação, houve a prevalência do princípio da autonomia privada, concretizada em seu consectário lógico consistente na força obrigatória dos contratos (“*pacta sunt servanda*”).²⁰⁰

Dessa forma, ao revisitar os princípios e conceitos do Estatuto da Terra em relação ao direito de preferência, o Superior Tribunal de Justiça interpretou que esse direito só se aplica em relação ao “homem do campo”, ou seja, válido tão somente àquele arrendatário definido no art. 8º do Decreto n. 59.566/66. Desse modo, correta a interpretação.

2.3.2 Contrato de parceria rural

Lorenzetti afirma que

*Según el artículo 21 de la ley 13.246, “Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos”. Hay una modalidad pecuaria, en la que el dador entrega animales de su propiedad al cuidado del aparcerero, quien puede trabajar en campo cedido por el dador o en el propio, y otra modalidad agrícola en la que el dador se obliga siempre a entregar la tierra y, además, contribuye con elementos y enseres de trabajo.*²⁰¹

A doutrina ainda conceitua o contrato de parceria no sentido de que

*El contrato de aparcería es la relación jurídica contractual agraria em virtud de la cual, una de las partes se obliga a entregar a otra por un plazo dado animales o una cosa agraria inmueble con otras muebles, o bien un fundo agrícola con destino al trabajo agropecuario em cualesquiera de sus especializaciones, y la otra a entregar una parte alícuota de los frutos o utilidades que obtenga.*²⁰²

No direito brasileiro, especifica o art. 4º do Decreto n. 59.566 que 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 do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria,

²⁰⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016.

²⁰¹ LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos*. t. 2. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2000. p. 478-479.

²⁰² VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967. p. 436.

recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra).

Especificamente no tocante à parceria rural, regulada através do art. 5º do Decreto n. 59.566/66, esta se dá de 5 diferentes maneiras: agrícola; pecuária, agroindustrial, extrativa e mista.

A parceria agrícola objetiva a produção vegetal, tendo como objeto da cessão o uso do imóvel rural, de parte ou partes do mesmo. Quanto à parceria pecuária, o objetivo da cessão da terra é a cria, recria, engorda ou invernagem de animais. No tocante à parceria agroindustrial, o objetivo a ser exercido é a transformação de produto agrícola, pecuário ou florestal. A parceria extrativa tem o objetivo de extrair produto agrícola, animal ou florestal. Finalizando os modelos, na parceria mista o objeto abrange mais de um tipo de parceria, dentre as elencadas anteriormente.

É de se notar que na parceria, seja ela agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, tanto o parceiro outorgante como o parceiro outorgado participam dos riscos²⁰³ – inseridos nos incisos do § 1.º, do art. 96 do Estatuto da Terra – advindos do negócio; de outra banda, tem-se um pagamento mínimo anual, mediante a partilha dos frutos e produtos auferidos na produção do imóvel.

Como deve haver o intuito *societatis*, renovam-se os argumentos para dizer que os parceiros concorrem tanto nos lucros quanto nos prejuízos. Para tanto, devem ser observadas as limitações legais da parceria.

2.3.2.1 Prazos

Relativamente aos prazos do contrato de parceria rural, verifica-se que se operam conforme disposição do art. 96, inciso I do Estatuto da Terra.

²⁰³ I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural; (Incluído pela Lei n. 11.443, de 2007).

II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo; (Incluído pela Lei n. 11.443, de 2007).

III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural. (Incluído pela Lei n. 11.443, de 2007).

§ 2º As partes contratantes poderão estabelecer a prefixação, em quantidade ou volume, do montante da participação do proprietário, desde que, ao final do contrato, seja realizado o ajustamento do percentual pertencente ao proprietário, de acordo com a produção. (Incluído pela Lei n. 11.443, de 2007).

Na parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios: “o prazo dos contratos de parceria, desde que não convençionados pelas partes, será no mínimo de três anos, assegurado ao parceiro o direito à conclusão da colheita, pendente, observada a norma constante do inciso I, do artigo 95”, qual seja, a de que os prazos terminarão sempre depois de ultimada a colheita, e, no caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ulatimação.

Já o inciso II refere que, “expirado o prazo, se o proprietário não quiser explorar diretamente a terra por conta própria, o parceiro em igualdade de condições com estranhos, terá preferência para firmar novo contrato de parceria.”

2.3.2.2 Preços

Neste ponto, o art. 96, ao mencionar que na parceria, seja ela agrícola, pecuária, agroindustrial ou extrativa, observar-se-ão alguns princípios, dentre eles, o inciso V, que delimita as condições, que constarão, obrigatoriamente, dos contratos de parceria, iniciando com a letra *a*, dispondo que “quota-limite do proprietário na participação dos frutos, segundo a natureza de atividade agropecuária e facilidades oferecidas ao parceiro”.

O inciso VI do mesmo artigo, dispõe a porcentagem das quotas, com os percentuais²⁰⁴ limitadores. Na parceria rural, não há uma mera fixação de preço, e sim, quotas partes, uma vez que há o risco para ambas as partes que estão emparceiradas no contrato.

²⁰⁴ (...)

VI - na participação dos frutos da parceria, a quota do proprietário não poderá ser superior a:

- a) 20% (vinte por cento), quando concorrer apenas com a terra nua; (Redação dada pela Lei n. 11.443, de 2007).
- b) 25% (vinte e cinco por cento), quando concorrer com a terra preparada; (Redação dada pela Lei n. 11.443, de 2007).
- c) 30% (trinta por cento), quando concorrer com a terra preparada e moradia; (Redação dada pela Lei n. 11.443, de 2007).
- d) 40% (quarenta por cento), caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso; (Redação dada pela Lei n. 11.443, de 2007).
- e) 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea d deste inciso e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração, e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto de parceria; (Redação dada pela Lei n. 11.443, de 2007).
- f) 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido; (Redação dada pela Lei n. 11.443, de 2007).
- g) nos casos não previstos nas alíneas anteriores, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de dez por cento do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro;

2.3.2.3 Preferência

Conforme disposições do Estatuto da Terra e seu decreto regulamentador, não há previsão para o direito de preferência em relação à modalidade de parceria rural, como afirma a doutrina: “nada existe no Estatuto da Terra, nem em seu regulamento, quanto à extensão das regras acima à mesma. Mas não se encontram motivos para afastar a incidência.”²⁰⁵ Além disso, diversas doutrinas apontam que o direito de preferência do Estatuto da Terra não se aplica à parceria.²⁰⁶

De modo diverso, Peres, ao abordar as técnicas²⁰⁷ de interpretação do Estatuto da Terra e seu regulamento, bem como interpretação doutrinária e jurisprudencial do Estatuto da Terra e seu Regulamento, frente a posições da doutrina que são defensoras²⁰⁸ da existência do direito legal de preferência do parceiro outorgado, em contraponto a defensores da inexistência do direito legal de preferência do parceiro outorgado, em recente estudo, conclui:

Após utilizarmos as 5 técnicas de interpretação, consideramos que, se o parceiro outorgado for parceiro real e não apenas mão de obra/prestador de serviços na empresa agrária, há de ser assegurado a ele o direito de preferência, independentemente de ajuste contratual e com a eficácia real que a lei lhe atribui ao tratar do direito de preferência do arrendatário.²⁰⁹

O Superior Tribunal de Justiça realiza uma interpretação literal da legislação, conforme decisão da 4ª Turma, no sentido de que “O direito de preferência que se confere ao arrendatário

²⁰⁵ RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 461.

²⁰⁶ Nesta linha, RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 46; OPTIZ, Osvaldo e Silvia. *Tratado de direito agrário*. 1983. v. 2 e 3. p.97; BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos de direito agrário*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 96-97; FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 169-176; GRASSI NETO, Roberto. *Evolução e perspectiva dos contratos agrários*. 1998. 287f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998. p. 206-209.

²⁰⁷ Nesse sentido, a autora conclui que “As técnicas interpretativas de textos legais existentes são as seguintes e devem ser utilizadas de forma conjunta e harmônica: (I) gramatical; (II) lógica; (III) sistemática; (IV) histórica; e (V) sociológica ou teleológica. PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. p. 217.

²⁰⁸ BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. v. 1. 7. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012. p. 125; FERREIRA, Pinto. *Curso de direito agrário*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 248; PETTERSEN, Altamir; MARQUES, Nilson. *Uso e posse temporária da terra (arrendamento e parceria)*. São Paulo: Pró-livro, 1977. p. 55-56; ALMEIDA, Paulo Guilherme. O direito de preferência nos contratos agrários: A atividade agrária como característica fundamental. *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*, v. 11, n. 40, p. 118-122, abr./jun. 1987. p. 120; PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. p. 223.

²⁰⁹ PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. p. 234.

rural não alcança o contrato de parceria”.²¹⁰ A jurisprudência vai na mesma linha, seguindo os precedentes de forma vertical, afirmando que o direito de preferência só é cabível no contrato de arrendamento rural, afora casos excepcionais em que configurou que os fatos realizados no contrato em análise, eram de arrendamento e não de parceria rural.²¹¹

Desse modo, coube verificar se há o direito de preferência no caso de parceria, caso em que o Superior Tribunal de Justiça realiza uma interpretação literal da legislação. É de se afirmar que deveria haver uma igualdade de tratamento, tanto no arrendamento quanto na parceria, no tocante ao direito de preferência, em razão do acesso e melhor aproveitamento da terra, conforme se verifica em parte da doutrina.

Assim, ao analisar os principais aspectos dos contratos de arrendamento e parceria rural, a doutrina bem sintetiza, concluindo parcialmente que:

- 1) Arrendamento e parceria diferem, essencialmente, na remuneração do dono da terra e sua participação ou não na atividade agrária. Na parceria, há compartilhamento de riscos da atividade agrária, cujos lucros são divididos entre os parceiros, no percentual ajustado, enquanto no arrendamento a atividade agrária é transferida ao arrendatário, que paga um valor fixo pelo uso da terra.
- 2) Independentemente do nome que as partes deem ao contrato, necessário verificar seu conteúdo para caracterizá-lo como arrendamento ou parceria.²¹²

Com isto, passa-se a analisar a realidade dos contratos agrários, em especial no tocante à repercussão, sobre eles, da conhecida crise do contrato, no que se faz sentido sobretudo em relação a elementos típicos destes contratos, como o prazo, preço e a previsão e exercício do direito de preferência.

²¹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 264.805/MG. Recorrentes: João Izidoro Zacaroni e Outros. Recorridos: Milena Petrini Cardoso e outros. Relator: Min. Cesar Asfor Rocha. Brasília, 21 mar. 2002. Disponível em: <<https://goo.gl/KrJKEs>>. Acesso em: 04 jan. 2018. No mesmo sentido: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 37.867/RS. Recorrentes: Roger Nelson Soares Corrêa e outros. Recorridos: José Benemídio de Almeida e outro. Relator: Min. Barros Monteiro. Brasília, 31 maio 1994. Disponível em: <<https://goo.gl/iUVnNh>>. Acesso em: 04 jan. 2018; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 97.405/RS. Recorrente: Gilberto Mauro Scopel de Moraes. Recorridos: Lindolfo Ewaldo Treichel e outro. Relator: Min. Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, 15 out. 1996. Disponível em: <<https://goo.gl/k1h2oK>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

²¹¹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70007086572. Apelante: José Luiz Marona Pons. Apelados: José Carlos Maronna de La Rocha e Outros. Relator: Des. Paulo Antônio Kretzmann. Porto Alegre, 18 dez. 2003. Disponível em: <<https://goo.gl/VXZ91Y>>. Acesso em: 04 jan. 2018. Na Ementa, consta a referência de que “O direito de preferência a que alude o artigo 92, § 3º, do Estatuto da Terra é exclusivo do arrendatário, não se aplicando ao parceiro rural”.

²¹² PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. p. 50.

3 A CRISE NOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Neste tópico, cumprirá analisar a crise nos contratos, especificamente os agrários, porém, é necessário verificar a evolução do direito privado moderno em conjunto com as épocas de cada crise desenvolvida. Neste contexto, o reconhecimento da proteção dos vulneráveis, a distinção da autodeterminação e autonomia privada, tornam-se necessários para a verificação da crise instalada, objetivando analisar as antinomias que se encontram dentro dos contratos de arrendamento e parceria rural.

3.1 O FENÔMENO DA CRISE NOS CONTRATOS

A legislação que regula os contratos agrários típicos, ou seja, o arrendamento e a parceria rural, passou por um longo tempo e por uma longa evolução, seja no âmbito social, econômico e jurídico, acabando por restringir a autonomia privada²¹³ e deixar a legislação em descompasso com os fatos sociais e econômicos frente à realidade que se vivencia, instalando-se uma crise²¹⁴ contratual. A doutrina alemã verificou no direito privado uma crise do

²¹³ Em razão das relações sociais justas, como expressava a Constituição Italiana (1947), esta restrição da autonomia privada foi detectada em 1948 por BASSANELI, *La crisi del contrato agrário* (Riv. Dir. Agr., 1948, I, 163): “*Che il contrato agrário in tal modo diviene lo statuto dell’azienda ala quale há dato vida; che l’attuale tendenza a restringire vieppiù l’autonomia privata nell’ambito dello stesso contrato agrário porta a riconoscere che tale statuto costituisce già una disciplina rígida, subordinata congiuntamente a finalitá produttivistiche già accennate ed a scopi diretti a concretare, almeno secondo le intenzioni, equi rapporti social, come si esprime la Costituzione*”.

²¹⁴ A esse respeito, ver: ALTERINI, Atílio; LÓPEZ CABANA, Roberto. *La autonomía de la voluntad en el contrato moderno*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1989. p. 14; ATIYAH, Patrick Selim. *The rise and fall off freedom of contract*. Oxford: Clarendon Press, 1979; BASSANELI. I contratti agrari nel nuovo código. *RDA*, 1942, I, 33; BASSANELI. La crisi del contrato agrário. *Riv. Dir. Agr.*, 1948, I, 163; COSTA, Maria Aracy Menezes da. Os novos poderes/direitos oriundos do contrato no Código Civil de 2002 e no Código de Defesa do Consumidor: vontade das partes. In: MARQUES, Claudia Lima (org.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 176-225; GRAU, Eros Roberto. Um novo paradigma dos contratos? *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 5, p. 73-82, jan./mar. 2001; GRAU, Eros Roberto; FORGIONI, Paula A. *O estado, a empresa e o contrato*. 1. ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 15-23; GILMORE, Grant. *La morte del contratto*. Trad. Cosimo Marco Mazzoni e Vincenzo Varano, Milano: Giuffrè, 1988; MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos: edición actualizada*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2010. p. 329-333; JAMIN, Christophe; MAZEUD, Denis (org.). *La nouvelle crise du contrat*. Paris: Dalloz, 2003. p. 1 e ss.; THEODORO JUNIOR, Humberto. *Direitos do Consumidor: a Busca de um Ponto de Equilíbrio entre as Garantias do Código de Defesa do Consumidor e os Princípios Gerais do Direito Civil e do Direito Processual Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 16; LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos*. t. 2. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2000. p. 17-19; MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 164-217; MARQUES, Claudia Lima. A chamada nova crise do contrato e o modelo de direito privado brasileiro: crise de confiança ou de crescimento do contrato? In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 17-86; MIRAGEM, Bruno. Função social do contrato, boa-fé e bons costumes: nova crise dos contratos e a reconstrução da autonomia negocial pela concretização das cláusulas gerais. In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 176-225; NEGREIROS, Teresa. *Teoria*

positivismo, com relação à evolução do direito civil alemão a partir de 1900, de modo que, “apesar do caráter positivista e epigonal do *Bürgerliches Gesetzbuch*, ela procurou manifestar-se a par das transformações econômicas e sociais que começaram a inundar a Alemanha logo meia geração depois da entrada em vigor do *BGB*.”²¹⁵ E nessa linha evolutiva, houve diversos resultados de acordo com o sistema de lei e as transformações sociais, dentre elas, a teoria da declaração de vontade²¹⁶ e da conclusão negocial, conforme Wieacker assinala:

Foram compatibilizadas através da transição da teoria da vontade da pandectística para o princípio da confiança ou vigência, através da interpretação objetiva ‘segundo a boa-fé’, através do controlo jurisprudencial dos contratos estandardizados e das condições gerais dos contratos e através da teoria do silêncio no comércio jurídico – com a evolução da sociedade, nomeadamente no que respeita a evolução dos negócios jurídicos isolados para os negócios jurídicos em massa. Um recuo de princípio duma concepção dos contratos como atos que só responsabilizam o próprio para uma outra que realça a sua função social foi imposto, à custa da autonomia privada, na teoria das sociedades de fato, na das relações de trabalho de fato e, finalmente e em suma, na teoria dos contratos de fato. Por outro lado e em contrapartida, a jurisprudência preocupou-se, através de uma consideração cada vez mais apurada dos motivos individuais do declarante, com a justiça concreta do contrato.²¹⁷

Assim, conforme analisa Wieacker a respeito dos “motivos individuais do declarante com a justiça concreta do contrato”, torna-se claro que, na realização do contrato²¹⁸, a doutrina

do contrato: novos paradigmas. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 278-283; RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 240-241; ROPPO, Vincenzo. *Il contratto*. Milano: Giuffrè, 2011. p. 37-39; VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc. *Contratos Mercantis e a Teoria Geral dos Contratos: O Código Civil de 2002 e a Crise do Contrato*. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 213-216; WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 591-679.

²¹⁵ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 591.

²¹⁶ Imprescindível ressaltar que, ROPPO, Vincenzo. *Il contratto*. Milano: Giuffrè, 2011. p. 41, diferencia a teoria da declaração, ao afirmar que “*La tendenza a una concessione oggettiva del contratto si manifesta anche nella c.d. teoria percettiva, coltivata in Italia verso la metà del novecento. A differenza della teoria della dichiarazione, essa ha un valore dottrinale più che operativo. Ritene che l'essenza del contratto non sia il fenomeno psicologico della (concorde) volontà delle parti, ma il fenomeno (sociale, prima che giuridico) dell'autoregolamentazione degli interessi delle parti.*”

²¹⁷ WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 591.

²¹⁸ DUQUE, Marcelo Schenk. Direitos fundamentais e direito privado: a busca de um critério para o controle do conteúdo dos contratos. In: MARQUES, Cláudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 87-136. p. 92: “Assim, ao mesmo tempo em que considera o contrato como instrumento de circulação de riquezas, há que considerar o contrato como instrumento de proteção de direitos fundamentais.”

verificou que as partes²¹⁹ são dotadas de autodeterminação e autonomia privada²²⁰, e ainda que parte da doutrina²²¹ as trate como sinônimos, não as são, sendo necessário diferenciá-las conceitualmente, para que seja possível clarificar a reflexão posterior.

Conceitualmente, a doutrina de Ribeiro, através de sua tese em que aborda o problema do contrato, analisando as cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual, define que a autonomia privada “é um processo de ordenação que faculta a livre constituição e modelação de relações jurídicas pelos sujeitos que nelas participam”.²²² Betti afirma, no entanto, que, ao ser reconhecida pela ordem jurídica, a autonomia privada “é, portanto, reconhecida como atividade e *potestas*, criadora, modificadora ou extintora de relações jurídicas entre particulares: relações cuja vida e cujas vicissitudes, são, antecipadamente, disciplinadas por normas jurídicas preexistentes”²²³, enquanto que a autodeterminação assinala “o poder de cada indivíduo gerir livremente a sua esfera de interesses, orientando a sua vida de acordo com as suas preferências”²²⁴, elegendo a autonomia privada, mencionando que esse princípio “surge como uma decorrência inevitável, pois, de outro modo, aquele princípio ver-se-ia despojado da sua principal área de atuação, ficando reduzido a uma proclamação quase inteiramente vazia de efeitos aplicativos”²²⁵, explicando que a autodeterminação é exercida pela

²¹⁹ BETTI, Emilio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Trad. Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: LZN, 2003. p. 64: “A iniciativa privada manifesta-se não só pela aspiração de obter determinados escopos práticos, mas também pelo desejo de criar meios correspondentes. Na vida social, antes ainda de qualquer intervenção da ordem jurídica, os particulares procuram, por si mesmos, obter os meios mais aptos. É bastante elucidativa, sob tal aspecto, a gênese que eles costumam ter no terreno social. Os negócios jurídicos têm a sua gênese na vida de relações: surgem como atos por meio dos quais os particulares dispõe, para o futuro, um regulamento obrigatório de interesses das suas recíprocas relações, e desenvolvem-se, espontaneamente, sob o impulso das necessidades, para satisfazer diversíssimas funções econômicas-sociais, sem a ingerência de qualquer ordem jurídica.”

²²⁰ A esse respeito, ver BETTI, Emilio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Trad. Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: LZN, 2003. p. 63-78; SILVA, Luís Renato Ferreira da. Autonomia privada e usos negociais empresariais. In: MARTINS-COSTA, Judith (coord.). *Conversas sobre autonomia privada*. Canela: Instituto de Estudos Culturalistas, 2015. p. 21-33; BRANCO, Gerson Luiz Carlos. Autonomia privada e usos negociais: notas para um debate. In: MARTINS-COSTA, Judith (coord.). *Conversas sobre autonomia privada*. Canela: Instituto de Estudos Culturalistas, 2015. p. 35-43; MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 69; MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 138; MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos: edición actualizada*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2010. p. 320-324.

²²¹ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 21.

²²² RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 21.

²²³ BETTI, Emilio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Trad. Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: LZN, 2003. p. 71-72.

²²⁴ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 22. O autor cita a definição de WOLF, *Entscheidungsfreiheit*, 5, “Livre desenvolvimento de iniciativas próprias, através de uma livre decisão”, acenando que adapta bem a ideia de STUART MILL de que “a única liberdade digna desse nome é a de perseguir o nosso bem a nosso modo” (OPPENHEIM, in: D’ENTREVÈS, *La libertà política*, 241).

²²⁵ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 30.

autonomia privada²²⁶ em razão de possível “desequilíbrio significativo dos graus de autodeterminação dos sujeitos envolvidos reflete-se inevitavelmente na desproteção dos interesses dos menos capazes da sua autotutela”²²⁷, afirmando acertadamente que “oferecer a autonomia privada a quem não pode exercê-la com sentido não é prestar um tributo à sua liberdade, mas antes deixar os seus legítimos interesses à mercê dos titulares dos interesses contrários”²²⁸. Por isso deve haver deveres de proteção²²⁹ em diversos âmbitos. Nesse caminho, a doutrina ainda refere que “com base nesta constatação, há que partir o poder do Estado, à medida que o Estado existe exclusivamente para a pessoa e não o contrário”.²³⁰ A partir da doutrina de Frada, constata-se que:

A maior parte dos negócios próprios do consumo corrente, mas não apenas estes, sofreram a necessidade da normalização e adoptam progressivamente formas estandardizadas que fazem recuar a autonomia do consumidor final para as fronteiras da pura possibilidade de aceitar ou recusa a celebração nesses termos. Na medida em que a referida rigidificação dos esquemas contratuais opere através de cláusulas contratuais gerais, ela é sujeita pelo legislador a um apertado controlo, ora para salvaguardar o consenso como fundamento efectivo de uma vinculação contratual, ora para assegurar um mínimo de justiça ao conteúdo do contrato em causa.²³¹

3.1.1 Autonomia privada e deveres de proteção

Ao analisar o contrato e deveres de proteção, a doutrina afirma que “como negócio que é, o contrato realiza a liberdade de autodeterminação da pessoa mediante a estatuição de consequências jurídicas”²³², enquanto que “a autonomia privada actua-se, no contrato, pelo

²²⁶ BETTI, Emilio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Trad. Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: LZN, 2003. p. 74, afirma que “O negócio é instrumento de autonomia privada, precisamente no sentido de que é posto pela lei à disposição dos particulares, a fim de que possam servir-se dele, não para invadir a esfera alheia, mas para comandar na própria casa, isto é, para dar uma organização básica aos interesses próprios de cada um, nas relações recíprocas.”

²²⁷ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 41.

²²⁸ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 41.

²²⁹ FRADA, Manuel António de Castro Portugal Carneiro da. *Contrato e deveres de proteção*. Coimbra: Coimbra, 1994. p. 55-114; MIRAGEM, Bruno. *Curso de Direito do Consumidor*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 243-255.

²³⁰ DUQUE, Marcelo Schenk. Direitos fundamentais e direito privado: a busca de um critério para o controle do conteúdo dos contratos. In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 87-136. p. 103.

²³¹ FRADA, Manuel António de Castro Portugal Carneiro da. *Contrato e deveres de proteção*. Coimbra: Coimbra, 1994. p. 20-21; PACE, Salvatore. *I contratti agrari: (saggio di una teoria generale)*. Milano: Dott. A. Giuffrè, 1952; PACE, Salvatore. *Contratti agrari consuetudinari della Sicilia-orientale*. Milano: Giuffrè, 1950.

²³² FRADA, Manuel António de Castro Portugal Carneiro da. *Contrato e deveres de proteção*. Coimbra: Coimbra, 1994. p. 64. Ver também MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. São Paulo: Marcial Pons, 2015. p. 546-547.

enlace de duas declarações negociais contrapostas instituidoras de um regulamento de interesses.”²³³ Ainda que se levasse em conta essa ideia de liberdade como autodeterminação, deve-se ponderar na área da autonomia privada, no sentido de que em certas formas de vulnerabilidade, “não pode mais afirmar-se que a parte mais fraca goze, em relação a um certo tipo de atos de autodeterminação, no sentido de capacidade para uma autônoma defesa dos interesses próprios”²³⁴, dando eficácia a uma ordenação social equilibrada.

E em uma conceituação ainda mais avançada, em termos de liberdade contratual, pode-se tomar o princípio da autonomia privada como “o princípio da autoconformação das relações jurídicas por cada um segundo a sua vontade”.²³⁵ Ribeiro diagnostica uma “relação de tensão”:

o princípio da autonomia privada, a autodeterminação de cada um segundo a sua vontade, de um lado, e o princípio da liberdade contratual, que é sempre conformação em comum de relações jurídicas, por outro, exprime, no fundo, a bipolaridade de interesses que pelo contrato intentam realizar-se.²³⁶

A doutrina de Marques, ao tratar do dogma da liberdade contratual²³⁷, afirma que está “intrinsecamente ligado à autonomia da vontade, pois é a vontade que, na visão tradicional, legitima o contrato e é fonte das obrigações, sendo a liberdade um pressuposto desta vontade criadora, uma exigência, como veremos, mais teórica do que prática”²³⁸, seguindo a reflexão no sentido de que a liberdade contratual encontra um obstáculo, qual seja, as regras imperativas que a lei formula, “mas no direito contratual tradicional estas regras são raras e têm como função

²³³ FRADA, Manuel António de Castro Portugal Carneiro da. *Contrato e deveres de proteção*. Coimbra: Coimbra, 1994. p. 65-66, o autor afirma ainda que “Essas declarações são assim, como declarações de validade (*Geltungserklärungen*), o próprio acto daquela. Por isso, traduzem o limite a partir do qual (já) não há exercício da autodeterminação negocial.”

²³⁴ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 45-46. O autor ainda afirma que “E, no caso da opção por um regime imperativo, que denega a possibilidade de conformação em autonomia privada também à parte mais fraca, nem por isso se pode dizer que a sua autodeterminação é, com isso, afetada, pela simples razão de que não tinha condições reais de se manifestar. A constatação da falta de *autodeterminação* de uma das partes funciona, mesmo, nestes casos, como a *ratio decidendi* da exclusão de autonomia privada.

²³⁵ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 52.

²³⁶ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 55.

²³⁷ WALD, Arnaldo. *Obrigações e contratos*. 17. ed. rev., ampl. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002, com a colaboração do Des. e Prof. Semy Glanz. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 188: “A autonomia da vontade se apresenta sob duas formas distintas, na lição dos dogmatistas modernos, podendo revestir os aspectos de liberdade de contratar e da liberdade contratual. *Liberdade de contratar* é a faculdade de realizar ou não determinado contrato, enquanto a *liberdade contratual* é a possibilidade de realizar ou não um negócio, enquanto a segunda importa na fixação das modalidades de sua realização.”

²³⁸ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 69.

justamente proteger a vontade dos indivíduos, como, por exemplo, as regras sobre capacidade”.²³⁹

Roppo²⁴⁰, ao tratar da vontade e liberdade contratual, infirma que no trajeto histórico dos oitocentos aos novecentos houve uma passagem da concepção prevalentemente subjetiva a uma concepção prevalentemente objetiva do contrato, sendo o modo de conceber e tratar a vontade do contraente o centro desta transição, Dessa forma, o *dogma da vontade* “è la formula che esprime questo ruolo totalizzante della volontà nel contratto. Il dogma della volontà aveva un notevole significato ideologico-politico. E precise conseguenze sul piano tecnico-pratico, relative a importanti aspetti di trattamento del contratto”²⁴¹, e afirma que “verso la fine dell’ottocento il dogma della volontà e la teoria soggettiva del contratto entrano in *crisi*.”²⁴²

No tocante à autonomia e vinculação contratual, “é possível notar que contém sempre, pois, pela natureza e função do contrato, ou seja, algo de estraneidade e de alienidade para o(s) obrigado(s), algo que, se é desencadeado pelo seu querer, dele se autonomiza, e a ele, se for caso disso, se impõe”.²⁴³ Passando pela teoria da “garantia de justeza” do mecanismo contratual (Schmidt-Rimpler), que “abordam o contrato como um problema de ordenação, interrogando-se sobre as razões que levam uma ordem jurídica necessariamente submetida ao valor da justiça a deixar aos próprios interessados liberdade de conformação das suas relações.”²⁴⁴ A doutrina afirma ainda, que a justeza só estaria suficientemente garantida, se os pressupostos²⁴⁵ funcionais do modelo estivessem presentes, e coloca um requisito mínimo, no sentido de que

²³⁹ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 69.

²⁴⁰ ROPPO, Vincenzo. *Il contratto*. Milano: Giuffrè, 2011. p. 37-38.

²⁴¹ ROPPO, Vincenzo. *Il contratto*. Milano: Giuffrè, 2011. p. 38.

²⁴² ROPPO, Vincenzo. *Il contratto*. Milano: Giuffrè, 2011. p. 39.

²⁴³ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 72. Nesse sentido, o autor menciona que “Faz sentido, nesta perspectiva, a imagem da “fusão de vontades”, como dando origem a uma *lex contractus* que já não está na disponibilidade individual de cada um dos declarantes. A vontade exteriorizada na proposta, tendo encontrado a resposta afirmativa que requerera, deixa de pertencer ao próprio, torna-se uma componente de um acordo que, por provir de ambos os contraentes, só por ambos pode ser desfeito. Levando a sério o sentido vinculativo da promessa, a recebeu a incorporou, através da aceitação, na sua esfera jurídica.”

²⁴⁴ Sobre a teoria, RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 75-76, denota que “A questão fundamental é, na sua perspectiva, a de saber em que termos e com que fundamento pode ser atestada a “justeza” do conteúdo contratual, condições de reconhecimento da sua eficácia perceptiva. “Justeza (*Richtigkeit*), note-se, entendida em sentido amplo, abrangendo não apenas a justiça (*Gerechtigkeit*), em sentido estrito, como valor eticamente determinado – o princípio dominante-, mas também a conveniência (*Zweckmäßigkeit*), do ponto de vista dos interesses gerais, e ainda a certeza jurídica e a segurança do tráfico.

²⁴⁵ Nesse sentido, RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 78, afirma que “É o que Schmidt-Rimpler designa por garantia negativa de justiça, que depende da possibilidade de renúncia ao objeto do contrato e que a situação ideal, desse ponto de vista, é aquela em que a não celebração representa, para qualquer das partes, um certo sacrifício.”

devem “ambos os lados estar em situações de recusar a conclusão, no caso de a contraparte manter exigências injustificadas. A falha desses pressupostos faz com que o contrato deixe de ser um meio adequado de ordenação das relações da vida.”²⁴⁶ Ainda, em relação a essa garantia de justiça, a doutrina afirma que “esse sucesso está ligado ao intervencionismo estatal no contrato.”²⁴⁷ Com essa evolução²⁴⁸ do pensamento²⁴⁹, na qual foi constatada uma ideia de proteção²⁵⁰ aos interesses do indivíduo²⁵¹, ou seja, o vulnerável²⁵², “encontraram acolhimento e justificação as medidas que foram sendo tomadas, caráter “pontual-reativo”, de suporte e compensação da autodeterminação da parte mais fraca”.²⁵³ Frada, ao verificar o crescimento da área injuntiva no todo regulativo que emerge da celebração de um contrato, observa que é facilmente constatável como sinal dos nossos tempos “a imposição frequente de modelos de justiça pelo legislador em nome de um equilíbrio desejável de prestações ou da defesa da parte mais débil, ou a admissão de um crescente controlo judicial do conteúdo dos contratos”.²⁵⁴

²⁴⁶ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 78.

²⁴⁷ Nesse sentido, RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 88, o autor afirma que “Confrontada com a proliferação de medidas setoriais avulsas, de tutela de uma das partes, tida em situação de inferioridade, contra a outra, e não apenas nas áreas tradicionais do contrato de trabalho e do contrato de arrendamento urbano, mas também, crescentemente, noutras esferas da vida social, com destaque para as relações de consumo, a doutrina experimentou sérias dificuldades de fundamentação dessas medidas, e da sua articulação, entre si e com o princípio dominante da autonomia privada.”

²⁴⁸ WALD, Arnoldo. *Obrigações e contratos*. 17. ed. rev., ampl. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002, com a colaboração do Des. e Prof. Semy Glanz. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 189: “As idéias solidaristas e socialistas e a hipertrofia do Estado levaram, todavia, o direito ao dirigismo contratual, expandindo-se a área das normas de ordem pública destinadas a proteger os elementos economicamente fracos, favorecendo o empregado, pela criação do direito do trabalho, o inquilino, com a legislação de emergência sobre locações, e o consumidor, por uma legislação específica em seu favor.”

²⁴⁹No âmbito do século XIX, este pensamento de proteção à parte mais fraca foi identificado por WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 262: “Foram os juristas que garantiram juridicamente e impuseram a proteção dos camponeses por parte do governo”.

²⁵⁰ RIPERT, Georges. *A regra moral nas obrigações civis*. Campinas: Bookseller, 2002. p. 90, sob o prisma da moral, o autor afirma que não se poderia permitir a exploração do homem, o que a moral reprova, e que “Para o impedir, a lei civil procurou assegurar por diferentes meios a lealdade do contrato. Há regras para esse jogo de interesse. A proteção dos contratantes é garantida pela exclusão daqueles que um estado permanente físico ou moral revela fora das condições de lutar utilmente e pela assistência que lhes é prestada. É também garantida pela análise sutil do valor do consentimento, análise que vem proteger uma vontade mal assegurada.”

²⁵¹A respeito da evolução, ver MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. *O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 47-48.

²⁵² MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 324: “Uma das partes é vulnerável (art. 4º, I), é o polo mais fraco da relação contratual, pois não pode discutir o conteúdo do contrato: mesmo que saiba que determinada cláusula é abusiva, só tem a opção “pegar ou largar”, isto é, aceitar o contrato nas condições que lhe oferece o fornecedor ou não aceitar e procurar outro fornecedor.

²⁵³ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 78.

²⁵⁴ FRADA, Manuel António de Castro Portugal Carneiro da. *Contrato e deveres de proteção*. Coimbra: Coimbra, 1994. p. 21.

Nessa linha, a doutrina trata no campo das implicações concepcionais e sistemáticas da materialização do direito dos contratos, indagando se seria um direito privado especial, ao afirmar que “daí que acrescidamente se imponha uma clarificação, em toda a sua medida, do profundo alcance e significado da quebra de neutralidade do direito privado, com a direta assunção da tarefa de proteção”.²⁵⁵ E, ao perseguir essa evolução, a doutrina assinala que como “acompanhamento e resposta às mudanças estruturais nos subsistemas sociais, e nas relações entre eles, em certas áreas o imperativo já não é o da garantia de posições jurídicas formais, o reconhecimento de competências auto regulamentadoras livremente exercitáveis”²⁵⁶, mas sim, “o de estabelecimento direto de “uma boa ordem”, de uma composição de interesses adequada à satisfação mínima de interesses sociais relevantes”²⁵⁷. E como coroamento disso, os deveres de proteção²⁵⁸ e o “imperativo de tutela”²⁵⁹ dos direitos fundamentais são inseridos e concretizados através da jurisprudência²⁶⁰ do Tribunal Constitucional Alemão, como assinala a doutrina²⁶¹ no sentido de que deve haver uma intervenção legislativa e judicial, em prol do

²⁵⁵ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 110.

²⁵⁶ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 117.

²⁵⁷ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 110. Ainda nesta perspectiva, o autor menciona “Daí, como expressão mais visível desse fenômeno, a proliferação de medidas legislativas, a “juridificação” (Verrechtlichung) de alguns setores, segundo critérios de justiça material, em substituição da liberdade contratual.”

²⁵⁸ FRADA, Manuel António de Castro Portugal Carneiro da. *Contrato e deveres de proteção*. Coimbra: Coimbra, 1994. p. 80: “Tenha-se presente que estes visam prevenir a ofensa de posições jurídicas que já assistem às partes no momento do contrato ou que, mesmo quando supervenientes, são estranhas à *dinâmica modificativa* deste.”

²⁵⁹ Sobre esta tutela, RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 135-136.

²⁶⁰ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 132-153 afirma que “Os valores que essa tutela exprime constituem autônomos parâmetros normativos de apreciação e decisão de conflitos jusprivatísticos, a ter em conta não só na interpretação das normas de direito privado (aplicação em conformidade com a constituição), mas também, na sua falta, insuficiência ou inadequação, de per si, como direto critério de solução. Para além de influenciarem a criação, interpretação e aplicação das normas ordinárias, e de preencherem as suas lacunas de regulamentação, aquelas disposições constitucionais podem conduzir ao seu afastamento e inaplicação, na medida em que tal se torne necessário para a proteção mínima das disposições e faculdades que garantem.” Citando CANARIS, quando procura evidenciar que a aplicação das cláusulas gerais de direito privado nem sempre satisfaz o mínimo de proteção constitucionalmente requerido. Exemplifica com uma cláusula num contrato de arrendamento estipulando a sua denúncia em caso de gravidez da locatária. Sendo o senhorio um artista, com especial interesse na manutenção do silêncio, não é líquido, para o Autor, que essa cláusula viole os bons costumes (§ 138 BGB) – AcP 1984, 234-235. Deste ponto de vista, os princípios de ordem pública, a que faz exclusivamente pelo art. 81º, 1, do Código Civil, mostram-se mais apropriados, com a sua independência de fatores subjetivos e de circunstâncias particulares, a traduzir a impossibilidade radical de auto-vinculações limitativas a certos direitos de personalidade. Diga-se aliás, que num ordenamento, como o nosso, que positivou um desenvolvido sistema de direitos de personalidade, a nível da legislação ordinária (arts. 70.º s. do Código Civil), serão bem menores as hipóteses da necessidade de recurso direto aos dispositivos constitucionais, para julgamento da validade de convenções privadas.

²⁶¹ Neste aspecto, RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 135, afirma que “Não parece, sequer, que a tomada em consideração dos dados constitucionais proporcione o reforço imediato da visibilidade

contraente mais fraco, para que não haja desequilíbrio na relação, afirmando que “este desequilíbrio de forças entre os contratantes é a justificação para um tratamento desequilibrado e desigual dos cocontratantes, protegendo o direito aquele que está na posição mais fraca, o vulnerável, o que é desigual fática e juridicamente”.²⁶² Nessa linha, Marques afirma com propriedade:

Aqui os dois grandes princípios da justiça moderna (liberdade e igualdade) combinam-se para permitir o limite à liberdade de um, o tratamento desigual a favor de outro (*favor debilis*), compensando a “fragilidade”/“fraqueza” de um com as normas “protetivas”, controladoras da atividade do outro, e o resultado no reequilíbrio da situação fática e jurídica.²⁶³

A doutrina ressalta que merecem um outro tratamento as situações em que o titular do interesse protegido não está em condições fáticas de livremente defendê-lo, aduzindo que “ao Estado democrático não incumbe apenas respeitar os direitos e liberdades fundamentais, mas também, nos termos do art. 2.º, e do art. 9.º, al. B), da Constituição, garantir a sua efetivação.”²⁶⁴ Frada, ao verificar a distinção entre o contrato como instrumento e ato da autonomia privada e o simples comportamento juridicamente relevante, afirma que “a *descontratualização* dos deveres de proteção representa, no termo do percurso realizado, um justificado descongestionamento do conteúdo dos contratos e uma depuração da sua eficácia enquanto acto de autonomia privada.”²⁶⁵

3.1.2 Autonomia privada e vulnerabilidade

Com relação à disparidade de poder contratual, deve-se também analisar que fora dos setores em que o legislador já fixara limitações à liberdade contratual integradas na ordem pública de proteção²⁶⁶, “foi reconhecida a existência de situações em que, por imperativo

dos fundamentos e das linhas sistemáticas da ordenação por que deve reger-se a intervenção, legislativa e judicial, protetora do contraente mais fraco”.

²⁶² MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 324.

²⁶³ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 324.

²⁶⁴ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 139. O autor se refere à Constituição Alemã e afirma ainda que “essa efetivação é particularmente posta em risco quando a posição de inferioridade de uma das partes a sujeito ao *Diktat* contratual da outra, não dando então o seu assentimento qualquer garantia substancial de corporizar uma limitação ou renúncia verdadeiramente livres ao direito fundamental em causa.

²⁶⁵ FRADA, Manuel António de Castro Portugal Carneiro da. *Contrato e deveres de proteção*. Coimbra: Coimbra, 1994. p. 92.

²⁶⁶ DUQUE, Marcelo Schenk. Direitos fundamentais e direito privado: a busca de um critério para o controle do conteúdo dos contratos. In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova*

constitucional, devem ser negados efeitos vinculativos a um contrato, em tutela dos interesses de uma das partes.”²⁶⁷ Toda essa construção, “repousa em uma ideia de que a disparidade de poder contratual impossibilita à parte mais fraca a defesa autônoma dos seus interesses”²⁶⁸, onde certa argumentação realizada de maneira linear, “conexiona-se a liberdade contratual com a autodeterminação, esta com a igualdade das partes, para se concluir que, onde ela falte, não deve reconhecer-se a autonomia”.²⁶⁹ A doutrina afirma que “esse pensamento de tutela só pode, pois, atuar ligado (e restringido) a contextos situacionais em que se afirma caracterizadamente uma particular posição de supremacia negocial de uma das partes”.²⁷⁰

A proteção dos vulneráveis já foi pensada na época da elaboração do Estatuto da Terra com relação à parte mais fraca do contrato agrário, qual seja, o arrendatário ou parceiro outorgado.²⁷¹ A melhor doutrina a respeito da vulnerabilidade é de Marques, como bem define:

Poderíamos afirmar, assim, que a vulnerabilidade é mais um estado da pessoa, um estado inerente de risco ou um sinal de confrontação excessiva de interesses identificado no mercado, é uma situação permanente ou provisória, individual ou coletiva, que fragiliza, enfraquece o sujeito de direitos, desequilibrando a relação.²⁷²

teoria contratual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 87-136. p. 124: “Por fim, no que tange à intensidade pela qual os particulares estão vinculados aos direitos fundamentais, pode-se sustentar que a importância do reconhecimento de uma eficácia dos direitos fundamentais sobre o Direito Privado, vale dizer, necessidade de proteção, cresce, de forma geral, na proporção da incidência do poder privado em um dos pólos da relação jurídico-privada.”

²⁶⁷ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 154. Ainda, o autor afirma que “A ponderação das condições em que o consentimento desta foi prestado leva a concluir que ela não exercitou a livre autodeterminação que fundamenta e legitima a autonomia privada, pelo que o controle da adequação dos termos contratuais se impõe, ao que não faz obstáculo o consenso formal.” A esse respeito, ver também MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 45-46.

²⁶⁸ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 154.

²⁶⁹ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 154.

²⁷⁰ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 156-157.

²⁷¹ Enciclopédia Saraiva do Direito / Coordenação do Prof. R. Limongi E46. França. São Paulo: Saraiva, 1977-v.19. p. 176-177.

²⁷² MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 325-326.

A autora, em obra referência a respeito do tema de contratos, identifica quatro tipos de vulnerabilidade: a técnica²⁷³, a jurídica²⁷⁴, a fática²⁷⁵ e a vulnerabilidade básica dos consumidores, chamada de vulnerabilidade informacional.²⁷⁶ Não é diferente nos contratos mercantis de agência ou representação comercial, onde “na prática, possa haver vulnerabilidade do agente em face do agenciado, decorrente de uma dependência econômica, principalmente quando o primeiro atua como representante.”²⁷⁷ Em termos de direito comparado, ao verificar as técnicas legislativas de proteção ao consumidor em matéria contratual, a autora afirma que visa também garantir uma “*autonomia real da vontade do contratante mais fraco* – uma vontade protegida pelo direito, vontade liberta das pressões e dos desejos impostos pela publicidade e por outros métodos agressivos de venda, em suma, uma vontade racional”.²⁷⁸

No tocante ao agricultor, o Superior Tribunal de Justiça definiu que, para ser considerado vulnerável, deve ser “pequeno” e vulnerável, como se conclui pela decisão de relatoria do Ministro Massami Uyeda:

III – O grande produtor rural é um empresário rural e, quando adquire sementes, insumos ou defensivos agrícolas para o implemento de sua atividade produtiva, não o

²⁷³ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 326: “o comprador não possui conhecimentos específicos sobre o objeto que está adquirindo (...) Segundo conclui o STJ, os agricultores, organizados em cooperativas, apresentam uma vulnerabilidade intrínseca em relação à máquinas agrícolas de nova geração, a definir que “é de consumo a relação entre vendedor de máquina agrícola e compradora que a destina à sua atividade no campo. Pelo vício de qualidade do produto respondem solidariamente o fabricante e o revendedor (art. 18 do CDC)””.

²⁷⁴ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 329: “é a falta de conhecimentos específicos, conhecimentos de contabilidade ou de economia. Esta vulnerabilidade, no sistema do CDC, é *presumida* para o consumidor não profissional e para o consumidor pessoa física. Quanto aos profissionais e às pessoas jurídicas vale a presunção em contrário, isto é, devem possuir conhecimentos jurídicos mínimos e sobre a economia para poderem exercer a profissão, ou devem poder consultar advogados e profissionais especializados antes de obrigar-se”.

²⁷⁵ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. “é o outro parceiro contratual, o fornecedor que, por sua posição de monopólio, fático ou jurídico, por seu grande poder econômico ou em razão da essencialidade do serviço, impõe sua superioridade a todos que com ele contratam – por exemplo, quando um médico adquire um automóvel, através do sistema de consórcios, para poder atender a suas consultas, e submete-se às condições fixadas pela administradora de consórcios, ou pelo próprio Estado”.

²⁷⁶ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 338: “Esta vulnerabilidade informativa não deixa, porém, de representar hoje o maior fator de desequilíbrio da relação *vis-à-vis* dos fornecedores, os quais, mais do que experts, são os únicos verdadeiramente detentores da informação.”

²⁷⁷ KUYEN, Fernando. *Contratos mercantis*. Coord. Modesto Carvalhosa. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 45.

²⁷⁸ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 811.

faz como destinatário final, como acontece nos casos da agricultura de subsistência, em que a relação de consumo e a hipossuficiência ficam bem delineadas.²⁷⁹

O agricultor familiar²⁸⁰, considerado vulnerável pela doutrina, ao afirmar que “um dos mais graves problemas da questão agrária: a desigualdade de condições entre o proprietário e o trabalhador rural, traduzindo uma evidente exploração daquele, economicamente mais forte, sobre este, economicamente mais fraco”²⁸¹, é necessária a sua proteção em legislação específica como o Estatuto da Terra, bem como o entendimento do Superior Tribunal de Justiça²⁸² em razão da sua condição, no sentido de que explore a terra pessoal e diretamente, e talvez a sua autodeterminação fique ceifada, de modo que a sua proteção deverá ser tutelada para que não haja desequilíbrio na relação e a parte vulnerável não fique prejudicada.

A doutrina trata a falta de autodeterminação como critério balizador para que haja essa proteção, no sentido de que “a invocação direta da falta de autodeterminação de uma das partes como razão diferenciadora do regime do contrato”²⁸³, afirmando que, “com isso, fica patente que, por correta que seja a ideia valorativa que encerra, o critério só é operacionalizável quando posto em conjunção com elementos de ponderação que lhe são estranhos, pois só eles nos dão a medida da autonomia tutelada”.²⁸⁴

Foi essa a medida adotada pelo Ministro Sanseverino, em Recurso Especial, bem definindo o critério em conjunção com elementos de ponderação, ou seja, os princípios da função social da propriedade e da justiça social, ao dar dimensão da medida tutelada, afirmando então que

²⁷⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 914.384/MT. Recorrente: Syngenta Proteção de Cultivos Ltda. Recorridos: Antonio Rossani e outros. Relator. Min. Massami Uyeda. Brasília, 02 set. 2010. Disponível em: <<https://goo.gl/2wWsTb>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

²⁸⁰A esse respeito, RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 158-159 ao abordar esta situação de vulnerabilidade do contraente, afirma que “ele encontra-se numa situação de debilidade negocial, na medida em que o modo de contratar lhe impossibilita exercer qualquer influência sobre a conformação dos termos contratuais.”

²⁸¹ HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes. Contratos Agrários. *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*, São Paulo, v. 53, p. 100-121, jul./set. 1990. p. 100.

²⁸²REsp 1.447.082 / TO de relatoria do Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, no item 5, assim dispõe “5. Plena eficácia do enunciado normativo do art. 38 do Decreto n. 59.566/66, que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo”. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016.)

²⁸³ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 166.

²⁸⁴ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 170. Nesse contexto, o autor afirma que “Não admira, assim, que, com frequência, as considerações atinentes à falta de autodeterminação assumam um tom redundante, parafraçando e caracterizando apenas a situação que levanta o problema da necessidade de proteção, mas sem lhe dar resposta definitiva, só alcançável por outras vias”.

a incidência do microsistema normativo consubstanciado no Estatuto da Terra deve seguir a linha hermenêutica traçada no enunciado do art. 38 do decreto regulamentar acima transcrito, restringindo o âmbito de proteção aos arrendatários e parceiros-outorgados que explorem direta e pessoalmente o imóvel rural, entendendo por exploração direta, entende-se aquela em que o número de trabalhadores assalariados não ultrapasse o número de membros do conjunto familiar (cf. art. 8º do Decreto n. 59.566/66).²⁸⁵

A doutrina ainda refere que “do todo o conjunto das reflexões em busca de uma fórmula unitária, capaz de fornecer um quadro previsional preciso de todos os casos merecedores de uma intervenção tuteladora, é tarefa vã e condenada ao fracasso”²⁸⁶, e que “quando assim é, justifica-se uma intervenção legislativa de contenção e, na sua falta, a integração judicial da lacuna, através dos processos normativamente estipulados”²⁸⁷, devendo-se atentar ao fato de que “a vertente fundamental da boa-fé aqui em jogo é a proibição de o contraente em posição de supremacia causar à contraparte prejuízos injustificadamente desproporcionados”^{288 289 290}, e finaliza o raciocínio afirmando que “Este critério de delimitação é, num balanço final, o único que se mostra ajustado à complexidade e variabilidade dos fatores distorcivos da atuação, em moldes funcionalmente adequados, da autonomia privada”²⁹¹, afirmando que “é como reação normativa aos desequilíbrios de regulação que essa prática revela que se institui uma ordem pública de proteção, formada pelo conjunto das disposições imperativas que tutelam uma das

²⁸⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016. No item 5 da Ementa, assim dispõe “5. Plena eficácia do enunciado normativo do art. 38 do Decreto n. 59.566/66, que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo”.

²⁸⁶ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 170. A esse respeito, ver a doutrina de MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 116-117 e também LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Do contrato no Estado Social*. Maceió: EDUFAL, 1983. p. 35 e ss.

²⁸⁷ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 174.

²⁸⁸ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 174-175. A esse respeito, ver também MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 105-116.

²⁸⁹ CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. *A boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2001. p. 632 e ss.

²⁹⁰ Nesse sentido, BETTI, Emilio. *Teoría General de las Obligaciones*. t. I. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1969: “é o compromisso expresso ou implícito de “fidelidade” e “cooperação” nas relações contratuais, é uma visão mais ampla, menos textual do vínculo, é a concepção leal do vínculo, das expectativas que desperta (confiança)”.

²⁹¹ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 175.

partes contra a outra”²⁹². A doutrina de Marques afirma que “esta renovação teórica do contrato à procura de equidade, da boa-fé e da segurança nas relações contratuais vai aqui ser chamada de socialização da teoria contratual.”²⁹³

No tocante ao contrato e sistema jurídico, a conexão entre a ordem particular do contrato e a ordem jurídica global, a doutrina analisa que “se as regras que governam o contrato, como instituição e prática social, estão prefixadas, não o está o concreto conteúdo da relação que nasce entre dois sujeitos quando desenvolvem uma ação em conformidade com essas regras”²⁹⁴, ou seja, a relação de liberdade contratual²⁹⁵ que nasce entre dois sujeitos “no domínio da liberdade contratual, e por força do seu poder de autodeterminação, eles criam uma ordem a que se sujeitam por uma livre decisão de vontade”²⁹⁶, afirmando ao fim e ao cabo, com relação à competência regulamentadora por parte do Estado²⁹⁷, que “projeta uma das dimensões valorativas essenciais do ordenamento, pelo que, em nenhum momento, nem na sua fase genética, nem na sua fase de execução, o negócio se desliga do seu sistema fundador.”²⁹⁸

No tocante à hierarquia das fontes²⁹⁹ ou conflito de competências³⁰⁰ a respeito do controle das estipulações contratuais, é notório que “as estipulações imputáveis à liberdade das partes estão presas por um autêntico cordão umbilical à ordem jurídica que a faculta e de que reclama eficácia”.³⁰¹ E nesse contexto, a doutrina afirma que “de toda maneira, sempre que as

²⁹² RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 176.

²⁹³ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 88.

²⁹⁴ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 219.

²⁹⁵ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 45-47.

²⁹⁶ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 220.

²⁹⁷ BITTAR, Carlos Alberto. O dirigismo econômico e o direito contratual, *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, 17, n. 66, p. 239-255, abr./jun. 1980. p. 243.

²⁹⁸ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 222.

²⁹⁹ Nesse sentido, ver MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 218-279.

³⁰⁰ A expressão é de Vicente Ráo, citada por Eilson de Souza Batalha, *Direito Intertemporal*, Rio, Forense, 1980, p. 187 *apud* MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 219.

³⁰¹ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 222. Nesse contexto, o autor alega que “Elas afirmam uma pretensão de validade jurídica (...)” citando CASTANHEIRA NEVES, *Fontes do Direito*, 102-103: “Quer dizer, o direito contratualmente constituído alimenta-se do mesmo fundo normativo de validade, ele constitui que está na base do direito geral e só por isso, ou enquanto assimila essa validade, ele constitui e manifesta juridicamente (...)”, reivindicam, no seu modo específico e no seu âmbito próprio de incidência, uma observância análoga à das normas legisladas”, afirmando que “Melhor do que nenhum outro o exprime o art. 1134.º, 1, do código napoleônico: “*Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites*”, ou seja, os acordos legalmente formados tomam o lugar da lei para quem os criou.

estipulações contratuais contrariem princípios normativos ou regras imperativas do sistema jurídico, o conflito resolve-se a favor deste último”³⁰², tomando em conta que as estipulações poderiam ser dotadas de certas nulidades, afirmando que “a nulidade funciona, pois, como um mecanismo de garantia da integridade e coerência normativas de um sistema jurídico que reconhece a autonomia privada”³⁰³, gerando por resultado um sentido de que “aditem-se e reconhecem-se como válidas estipulações contrárias aos padrões normativos do ordenamento, desde que a estes não tenham sido atribuído caráter normativo”³⁰⁴.

Verçosa, ao analisar o contrato, a liberdade, a autonomia da vontade e autonomia privada, afirma o seguinte:

toda questão se mantém em relação aos limites da liberdade individual e da autonomia privada, os quais têm se alterado ao longo do tempo, mas que continuam existindo em larga medida. A sociedade mudou de forma significativamente intensa nos últimos decênios, e com ela a maneira pela qual continua permitida a celebração de contratos. Assim, não se trataria propriamente de uma crise, ou melhor, a crise sempre existirá, no sentido de que os institutos jurídicos nunca são perfeitos e necessariamente acompanham a evolução da sociedade e de suas necessidades em cada época e dentro das circunstâncias de manifestação dos interesses privados.³⁰⁵

E mais, afirma que “por sua vez, a autonomia assistida se dá quando o sujeito celebra um contrato individualmente, mas tem ao seu lado uma entidade que lhe dá a necessária assessoria e proteção jurídica.”³⁰⁶

Assim, verifica-se que “à autonomia privada é, na verdade, reconhecido livre curso, mas apenas dentro dos limites que lhe são demarcados”³⁰⁷, de forma que, em uma linha evolutiva, Roppo afirma que “*un altro dato importante, che segna l’itinerario del contratto nell’evoluzione del sistema socio-economico, è il nuovo equilibrio fra autonomia individuale e autonomia*

³⁰² RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 225.

³⁰³ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 226.

³⁰⁴ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 229.

³⁰⁵ VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc. *Contratos Mercantis e a Teoria Geral dos Contratos: O Código Civil de 2002 e a Crise do Contrato*. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 53.

³⁰⁶ VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc. *Contratos Mercantis e a Teoria Geral dos Contratos: O Código Civil de 2002 e a Crise do Contrato*. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 53: “Precisamente a função da autonomia privada, admite-se que, nos contratos, a soma das vantagens e das perdas experimentadas pelas partes não corresponda a uma soma de resultado zero. Assim, uma parte pode perder e outra pode ganhar, desde que suas vontades tenham sido exercidas livremente, mesmo que este livremente corresponda a um modelo contratual pré-estabelecido por uma delas, cujas cláusulas a outra não tem condição de alterar. É neste momento que ramos especiais do direito entram em ação para assegurar que não haja abuso do contratante mais forte em desfavor do mais fraco, tal como ocorre com o direito do consumidor ou com aquele emanado de alguma agência reguladora na proteção do mercado ou dos seus tutelados diretos e indiretos.”

³⁰⁷ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 230.

collettiva”³⁰⁸, sendo que a validade “é um corolário direto do reconhecimento da autonomia privada, a qual implica, por parte do ordenamento, o compromisso de se abster de qualquer juízo de aprovação ou desaprovação quanto aos resultados a que ela conduz”.³⁰⁹ Ao verificar os seus limites de atuação, é notório observar através da doutrina que “inversamente, se a conformação privada não respeitar esses limites, a consequência é a nulidade dos seus efeitos, por mais fundados que eles, nas circunstâncias concretas do caso, se apresentem”³¹⁰, fechando assim, “com plena consciência do seu sentido, configurar apropriadamente um controle da ordem autônoma do contrato pelo sistema jurídico que o integra”.³¹¹

3.1.3 Autonomia privada e a crise do contrato

Ao retirar poderes de autodeterminação do privado no momento em que não o deixa correr certos riscos prejudiciais frente a certos atos negociais, faz perceber que “não há, assim, uma fórmula ou receita únicas para servir de critério de delimitação à autonomia privada”³¹², denotando que “a autonomia privada é condição necessária à autodeterminação, que, constituindo um valor em si, em termos de realização da personalidade individual, é também um elemento imprescindível a uma ordem econômica que promove a eficiência na aplicação de recursos”^{313 314}, impondo “uma reflexão sobre a ideia e a qualificação de *limites* à liberdade

³⁰⁸ ROPPO, Vincenzo. *Il contratto*. Milano: Giuffrè, 2011. p. 45. Em tradução livre, o autor afirma que “um outro dado importante, que marca o itinerário do contrato na evolução do sistema sio-econômico, é o novo equilíbrio entre autonomia individual e autonomia coletiva”.

³⁰⁹ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 230-231.

³¹⁰ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 231.

³¹¹ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 231.

³¹² RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 234.

³¹³ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 236. Ainda, o autor afirma que “por outro lado, não pode esquecer-se que um efetivo autogoverno da esfera de vida pessoal depende também de fatores que o direito não pode (ou não quer, por opção de fundo quanto ao modelo social) dominar. Ora, uma desregulação excessiva, para além de abalar os alicerces funcionais daquela ordem, não só não garante a autodeterminação dos sujeitos (ou de certa categoria de sujeitos), como favorece a progressiva deterioração das condições da possibilidade”.

³¹⁴ Nesse sentido, ROPPO, Vincenzo. *Il contratto*. Milano: Giuffrè, 2011. p. 45: “In passato I contratti erano per lo più **contratti fra individui**, com cui ciascuna parte autodeterminava formalmente la própria sfera individuale (nella misura di efetiva autonomia sostanziale consentita dal suo rapporto di potere rispetto a controparte). Oggi non è più così. Ovviamente continuano a esistire i contratti fra individui, manifestazione dell’*autonomia individuale*, ma à cresciuta enormemente la sfera in cui *il contratto si manifesta e opera in una dimensione collettiva, personalizzata*. Em tradução livre, o autor afirma que “no passado, os contratos eram principalmente contratos entre indivíduos, com cada parte formalmente definindo sua esfera individual (na medida da efetiva autonomia substancial permitida pela sua relação de poder com sua contraparte). Hoje já não é assim. Obviamente, os

contratual com que genericamente são conceitualizadas e adotadas, por norma, as formas de regulação que a excluem”³¹⁵, de modo que em um dado momento “o reconhecimento da autonomia privada significa o reconhecimento de um espaço de livre manifestação de um poder ordenante que não tem que prestar contas à entidade que o reconhece, a não ser as que respeitam à estrita observância dos seus limites de atuação”³¹⁶, porém, “as medidas limitativas carregam, por isso, um pesado ônus de legitimação, nunca inteiramente cumprido sem que fique o travo amargo de uma perda não compensada”³¹⁷, “e quando elas, em certas zonas, se multiplicam, logo se levantam vozes de alarme pela “crise do contrato”, alegadamente desnaturado com a redução do âmbito da liberdade contratual”.^{318 319}

Nessa esteira, Marques afirma:

A crise na teoria conceitual do direito era incontestada. Em 1937, Gaston Morin sabiamente preconizava a “revolta dos fatos contra os códigos”, o declínio e o fim da concepção clássica de contrato. Pois apesar de asseguradas, no campo teórico do direito, a liberdade e a autonomia dos contratantes, no campo prático dos fatos o desequilíbrio daí resultante era flagrante.³²⁰

E prossegue, afirmando que “para muitos, o que foi denominado de crise no contrato era, em verdade, a crise do dogma da autonomia da vontade”³²¹, citando outros autores que

contratos entre indivíduos continuam a existir, a manifestação da autonomia individual, mas a esfera em que o contratado se manifesta enormemente e opera em uma dimensão coletiva e colaborativa.

³¹⁵ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 237.

³¹⁶ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 239.

³¹⁷ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 240.

³¹⁸ RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 240-241. Afirmando então que esta concepção é “Fruto de uma visão essencialista e fixista do contrato, esta concepção apresenta também resquícios nítidos da forma de perspectivar a relação da liberdade com o direito, a qual, com sólidas raízes na filosofia política, deixou seus sulcos marcantes no pensamento jurídico, incluindo o civilístico. Segundo esse “modelo de limites”, o direito, representado sempre como uma ordem de coação e de negações, é uma normatividade que se torna necessária, ou para restringir, como em HOBBS, a liberdade natural ilimitada, permitindo assim a vida dos homens em comum, ou para suprir, como em KANT, no mundo exterior em que os indivíduos coexistem e as esferas de liberdade se tocam, a insuficiência do imperativo ético de conduta. Em qualquer caso, sempre um limite posterior a uma liberdade inicialmente existente fora do direito, competindo ao indivíduo como ser anteposto à sociedade em que vem inserir-se. Ora, se não há existência humana que não seja existir social, e se este postula uma ordem de convivência institucionalizada, de que o direito nas sociedades modernas, é a componente fundamental, aquela idealização de campos separados e contrapostos não faz sentido. Não há liberdade fora do direito, fora da coletividade juridicamente organizada, pelo que ela tem, à partida, que ser pensada como conformada e garantida pela ordem jurídica”

³¹⁹ Nesse sentido, ROPPO, Vincenzo. *Il contratto*. Milano: Giuffrè, 2011. p. 37.

³²⁰ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 164.

³²¹ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 167.

coadunam com estas ideias³²², caso em que foi objeto de recente análise da doutrina de Ribeiro, ao verificar essas distinções entre autodeterminação e autonomia privada, para que se possa clarificar o entendimento a respeito da crise no contrato.

De todo modo, a partir dessa conceituação de autodeterminação e autonomia privada, calhando na crise do contrato, verifica-se a necessária análise de uma visão mais aprofundada quando se fala em crise. Desse modo, Marques aborda a crise na teoria contratual sob quatro aspectos: a) a crise da massificação das relações contratuais³²³; b) crise da pós-modernidade³²⁴; c) crise de confiança: a pós-modernidade aprofundada³²⁵; d) crise da hiperabundância: a

³²² ALTERINI, Atílio; LÓPEZ CABANA, Roberto. *La autonomía de la voluntad en el contrato moderno*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1989. p. 14.

³²³ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 164-166: “Com a industrialização e a massificação das relações contratuais, especialmente através da conclusão dos contratos de adesão, ficou evidente que o conceito clássico de contrato não mais se adaptava à realidade socioeconômica do século XX (...) O CDC se propõe a restringir e regular, através de normas imperativas, o espaço antes reservado totalmente para a autonomia da vontade, instituindo como valor máximo a equidade contratual.”

³²⁴ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 168-185: “Parece-me, assim, que a crise da pós-modernidade é, em verdade, uma mudança na maneira de pensar e reconstruir o direito. Na sua versão desconstrutora, demonstra, de certa forma, uma apatia e um imobilismo em relação às novidades, aos novos desafios, assim como ilumina uma desconcertante crise de ideais e confusão de valores e linhas jurídicas, que têm influência no direito contratual deste final de século. Se assim podemos afirmar, estes estudos céticos sobre as mudanças na pós modernidade, exista ela ou não como momento histórico, acabaram por realçar ou espelhar o que já acontecera: a transformação do modelo contratual, em face dos limites do modelo contratual do século XIX (...) Destaque-se aqui que a crise da pós-modernidade no direito advém da modificação dos bens economicamente relevantes eram os bens imóveis, na idade moderna, o bem móvel material, indiscutível que hoje, na idade atual pós-moderna, valorizado está o bem móvel imaterial (software etc.) ou o desmaterializado “fazer” dos serviços, da comunicação, do lazer, da segurança, da educação, da saúde, do crédito. Se são estes bens imateriais e fazeres que são a riqueza atual, os contratos que autorizam e regulam a transferência dessas “riquezas” na sociedade também têm de mudar, evoluir do modelo tradicional de dar da compra e venda para modelos novos de serviços e dares complexos, adaptando-se a este desafio desmaterializante e plural “pós-moderno”. (...) Esta “nova autonomia” foi denominada por Nicole Chardin, em sua tese de doutorado de 1988, de *vontade racional* (“volonté rationnelle”). A denominação parece-me feliz, pois indica a importância dos novos direitos dos consumidores: o direito à informação, o direito à reflexão e ao eventual arrependimento como forma de proteção. (...) Agora, quer Chardin frisar a autonomia do outro, do mais fraco, do consumidor: sendo assim, o termo “autonomia” ganha um novo perfil, uma dupla significação, e nunca mais poderá ser apenas (e unilateralmente) entendido como “autonomia do mais forte”, do comerciante, do profissional. (...) a crise atual leva a pensar na necessidade de proteção da vontade do consumidor, como ideal utópico remanescente da metanarrativa da modernidade, de tratamento desigual aos desiguais.”

³²⁵ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 185-203: “Segundo Larenz, a confiança é princípio imanente de todo o direito (*vertrauensprinzip*). A confiança é um princípio diretriz das relações contratuais. A confiança merece proteção (*Vertrauensschutz*) e é fonte autônoma (*Vertrauensstatbestand*) de responsabilidade (*Vertrauenshaftung*). (...) Se a crise da pós modernidade pode ser vista como uma crise de desconfiança no direito, em seus instrumentos e instituições (inclusive o contrato), está na hora de uma reação, reação através do direito privado como instrumento de realização das expectativas legítimas do homem comum, o leigo, o consumidor. Na Europa, superou-se de certa forma a desconfiança local e agora a legislação visa criar confiança nas relações transfronteiriças ou internacionais de consumo: “Para 68% dos consumidores, a insuficiência da proteção oferecida pela legislação relativa à defesa dos consumidores constitui um motivo de desconfiança muito importante ou relativamente importante, ao passo de que 76% consideram a falta de confiança nos vendedores estrangeiros e o risco de fraude ou engano um elemento muito importante ou relativamente importante” (...) Erik Jayme conclui que o consumidor/usuário experienta, neste mundo livre, veloz e global, uma nova vulnerabilidade, daí a importância de revisitar as linhas de boa-fé no comércio e adaptá-las às novas

chamada nova crise do contrato e a democratização do consumo no Brasil e o desafio da economia do compartilhamento.³²⁶

No tocante à crise do sistema clássico e os modelos alternativos de formação contratual, Verçosa afirma que:

já foi mencionada acima a existência não tão recente de uma crise a respeito da formação dos contratos aproximada à da sua falência, ao menos em alguns setores da atividade empresarial nos quais a presença do fator vontade quanto a uma das partes não tem se manifestado como anteriormente se havia estabelecido.³²⁷

realidades, torna-las mais fortes, em especial no comércio eletrônico de consumo e nos novos modelos contratuais. (...) Canaris cria a teoria da responsabilidade pela confiança, justamente de uma aproximação do regime delitual ao contratual, concluindo, em 1971, que a confiança (*Vertrauen*) é fonte de responsabilidade contratual e extracontratual. Seus estudos baseiam-se nas teorias de Larenz e Flume, concluindo que a noção de confiança tem papel decisivo na teoria do negócio jurídico (atos concludentes, existenciais, aparentes etc.), mas que o fundamento ou base da vinculação obrigacional deve ser achado na autonomia privada (*Privatautonomie*) e que a confiança é um elemento com brilho e função próprios nesta teoria. Gilmore percorre o caminho contrário. Gilmore afirmava que o contrato (*contracts*) estaria “morto”, pois seria substituído por paradigmas da responsabilidade civil (*torts*), inclusive o da proteção da vítima e socialização do prejuízo, o que não ocorreu. (...) Efetivamente, se, como ensina Erik Jayme, a comunicação e a informação são os sinais mais importantes de nossos tempos pós-modernos, o paradigma atual do direito, visando a proteger equitativamente o mais fraco, deve ser aquele que valorizava a informação declarada, que valoriza o déficit informativo dos leigos, consumidores, sem se importar com a sua nacionalidade ou território, que valoriza não somente o “outro”, mas toda a coletividade que receba informação. Parece-me ser o paradigma da confiança (*das Vertrauensparadigma*) o aliado maior hoje do paradigma da boa-fé! (...) Daí a importância de se acrescentar, aos já conhecidos princípios contratuais, um paradigma qualificado, valorizando a confiança como eixo central das condutas e como fonte jurídica e dela retirando responsabilidades específicas. (...) Esta revisão das análises dogmáticas dos autores europeus do início do século XXI sobre o futuro do contrato, em contraponto com as teorias então existentes no final do século XX, estejam uns ou outros certos, leva-me a concluir sobre a necessidade de começar a preparar uma reação também no Brasil a esta nova crise do contrato. Reação de reconstrução não só da dogmática do direito privado social, da proteção dos mais fracos nos contratos e nas relações desequilibradas, mas de um reforço nos paradigmas sociais já existentes. (...) Concluindo, parece-me que – novamente – estamos diante de uma ruptura (*Umbruch*) de bases sociais e jurídicas comuns, se bem que é difícil afirmar exatamente a origem desta nova crise, que parece mais interna e dogmática do direito privado do que a anterior, mais sociológica.” Ainda a esse respeito, veja: AZEVEDO, Antonio Junqueira de. O direito pós-moderno e a codificação, *Revista Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 33, p. 123-129, 2000; AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Insuficiências, deficiências e desatualização do projeto de Código Civil na questão da boa-fé objetiva nos contratos. *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, p. 3-12, jan. 2000.

³²⁶ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 203-216: “a chamada nova crise do contrato pode ser considerada uma crise da confiança, mas me parece existir uma diferença importante entre a crise dogmática da família romano-germânica e a crise no Brasil: a fase em que se encontra a sociedade de consumo e como o direito dos contratos tem respondido a esta atual “hiperabundância” de contratos, de litígios, de conflitos, de regras e métodos. Enquanto na França temos um direito privado consolidado e uma sociedade de consumo consolidada, a ponto de o grande uso que os tribunais fizeram das cláusulas gerais ter sido denominado por Christoph Jamin e Denis Mazeaud de “nova crise” de hipertrofia das cláusulas gerais, em especial a boa-fé objetiva, para a proteção dos mais fracos; no Brasil, nos 20 anos do CDC, o caminho parece ser o inverso: a hipotrofia das cláusulas gerais para a proteção dos consumidores”.

³²⁷ VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc. *Contratos Mercantis e a Teoria Geral dos Contratos: O Código Civil de 2002 e a Crise do Contrato*. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 53.

Ao analisar os estudos de Lyotard na década de 1970, a doutrina³²⁸ passa a verificar que a abundância de processos judiciais gerou a crise da jurisdição, valorizando métodos alternativos de controvérsias, assinalando que houve uma estandarização das sentenças, e que se isso é verdade, a título de reflexão propõe-se a sociedade de consumo ainda não estaria consolidada, explicando as seguintes etapas das crises que perpassaram até os dias atuais:

se a primeira crise foi uma crise do método (na massificação dos contratos “por” adesão); se a segunda crise foi uma crise do modelo de contrato/de riqueza na sociedade que saiu do material (produtos) para o imaterial (produtos imateriais e especialmente os serviços não mais providos pelo Estado-nação); se a terceira crise aqui destacada é uma crise de confiança ou crise do paradigma de atuação das pessoas na sociedade (causa-inicial e causa-final das relações interpessoais – veja as nossas observações sobre o aprofundamento da pós modernidade no Brasil), esta última crise poderia ser novamente uma crise de método, do método agora dogmático: o direito dos contratos teria esvaziado de conteúdo seus dogmas e banalizado (hipotrofia) suas normas e cláusulas gerais, normas muito complexas para tempos de hiperabundância e de “urgência”, ocorrendo novamente uma fuga do complexo para o formal. Na França, a chamada “nova crise do contrato” teria nascido pelo ativismo judicial, criando uma “hipertrofia” da cláusula geral de boa-fé. No Brasil, nossos estudos comprovaram que isso não ocorreu, mas é inegável que a multiplicação dos contratos de consumo traz certa vulgarização dos danos aos mais fracos.³²⁹

Nessa esteira, Cláudia Lima Marques, ao detectar que Jamin e Mazeaud, em 2003, utilizaram a expressão “nova crise do contrato”³³⁰, coordenou a obra “A nova crise do contrato”³³¹, muito bem prefaciada por Aguiar Júnior, que alerta a respeito da mudança na noção de contrato e da crise:

Assim, mudaram as regras e mudaram os princípios, e a modificação foi tão profunda que se chegou a falar em crise do contrato. Mas, se entendermos que a crise se instala quando o órgão ou a função não mais atendem à finalidade para que foram criados, por certo não estamos diante de uma real crise do contrato como instituição social, mas, sim, da crise de uma certa concepção do contrato, que foi atropelada pela vida.³³²

³²⁸ MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 203-204: “A quantidade excessiva vulgariza, reduz a possibilidade de estudo e leva a se optar por estandardizar também as sentenças, reduzindo problemas individuais (dos consumidores) a teses gerais, para privilegiar a uniformização, no lugar da decisão justa para o caso concreto (ou equidade).

³²⁹ MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 204-205.

³³⁰ JAMIN, Christophe; MAZEUD, Denis (org). *La nouvelle crise du contrat*. Paris: Dalloz, 2003. p. 1 e ss.

³³¹ MARQUES, Cláudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

³³² MARQUES, Cláudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 6.

E mais, a doutrina de Marques traz uma reflexão a respeito da expressão *crise*, no seguinte sentido:

Expressão ao mesmo tempo enigmática (qual seria realmente o fundamento desta nova crise dos contratos no Brasil?) e fortemente discursiva (qual o magistrado ou advogado que não se sente perplexo nos dias atuais diante das múltiplas e contraditórias posições doutrinárias em matéria de contratos civis, comerciais e de consumo, e que não concorda intuitivamente com a existência de uma crise efetiva na teoria dos contratos?), pode aqui ser usada para chamar atenção dos privatistas brasileiros sobre o momento complexo e decisivo que vivemos.³³³

Marques desenvolve muito bem a noção de *nova* crise dos contratos, defendendo³³⁴ que ela tem um fundamento externo à dogmática contratual, que é a crise de confiança típica da atual fase aprofundada da sociedade pós-moderna, com a hipotrofia do princípio da boa-fé no tocante às relações contratuais.

De outra banda, em sua obra anterior, Marques traz o modelo de crise que será aqui adotado, acenando a crise que se quer demonstrar no âmbito dos contratos agrários, relativamente à desatualização das normas em relação aos fatos sociais³³⁵, abordando que “a primeira crise do contrato nasceu, na Revolução Industrial, com a massificação da produção e da distribuição indireta, depois do próprio contrato *standard* e foi respondida pelo direito do consumidor”³³⁶, de modo que o conceito clássico de contrato não mais se adaptava à realidade socioeconômica do séc. XX.

Seguindo uma linha de raciocínio, Marques arremata a respeito do ponto de partida que se quer pontuar no tocante à crise dos contratos agrários, revelando em breve síntese que os tempos pós-modernos “são um verdadeiro desafio para o direito civil, pois são tempos de

³³³ MARQUES, Claudia Lima. A chamada nova crise do contrato e o modelo de direito privado brasileiro: crise de confiança ou de crescimento do contrato? In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 17-86. p. 22.

³³⁴ MARQUES, Claudia Lima. A chamada nova crise do contrato e o modelo de direito privado brasileiro: crise de confiança ou de crescimento do contrato? In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 17-86. p. 20.

³³⁵ Contrastando com os contratos de adesão no âmbito do Código de Defesa do Consumidor, MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 163, aborda que “Com a industrialização e a massificação das relações contratuais, especialmente através da conclusão de contratos de adesão, ficou evidente que o conceito clássico de contrato não mais se adaptava à realidade socioeconômica do séc. XX. Em muitos casos o acordo de vontade era mais aparente do que real; os contratos pré-redigidos tornaram-se a regra, e deixavam claro o desnível entre os contraentes – um autor efetivo das cláusulas, outro, simples aderente – desmentindo a ideia de que assegurando-se a liberdade contratual, estaríamos assegurando a justiça contratual. Em outros novos contratos a liberdade de escolha do parceiro ou a própria liberdade de contrair não mais existia (contratos necessários), sendo por vezes a própria manifestação de vontade irrelevante, em face do mandamento imperativo da lei (contratos coativos). A crise na teoria conceitual do direito era incontestável”.

³³⁶ MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 7.

ceticismo quanto à capacidade da ciência do direito de dar respostas adequadas e gerais aos problemas que perturbam a sociedade atual e modificam-se com uma velocidade assustadora”.³³⁷

Iturraspe, ao fazer um panorama do dirigismo contratual a respeito da chamada crise do contrato, afirma que *“lo característico del dirigismo es la calidad de las normas que lo componen, normas imperativas que se imponen a los particulares sin posibilidad alguna de ser desconocidas o violadas”*.³³⁸ Menciona, ao citar Josserand, que o contrato deixa de ser obra exclusiva das partes e acaba por ser uma obra realizada em cooperação das partes para com o Estado:

*El Estado por obra del legislador – con leyes nominalmente “de emergencia” (locaciones urbanas, moratoria em prestamos hipotecarios, control de precios, etc.)- o de los jueces – con facultades de revisar el contrato invocando la lesión, imprevisión, abuso de los derechos, etcétera- dirige el contrato, para usar la terminología de Josserand, de donde el contrato deja de ser la obra exclusiva de las partes para ser, de más em más, una obra realizada em cooperación entre las partes para y el Estado; huelga decir que ese quehacer se inspira em una apreciación menos individualista y más social del contrato.*³³⁹

E explica que *“La nueva concepción acerca del contrato responde a una nueva idea del Derecho más atenta a la “idea social”³⁴⁰, pero no implica menoscabo o destrucción de la institución”*, afirmando que *“la crisis podrá existir, según lo apuntara Josserand, em lo que respecta a los postulados o técnicas clásicas, pero la institución em lo que tiene de fundamental, em cuanto es molde apto para satisfacer las necesidades individuales, no se encuentra em crisis.”*³⁴¹

E assinala: *“El intervencionismo estatal em la vida de contrato cuando va dirigido a restablecer el equilibrio entre las partes y lo patrimonio, sustituyendo a la igualdad jurídica por una igualdad real, cumple un papel moralizador, benefactor, distribuidor de justicia.”*³⁴²

Em síntese apertada, a crise do contrato é o seguinte: há a primeira crise do contrato, contrato entre o fraco e o forte, onde o fraco não tem liberdade de verificar as suas cláusulas e vem o Estado a proteger a parte fraca. Foi a primeira resposta do Estado para proteger os fracos,

³³⁷ MARQUES, Claudia Lima. A chamada nova crise do contrato e o modelo de direito privado brasileiro: crise de confiança ou de crescimento do contrato? In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 17-86. p. 24-25.

³³⁸ MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos*: edición actualizada. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2010. p. 329.

³³⁹ MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos*: edición actualizada. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2010. p. 329.

³⁴⁰ MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos*: edición actualizada. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2010. p. 331.

³⁴¹ MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos*: edición actualizada. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2010. p. 331.

³⁴² MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos*: edición actualizada. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2010. p. 332.

dentro da evolução do Direito Privado e a proteção dos vulneráveis³⁴³, com a criação dos microssistemas, como o próprio Estatuto da Terra (1964), o Código de Defesa do Consumidor (1990), Estatuto do Idoso (2003). Em resposta a essa proteção dos vulneráveis, houveram muitas críticas no sentido de que seria exagerada essa proteção, ou seja, só se poderia contratar aquilo que o Estado deixava fazer, surgindo então a expressão abordada por Mazeaud³⁴⁴ quando abordou a *nova crise*, que é a falta de liberdade para contratar no momento em que o Estado intervém demais nas relações contratuais.

Em contraposição à chamada *nova crise*, a doutrina de Marques afirma que essa intervenção estatal como forma de proteger o vulnerável não está funcionando, afirmando que “trata-se de um conflito de direitos que deve ser resolvido pela ponderação e proporcionalidade”³⁴⁵, mencionando então, ao fim e ao cabo, que, frente a esses desafios da crise, torna-se necessário potencializar a nova concepção de contrato³⁴⁶, objetivando o equilíbrio contratual³⁴⁷, no sentido de que “a lei passará a proteger determinados interesses sociais, valorizando a *confiança* depositada no vínculo, as *expectativas* e a *boa-fé* das partes contratantes”³⁴⁸.

³⁴³ MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. *O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 48

³⁴⁴ MARQUES, Claudia Lima. A chamada nova crise do contrato e o modelo de direito privado brasileiro: crise de confiança ou de crescimento do contrato? In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 17-86. p. 19.

³⁴⁵ MARQUES, Claudia Lima. A chamada nova crise do contrato e o modelo de direito privado brasileiro: crise de confiança ou de crescimento do contrato? In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 17-86. “Por meio do que Konrad Hesse denominou de princípio da concordância prática, segundo o qual bens jurídicos protegidos jurídico-constitucionalmente devem, na resolução do problema, ser coordenados um a outro, de tal modo que cada um deles ganhe realidade, por intermédio de limites recíprocos, em um processo de otimização, para que ambos possam chegar a sua eficácia ótima”.

³⁴⁶ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 216: “A nova concepção de contrato é uma concepção social deste instrumento jurídico, para o qual não só o momento da manifestação da vontade (consenso) importa, mas onde também e principalmente os *efeitos* do contrato na sociedade serão levados em conta e onde a condição social e econômica das pessoas nele envolvidas ganha em importância. Nas palavras visionárias de Morin, “*l’homme n’apparaît plus comme la seule efficiente du droit, mais il devient la cause finale*””.

³⁴⁷ Nesse sentido, MARQUES, Claudia Lima. A chamada nova crise do contrato e o modelo de direito privado brasileiro: crise de confiança ou de crescimento do contrato? In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 17-86. p. 28 alerta que “À procura do equilíbrio contratual, na sociedade de consumo moderna, o direito privado destacará o papel da lei como limitadora e como verdadeira legitimadora da autonomia da vontade. A lei passará a proteger determinados interesses sociais, valorizando a confiança depositada no vínculo, as expectativas e a boa-fé das partes contratantes.”

³⁴⁸ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 217: “Haverá um *intervencionismo* cada vez maior do Estado nas relações contratuais, no intuito de relativizar o antigo dogma da autonomia da vontade com as novas preocupações de ordem social, com a imposição de um novo paradigma, o princípio da boa-fé objetiva. É o contrato, como instrumento à disposição dos indivíduos na sociedade de consumo, mas, assim como o direito de propriedade, agora limitado e eficazmente regulado para que alcance a sua *função social*.”

Eros Grau indaga se seria um novo paradigma dos contratos, afirmando que a resposta a essas questões requer atenção “ao fato de que atualmente não estamos, apenas, procurando reconstruir a teoria geral do contrato, mas sim reconstruir teorias que expliquem uma realidade social inteiramente renovada. A consciência desse fato deve ser o pressuposto para a interpretação Contratual”³⁴⁹, afirmando que “o discurso a respeito da crise do contrato e da necessidade de um novo paradigma é desenrolado a partir da análise da teoria clássica do contrato”.³⁵⁰

Gilmore menciona a morte do contrato, onde dá a ideia de que ninguém mais faz absolutamente nada, a não ser o que a lei determina e o que a lei deixa fazer, afirmando que o contrato está morrendo ³⁵¹, o que na realidade, conforme observa Grau ao analisar a teoria norte-americana, seria um “discurso a favor da *vida* do contrato, na medida em que propõe a superação daquela teoria.”³⁵²

E prossegue, afirmando que “o mesmo se pode dizer em relação à queda da liberdade contratual, clamando por uma nova teoria dos contratos, como já queria Atiyah no final dos anos 70”.³⁵³ A par de uma visão moderna, afirma que “os contratos passam a ser apresentados menos como uma livre construção da vontade humana do que como contribuição da atividade dos agentes econômicos à arquitetura geral da economia definida pelo Estado contemporâneo”.³⁵⁴

Ao analisar o que a doutrina propõe como dirigismo contratual, afirma que emerge os contratos coativos, e que devemos “aceitar a superação e o amálgama dos extratos da evolução jurídica”.³⁵⁵ Ao final, propõe uma reflexão no sentido de que não deve ser perseguido “um novo paradigma de contrato”, adotando a postura de que “o contrato segue e sempre seguirá viabilizando a fluência das relações de mercado e, somente enquanto atender a essa função (e apenas nessa justa medida), a proteção do consumidor (ou do hipossuficiente) encontrará abrigo

³⁴⁹ GRAU, Eros Roberto. Um novo paradigma dos contratos? *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 5, p. 73-82, jan./mar. 2001.

³⁵⁰ GRAU, Eros Roberto. Um novo paradigma dos contratos? *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 5, p. 73-82, jan./mar. 2001.

³⁵¹ GILMORE, Grant. *La morte del contratto*. Trad. Cosimo Marco Mazzoni e Vincenzo Varano, Milano: Giuffrè, 1988.

³⁵² GRAU, Eros Roberto. Um novo paradigma dos contratos? *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 5, p. 73-82, jan./mar. 2001.

³⁵³ GRAU, Eros Roberto. Um novo paradigma dos contratos? *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 5, p. 73-82, jan./mar. 2001. p.73-82. O autor menciona a obra “*The rise and fall of freedom of contract*, de P.S. Atiyah, Oxford, Clarendon Press, 1979.”

³⁵⁴ GRAU, Eros Roberto. Um novo paradigma dos contratos? *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 5, p. 73-82, jan./mar. 2001. p.73-82.

³⁵⁵ GRAU, Eros Roberto. Um novo paradigma dos contratos? *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 5, p. 73-82, jan./mar. 2001. p.73-82.

no sistema jurídico.”³⁵⁶ Com isso, conforme análise da doutrina a respeito da postura de Grau, afirma que este responde negativamente se haveria uma crise de paradigma, afirmando que “no alvo de sua crítica está não só parte da doutrina, mas, igualmente, parte da jurisprudência – a qual, segundo este autor, a pretexto de proteger o contratante que nada tem de hipossuficiente, vem atentando contra a certeza e a segurança jurídica”³⁵⁷, sendo esse o entendimento da doutrina de Theodoro Junior.³⁵⁸

Ao analisar os modelos de crise, torna-se necessário indagar por que o contrato está em crise, e a resposta seria no sentido de que como está a lei não funciona mais para realizar os contratos agrários, especificamente no âmbito do arrendamento e parceria rural, como será visto a seguir.

3.2 A CRISE NOS CONTRATOS AGRÁRIOS E DAS SUAS CONSEQUÊNCIAS

É possível notar que a crise no contrato agrário foi detectada na Itália na metade do século XVIII quando, a partir dos estudos de Bassaneli, verificou-se a necessidade de se ter uma codificação³⁵⁹, a partir do projeto de lei do Ministro Colombo apresentado na Câmara dos Deputados, em 1956. Agora, há a necessidade de se ter uma codificação conforme os fatos sociais e econômicos, em razão do descompasso da legislação atual com a realidade do campo, o que também foi alertado pela doutrina Italiana na mesma época, a partir da restrição da autonomia privada³⁶⁰.

³⁵⁶ GRAU, Eros Roberto. Um novo paradigma dos contratos? *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 5, p. 73-82, jan./mar. 2001. p.73-82: O autor afirma ainda que “Os limites são claros e inegáveis, embora possamos lastimá-los.”

³⁵⁷ NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato: novos paradigmas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 278.

³⁵⁸ NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato: novos paradigmas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 282-283: “Humberto Theodoro Jr., em trabalho dedicado especialmente aos contratos de consumo, alinha-se a Eros Roberto Grau, conclamando os operadores jurídicos a não romper com a teoria clássica, mas sim, a harmonizar os novos princípios do CDC com os princípios do modelo de contrato tradicional, citando THEODORO JUNIOR. Humberto. *Direitos do Consumidor: a Busca de um Ponto de Equilíbrio entre as Garantias do Código de Defesa do Consumidor e os Princípios Gerais do Direito Civil e do Direito Processual Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 16: “Nessa nova postura, todavia, o legislador está longe de ter criado um ‘direito alternativo’, rompido com o sistema tradicional do direito dos contratos. A elaboração do direito do consumidor foi apenas ‘uma especialização útil e necessária, que mantém os princípios e normas do direito privado e os desenvolve com maior densidade em relação a atividades e situações específicas’ [Arnoldo Wald, *Obrigações e Contratos*. 10ª ed. São Paulo: RT, p. 529]. (...) Isto quer dizer que a obrigatoriedade dos pactos, a autonomia da vontade dos contratantes e a relatividade dos contratos, definidos pela teoria clássica do direito contratual, subsistem em relação aos contratos de consumo, apenas flexibilizadas e melhor adaptadas pela valorização dos aspectos éticos da boa-fé objetiva e da tutela especial à parte vulnerável das negociações em massa”.

³⁵⁹ *DIGESTO delle discipline privatistiche: sezione civile*. Presidente Comitato Scientifico Rodolfo Sacco. 4. ed. Torino: UTET, 1989. p. 556: item 12: “*Il disegno di legge per la riforma dei contratti agrari*”. BASSANELI. La crisi del contrato agrário. *Riv. Dir. Agr.*, 1948, I, 163.

³⁶⁰ Em razão das relações sociais justas, como expressava a Constituição Italiana (1947), esta restrição da autonomia privada foi detectada em 1948 por BASSANELI. La crisi del contrato agrário. *Riv. Dir. Agr.*, 1948, I,

Alcançando os dias atuais, após mais de meio século de promulgação do Estatuto da Terra (1964), regulamento que dispõe a respeito dos contratos agrários, especificamente o arrendamento e a parceria rural, torna-se necessário refletir qual seria a crise aqui instalada e em qual área ela se opera. A crise nos contratos agrários é notória e perpassa o sistema jurídico que o dispõe. Há duas vertentes que se deve analisar para enfrentar a crise em si: a uma, seria em relação à proteção dada ao agricultor reconhecidamente vulnerável, no tocante ao arrendatário e parceiro-outorgado; a duas, no caso em que nem o arrendatário, nem o parceiro-outorgante se encontram em situação de vulnerabilidade, não podendo deixar de se fazer uma distinção quando da aplicação das benesses dispostas na legislação e na regulamentação dos contratos agrários de arrendamento e parceria rural no momento da sua concretização.

Não se pode cogitar em abarcar e estender as benesses do Estatuto da Terra àquele arrendatário que na ampla maioria das vezes é a parte mais forte do contrato, dotado de força econômica e instrução jurídica para que possa se posicionar no mercado pujante da agricultura.

Dessa forma, quanto à crise dos contratos agrários, dialogando com o direito civil, torna-se válido citar Lorenzetti: *“lo que se pretende con este orden público es proteger una de las partes restableciendo el equilibrio contractual”*.³⁶¹

Alcançando os contratos agrários, combinem-se a crise dos contratos com a crise detectada na autonomia privada, conforme constata a doutrina:

Não se pode entender, fazendo tábula rasa, que a liberdade individual, e, por via de consequência, o seu exercício, está a depender, única e exclusivamente, da vontade do Estado, ao conceder ao indivíduo faculdade de auto-regular os seus interesses. Isto porque, na medida em que ele, Estado, é quem outorga, concede, também pode ampliar ou restringir, ou mesmo, esvaziar, totalmente, o seu campo de atuação, muitas vezes em nome das esotéricas Razões de Estado.³⁶²

Assim, é de se reconhecer que há uma crise nos contratos agrários, sendo ela o descompasso entre as normas, no caso, o Estatuto da Terra em parte, e os fatos sociais, conforme será especificado abaixo sobre a crise no âmbito do contrato de arrendamento e parceria rural no tocante aos seus prazos, preços e o direito de preferência.

163: “Che il contratto agrário in tal modo diviene lo statuto dell’azienda ala quale há dato vida; che l’attuale tendenza a restringire vieppiù l’autonomia privata nell’ambito dello stesso contratto agrário porta a riconoscere che tale statuto costituisce già uma disciplina rígida, subordinata congiuntamente a finalità produttivistiche già accennate ed a scopi diretti a concretare, almeno secondo le intenzioni, equi rapporti social, come si esprime la Costituzione”.

³⁶¹ LORENZETTI, Ricardo Luis. Análisis crítico de la autonomía privada contractual. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 14, p. 5-19, abr./jun. 1995.

³⁶² MARQUES NETO, Antônio José. A intervenção do Estado na autonomia privada. In: MENDES, Gilmar Ferreira; STOCO, Rui. (org.). *Princípios e aspectos gerais*. Coleção doutrinas essenciais: Direito Civil parte geral. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 523-533. p. 532.

A crise aqui defendida, como já denunciado anteriormente, ocorre quando as normas estão em descompasso com os fatos sociais e econômicos. A doutrina³⁶³ aborda a evolução desde 1964 até os dias atuais, afirmando que “quem explora atualmente a terra não é mais, necessariamente, o “vulnerável” da relação comercial rural.”³⁶⁴

Basicamente são três os aspectos polêmicos que geram um descompasso entre os fatos sociais e as normas reguladoras, de modo que deve-se ter em mente uma visão neoagrarrista, em compasso com as futuras decisões que deverão advir das Cortes Supremas, com função proativa³⁶⁵ de dar previsibilidade e a igualdade de todos perante o direito mediante precedentes³⁶⁶, o que posteriormente será analisado.

Assim, adentre-se no primeiro aspecto, qual seja, os prazos nos contratos agrários, basicamente de arrendamento e parceria rural, seu término, renovação ou prorrogação; no segundo em relação à fixação do preço, o exercício do direito de preferência e será mencionado, porém não esgotado, o direito de indenização e de retenção do imóvel no caso das benfeitorias.

Para que se possa falar em crise do contrato de arrendamento, é necessário verificar a causa do próprio contrato. Para Betti, “a causa deveria ser entendida como a função social desempenhada pelo negócio e que é reconhecida pelo direito como sendo relevante”³⁶⁷, de modo que Moraes elucida a respeito da imprescindibilidade do elemento causal³⁶⁸.

Aqui, constata-se como causa a exploração de terras, que se dá mediante o arrendamento rural, sendo notório que os fatos sociais enquadrados na moldura de 1964, quando da promulgação do Estatuto da Terra, não são mais os mesmos após mais de meio século. Essa evolução se deu tanto no campo social, econômico, mas principalmente na forma de fazer negócios, onde “o êxodo rural e a urbanização mudaram a cara das instituições rurais”³⁶⁹, pois “aquelas pessoas que, desde os anos 1960, são ou deveriam ser protegidos pelas disposições

³⁶³ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 133: “Os legisladores de 1964 e de 1966 instituíram um regramento com clara conotação social-protetionista, assegurando àquele que possuía a força de trabalho – que explorava a terra temporariamente mediante pagamento de aluguel – uma série de vantagens que naquela época fazia sentido. Objetivamente, a leitura do Estatuto da Terra e do decreto denota clara intervenção estatal na relação entre arrendante e arrendatário, no intuito de proteger o segundo, reputado vulnerável e/ou hipossuficiente.”

³⁶⁴ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 133.

³⁶⁵ MITIDIERO, Daniel. *Cortes superiores e cortes supremas: do controle à interpretação, da jurisprudência ao precedente*. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

³⁶⁶ MITIDIERO, Daniel. *Precedente - Da Persuasão à Vinculação*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

³⁶⁷ BETTI, Emilio. Causa del negozio giuridico. In: *Novissimo Digesto Italiano*. v. 3. Turim: UTET, 1964. p. 32.

³⁶⁸ MELGARÉ, Plínio (org.). *O direito das obrigações na contemporaneidade: estudos em homenagem ao Ministro Ruy Rosado de Aguiar Junior*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014. p. 332.

³⁶⁹ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 132.

legais do Estatuto da Terra não são mais, em muitos casos, a parte hipossuficiente na relação comercial rural e, portanto, a parte merecedora de proteção”³⁷⁰

Para adentrar profundamente nessa crise, torna-se necessário verificar os “pontos de intersecção”, a partir do que dispôs o Decreto regulamentador, que assegurou à parte trabalhadora da relação – que explorava a terra mediante pagamento de certo aluguel – diversas vantagens. Aí verifica-se uma grande intervenção estatal, com o intuito de proteger a parte considerada vulnerável e/ou hipossuficiente da relação, qual seja, o arrendatário. Porém, os “pontos de intersecção” são deflagrados quando o arrendatário não é mais a parte fraca do contrato, e sim, na maioria das vezes, quem detém o poder econômico-financeiro para a exploração da terra arrendada, e é a partir dessa perspectiva que se detecta o prazo, preço e preferência para uma melhor análise, sendo válido mencionar a indenização e o direito de retenção no caso de benfeitorias. Conforme a doutrina, “nesse contexto, percebe-se que as disposições do Estatuto da Terra e do decreto, quando aplicadas às relações dos dias atuais, na maioria dos casos, não se prestam a reequilibrar a relação comercial rural, como queria o legislador.”³⁷¹ Dessa forma, o juiz, ao avaliar determinado caso, acabará por analisar a literalidade da legislação específica, “e assim, procedendo, acaba julgando de maneira a criar situações antieconômicas, que podem prejudicar a eficiência das relações agrárias, tumultuando os negócios do agronegócio.”³⁷²

A causa do contato de parceria rural se dá no campo da exploração de terras. Porém, há o atributo do risco para ambas as partes contratantes, ou seja, tanto para o parceiro-outorgante quanto para o parceiro-outorgado. E no mesmo contexto que se dá a crise no contrato de arrendamento rural, na parceria também é deflagrado o descompasso entre as normas que a regem com os fatos, uma vez que o Estatuto da Terra delimitou as cláusulas protetivas para ambos os contratos agrários.

Na parceria, as partes ficam obrigadas a contratar frente aos percentuais pré-estabelecidos na legislação, porém, caso fosse possível uma relação aberta de parceria rural, em que uma das partes contribua com tecnologias e demais invenções verificadas a partir do século XXI, primando pela autonomia privada, ficando então sem as amarras dos percentuais estabelecidos para tanto. A título exemplificativo, caso uma das partes encarregue-se da

³⁷⁰ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 133.

³⁷¹ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 134.

³⁷² SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 134.

comercialização e mercados internacionais, a outra ficaria com o encargo da cadeia de produção. O direito e economia como um instrumento útil³⁷³ a ser aplicado ao direito ensina através dos estudos de Araújo o seguinte:

As escolhas contratuais na atividade agrícola, nas suas raízes históricas e na variedade das suas manifestações, continuam a representar um manancial de soluções revelador da evolução dos interesses e das formas de manifestação da racionalidade econômica, e da sua ductibilidade na resposta adaptativa a diferentes culturas e ordens de valores.³⁷⁴

Dessa forma, cumpre necessário averiguar os “pontos de intersecção” que tocam ambos os contratos, pendendo, de certo modo, mais para o arrendamento do que para a parceria rural, uma vez que nesse caso o risco é inerente a ambos os contratantes, devendo ser verificados os pontos referentes ao prazo, preço e preferência aplicados aos contratos tipificados pela legislação específica, tornando válida a verificação da indenização e o direito de retenção no caso de benfeitorias.

3.2.1 Crise nos prazos

É de se verificar uma crise nos prazos mínimos estipulados, uma vez que os fatos estão em completo descompasso com as normas. Conforme verificado anteriormente, relativamente ao prazo nos contratos de arrendamento e parceria, há estipulação de prazos mínimos, tanto em relação aos contratos de arrendamento quanto em relação aos contratos de parceria. Pois bem, para que se possa ter ideia dessa crise, deve se pontuar qual é esta crise e as suas consequências.

A doutrina majoritária³⁷⁵ vai ao encontro de que os prazos mínimos fixados na legislação devem ser obedecidos obrigatoriamente, em ambos os casos, tanto na parceria quanto no arrendamento, seja em prazo indeterminado ou não convencionado pelas partes. Nessa linha, Barros³⁷⁶ vai no sentido de que essa norma é obrigatória em quaisquer casos:

³⁷³ A título de incentivo útil, poderia ocorrer também na parceria rural, um modelo de cooperativa de assentados em parceria com o proprietário, para explorar a propriedade sem a onerosa desapropriação de terras, dando uma possibilidade de solução à reforma agrária.

³⁷⁴ ARAÚJO, Fernando. *Teoria econômica do contrato*. Coimbra: Almedina. Coimbra, 2007. p. 994.

³⁷⁵ BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007. p. 126-127; FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 93-94. “A doutrina majoritária, no entanto, como acentuado, manifesta entendimento contrário, no sentido de que os prazos mínimos fixados pela legislação agrária devem ser obedecidos em ambos os contratos, sejam de prazo indeterminado ou mesmo quando não convencionado o prazo pelas partes”.

³⁷⁶ BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007. p. 126-127.

É certo que dúvidas poderiam surgir sobre a duração desse prazo mínimo obrigatório em qualquer contrato agrário, eis que o art. 95, II, e art. 96, I, do Estatuto da Terra, que tratam, respectivamente, do arrendamento e da parceria, expressam a possibilidade de seu reconhecimento apenas no *arrendamento por tempo indeterminado e parceria não convencionada*. Ora, se arrendamento convencionar a duração indeterminada do contrato, entender-se-á como fixado no prazo mínimo de 3 (três) anos; se, de outro lado, na parceria, não havendo qualquer convenção sobre o seu tempo de duração, entender-se-á também como de 3 (três) anos o seu mínimo, não é possível se concluir uma exegese de um *contrato escrito poder determinar prazo inferior a esse mesmo período*, conclusão que poderia ser retirada de uma análise apressada, uma vez que seria a única possibilidade não prevista nos dispositivos legais. Isso porque existe a interpretação de princípios comuns tanto ao arrendamento como à parceria, o que gera a aplicação indiscriminada de um no outro. E o prazo de duração mínima é um desses. Ademais, uma tal interpretação feriria todo o sistema lógico que rege os contratos agrários e ensejaria a criação de uma exegese prejudicial a quem a lei nitidamente buscou proteger.

Importante lembrar que o Estatuto da Terra, bem como seu regulamento, dá enfoque aos prazos mínimos, mas determina a observância dos princípios verificados anteriormente, conforme arts. 95, XI, *b* e 96, V, *b*. De todo modo, é estabelecido que os prazos mínimos devem ser observados nos contratos agrários, tanto na parceria como no arrendamento, qualquer que seja a forma.

Borges³⁷⁷ também vai no sentido de que o prazo mínimo de três anos seria em qualquer contrato agrário e em qualquer parceria:

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.

Em sentido diverso e de encontro ao aqui adotado, Salles, ao abordar o intervencionismo do Estado, afirma que esta intervenção, “com o fim precípua de proteger o explorador de pecuária não faria mais sentido. E não se trata de proteger de definir a quem proteger, mas sim de deixar as partes que negociem livremente aquilo que lhes parecer mais adequado”.³⁷⁸

Imagine-se a seguinte situação: na exploração da pecuária de grande porte, o objetivo é a engorda de duas mil cabeças de gado em terras arrendadas. Pois bem: um produtor rural que adquire para engorda duas mil cabeças de gado definitivamente não é e não pode ser considerado vulnerável. Esse tipo de atividade exige a expertise zootécnica de um investimento

³⁷⁷ BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos de direito agrário*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 125.

³⁷⁸ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 133.

de alto valor, passando a cifras de milhões. Nesse caso, o Estatuto da Terra prevê o prazo mínimo de 5 anos, sendo completamente vedado às partes estipulação contrária.

O Superior Tribunal de Justiça, em recurso de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva³⁷⁹, julgou que o produtor rural arrendatário deve ser protegido, que os prazos mínimos são normas cogentes e de observância obrigatória, não podendo ser derogados por convenção das partes contratantes, bem como que o contrato de arrendamento rural destinado à pecuária de grande porte deve ter a duração mínima de 5 (cinco) anos. A decisão peca em dois pontos: a uma, a decisão ignora que os principais *players* não carecem de vulnerabilidade, pelo contrário, são grandes empresários que conhecem a técnica e o risco do negócio, bem como a negociação de *commodities*, sendo por vezes, muito mais poderosos em termos econômicos e de instrução que os próprios donos das terras arrendadas; a duas, externa que o produtor deve ser protegido, caso em que o proprietário não poderia arrendar por dois ou três anos, vez que seria o melhor para ambas as partes, ao invés de fixar o prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

Assim, verificada a crise no tocante aos prazos, as suas consequências são as piores possíveis, vez que as partes não podem estipular prazos, o que acaba por acarretar uma série de problemas, resultando em muitos casos no sub uso da terra, pois o proprietário por vezes obriga-se a deixar a terra sem uso, sabendo que não conseguirá reavê-la a curto prazo. Para exemplificar³⁸⁰ essa problemática, verifica-se o caso do pousio, que é o período de seis meses ou um ano em que as terras são deixadas sem sementeira, para repousarem. Nesse caso, poder-se-ia arrendar a terra para pecuária, deixando o gado pastando, o que de fato é o costume local, vez que seria mais benéfico para a própria terra; porém, a legislação não permite. Outro ponto é o caso em que a lavoura está plenamente equipada e em plenas condições, podendo a terra ser arrendada em dois anos, porém, a legislação também não acolhe esse entendimento, acabando por deixar a terra sem uso, indo em desencontro ao que propõe o princípio constitucional da função social da propriedade. Ao mencionar o exemplo da cultura de rotação, Salles é categórico:

³⁷⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.455.709/SP. Recorrente: Lupércio Marangon Filho. Recorrida: Maria Celeste de Oliveira. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 05 maio 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/X6EVVS>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

³⁸⁰ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 135: “Exemplo comum ocorre na exploração de cana-de-açúcar. O ciclo agrônomo da cana-de-açúcar é de cerca de cinco a seis anos. Entre os ciclos, seria conveniente, para não dizer necessário, plantar outras culturas, como soja ou amendoim, para, mediante essa alternância, proporcionar o melhoramento físico, químico e biológico do solo, bem como auxiliar no controle de pragas e doenças. O problema: a cultura de rotação dura apenas alguns meses. Como fazer então para entregar a terra para exploração de um terceiro se o prazo mínimo do contrato de arrendamento rural é de três anos? Em casos concretos, quando não é possível encontrar um arrendatário que possua vontade e habilidade técnica para a monocultura e, ao mesmo tempo, tenha interesse em explorar a cultura de rotação, como fazer?”

No exemplo mencionado, se o arrendatário possuir apenas técnica agrônômica de cultivo de cana-de-açúcar, como ele poderá plantar a soja se não conhece as práticas? E para quem irá vender essa soja? Sob outro aspecto, para viabilizar a cultura de rotação, o proprietário é quem teria que explorar, por sua conta e risco, uma cultura alternativa, de modo a preservar o seu solo? Enfim, sem maiores digressões, o melhor mesmo seria deixar à partes que negociassem livremente o prazo do arrendamento rural, afastando a obrigatoriedade de contrato de arrendamento por prazo mínimo de três anos. Isso viabilizaria a cessão onerosa da terra para fins específicos e exclusivos de exploração de cultura de rotação, o que, em termos de práticas agrícolas, seria o mais eficiente, já que, em condições normais, não interessa ao explorador de monocultura, tampouco ao proprietário da terra, desenvolver a cultura de rotação.³⁸¹

Diante desses fatos, para que se possa propor uma readequação é necessário que se faça uma análise das interpretações do intérprete autêntico (judicial) a respeito do tema, onde se pode verificar que a jurisprudência antiga do extinto TARS ia no sentido de que seria possível o contrato de arrendamento por prazo inferior a três anos:

ARRENDAMENTO. PRAZO. É possível o contrato de arrendamento por prazo inferior a três anos. Direito da proprietária de receber o aluguel correspondente ao primeiro ano, ainda que o contrato verbal admitisse a extensão por mais um ano, reduzido o preço porém da quantia que o arrendatário investiu no prédio para utilização na safra seguinte. Apelação provida em parte.³⁸²

PARCERIA AGRÍCOLA E ARRENDAMENTO. PRAZOS. O prazo do contrato de arrendamento ou de parceria agrícola poderá ser inferior a três anos, desde que assim convencionem as partes, possibilitando, de fato, a colheita dos produtos semeados. Ação e reconvenção. Pretensão de cobrança do parceiro outorgado que não se amolda à prova dos autos. Abandono injustificado das terras. Ausência de direito à indenização por danos morais e por lucros cessantes. Não comprovação do afastamento do arrendatário, antes do termo do contrato, por parte da proprietária.³⁸³

Quem tem o papel de dar essas respostas é o Poder Judiciário, no presente caso, interpretação infraconstitucional deve advir do Superior Tribunal de Justiça. Desse modo, conforme decisão de relatoria do Ministro Humberto Gomes de Barros, nos contratos agrícolas de parceria, o prazo legal mínimo pode ser afastado por convenção das partes:

³⁸¹ SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017. p. 135: “Exemplo comum ocorre na exploração de cana-de-açúcar. O ciclo agrônômico da cana-de-açúcar é de cerca de cinco a seis anos. Entre os ciclos, seria conveniente, para não dizer necessário, plantar outras culturas, como soja ou amendoim, para, mediante essa alternância, proporcionar o melhoramento físico, químico e biológico do solo, bem como auxiliar no controle de pragas e doenças. O problema: a cultura de rotação dura apenas alguns meses. Como fazer então para entregar a terra para exploração de um terceiro se o prazo mínimo do contrato de arrendamento rural é de três anos? Em casos concretos, quando não é possível encontrar um arrendatário que possua vontade e habilidade técnica para a monocultura e, ao mesmo tempo, tenha interesse em explorar a cultura de rotação, como fazer?”

³⁸² RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul. Apelação Cível n. 184031037. Apelante: Zaida Zabaleta Irigon. Apelado: Cilmo Weber. Relator: Des. Ruy Rosado de Aguiar Junior. Porto Alegre, 09 ago. 1984.

³⁸³ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação n. 599079381. Apelante: Nestor Riss. Apelado: Amanda Maria Rauber Jahn. Relator: Des. Paulo Antônio Kretzmann. Porto Alegre, 25 mar. 1999.

ESTATUTO DA TERRA – CONTRATOS AGRÍCOLAS – PRAZO MÍNIMO. Nos contratos agrícolas, o prazo legal mínimo pode ser afastado por convenção das partes. Decreto regulamentador não pode limitar, onde a Lei não o fez. O art. 13, II, a, do Decreto n. 59.566/66 não afina com o Art. 96 da Lei 4.504/64.³⁸⁴

Embora a doutrina majoritária penda no sentido de que deve haver prazo mínimo para proteger o arrendatário, este não é mais vulnerável, sabendo muito bem as consequências dos seus investimentos, sendo esse o sentido da jurisprudência acima referida, bem como o precedente do Superior Tribunal de Justiça de relatoria do Ministro Humberto Gomes de Barros³⁸⁵ no caso da parceria, caso em que se pretende traçar esse novo perfil interpretativo para a categoria dos prazos, bem como, *de lege ferenda*.

Assim, pontuando esta crise, analisando onde ela se opera e verificando as suas consequências, é fato que o agricultor considerado vulnerável deve receber a benesse protetiva do prazo mínimo, porém, em não sendo este o caso, diante da impossibilidade de fixação de prazos a serem estipulados entre as partes, deve-se visar e coroar a autonomia privada das partes, com maior liberdade contratual, desde que ultimada a colheita, reestabelecendo, portanto, um equilíbrio contratual nos contratos agrários em relação aos prazos mínimos.

3.2.2 Crise no preço

Aqui reside o segundo ponto em que a crise no contrato agrário está instalada, pois como visto nas especificidades dos contratos agrários, está disposto tanto no Estatuto da Terra quanto no Decreto que o regula que a fixação do preço se dará em pecúnia ou no seu equivalente. Qual é o ponto principal da crise e onde ela se opera? Ocorre que a moeda no âmbito agrário é o produto, ou seja, a saca da soja, a saca do arroz e por aí em diante; porém, ao fixar o preço do arrendamento rural em pecúnia, gera uma crise para ambas as partes, que gostariam de fixar o preço em produto e não podem, vez que legislação dispõe em sentido diverso.

O art. 18 do decreto dispõe:

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

³⁸⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 806.094/SP. Recorrente: Luiz Imídio da Silva. Recorrido: Durvalino Aparecido Ernesto. Relator: Min. Humberto Gomes de Barros. Brasília, 16 nov. 2006. Disponível em: <<https://goo.gl/VthuXe>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

³⁸⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 806.094/SP. Recorrente: Luiz Imídio da Silva. Recorrido: Durvalino Aparecido Ernesto. Relator: Min. Humberto Gomes de Barros. Brasília, 16 nov. 2006. Disponível em: <<https://goo.gl/VthuXe>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

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.

Dessa forma, só é possível fixar o preço em moeda corrente para pagamento em dinheiro, e, caso as partes convençionem, no momento do pagamento, poderá ser entregue produto, sendo vedada a fixação de preço em produto, tão somente em dinheiro.

Coelho destaca as consequências da fixação do preço em produto em contrato de arrendamento rural:

Não podemos deixar de ressaltar, que a prática nos tem evidenciado, que a interpretação rigorosa em declarar a nulidade da cláusula contratual do contrato de arrendamento que estabeleça o preço em produtos, é extremamente vantajosa ao arrendatário inadimplente, que sob o manto ou pálio dessa legalidade exacerbada, não paga a renda ou aluguel do imóvel contratado, e alega a nulidade do preço, conduzindo a improcedência da ação despejatória, e ainda, exigindo uma postulação de arbitramento do preço, por meio de ação própria do arrendador.³⁸⁶

Ao fixar o preço em produto nos contratos agrários, acaba-se por retardar a prestação jurisdicional de obtenção do imóvel arrendado que está com atraso no pagamento do aluguel. As sentenças de primeiro grau entendem que seria possível a fixação do preço em produto, sendo então confirmado este entendimento no âmbito do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul pela jurisprudência³⁸⁷ de forma pacífica, com o seguinte entendimento:

ACÇÃO DE DESPEJO. CONTRATOS AGRÁRIOS. Não é de ser declarada nula cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra em quantia de produto. Rigorismo da lei que deve ser abrandado, em especial diante dos usos e costumes da região. É de se afastar tese de defesa com base na ilegalidade de disposição na avença. Princípio da boa-fé contratual. Inexistência de qualquer comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento. Apelação provida. Sentença reformada. Decisão unânime.³⁸⁸

³⁸⁶ COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 126.

³⁸⁷ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70004768644. Apelantes: Elza Maria Borges Batista e Jose Vanderlei Batista. Apelados: Maria de Lourdes Souza de Araujo Ribeiro e Lygia Souza Damasceno Ferreira. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 07 ago. 2003. Disponível em: <<https://goo.gl/e4wCl1>>. Acesso em: 04 jan. 2018; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70004861613. Apelante: Dari Schulz. Apelado: Antônio Carlos Teixeira de Moura. Relatora: Desa. Rejane Maria Dias de Castro Bins. Porto Alegre, 18 dez. 2002. Disponível em: <<https://goo.gl/8cNvPk>>. Acesso em: 04 jan. 2018; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70009825316. Apelante: Leonir Barzotto. Apelado: Ramires Koch. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 14 out. 2004. Disponível em: <<https://goo.gl/FzyKuu>>. Acesso em: 04 jan. 2018; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70060946464. Apelante: Nelson Rovadoscki. Apelado: Industrial Boettcher de Tabacos Ltda. Relator: Des. Paulo Roberto Lessa Franz. Porto Alegre, 27 nov. 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/2JcEDg>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

³⁸⁸ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70004500401. Apelante: Banco do Brasil S/A. Apelada: Irene Maria Guerra Albornoz. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 02 out. 2003. Disponível em: <<https://goo.gl/W5epVx>>. Acesso em: 04 jan. 2018

Recentemente o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, em sede de Agravo de Instrumento, declarou válida a cláusula que estipulou o preço do arrendamento rural em produto, citando o presente trabalho para embasar a sua decisão³⁸⁹, porém, porém, quando o tema chega no Superior Tribunal de Justiça, órgão encarregado de interpretar a legislação infraconstitucional, o entendimento é de que o preço não pode ser fixado em produto, uma vez que isto seria uma cláusula protetiva, interpretando literalmente a lei. Veja-se precedente³⁹⁰ do Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior no sentido de que seria inválida a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produto ou seu equivalente, e não em quantia fixa de dinheiro, conforme art. 18 e seu parágrafo único do Decreto n. 59.566/66.

Indo ao desencontro da evolução e do compasso aos fatos sociais, os outros dois julgados³⁹¹ posteriores estiveram vinculados à decisão acima citada. Porém, a doutrina³⁹²

³⁸⁹ MATO GROSSO DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento n. 1411252-15.2017.8.12.0000. Agravantes: Bruno Gentil, Roselete Gentil e Katiúscia Karina Gentil. Agravados: Germano Domingos Gentil (Espólio), Vani Gentil da Silva, Aires Tadeu da Silva, Adilton Gentil e Antônia Telecheira Ferreira Gentil. Relator: Des. Paulo Alberto de Oliveira. Campo Grande, 18 abr. 2017. Disponível em: <<http://www.tjms.jus.br>>. Acesso em: 29 set. 2018;

³⁹⁰ ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO. PRODUTOS. E INVALIDA A CLAUSULA QUE FIXA O PREÇO DO ARRENDAMENTO RURAL EM PRODUTO OU SEU EQUIVALENTE, E NÃO EM QUANTIA FIXA DE DINHEIRO (ART. 18 E SEU PARAGRAFO UNICO DO DEC. 59.566/66). RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (REsp 128542/SP).

³⁹¹ RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS à AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. FIXAÇÃO DE PREÇO. CLÁUSULA. NULIDADE. PROVA ESCRITA. INSTRUÇÃO DO FEITO. POSSIBILIDADE.

1. Discute-se nos autos se contrato de arrendamento rural em que se estipulou o pagamento da dívida mediante entrega de produtos agrícolas serve como “prova escrita sem eficácia de título executivo”, hábil a amparar propositura de ação monitória.

2. A teor do disposto no artigo 1.102-A do Código de Processo Civil, a prova escrita capaz de respaldar a demanda monitória deve apresentar elementos indiciários da materialização de uma dívida decorrente de uma obrigação de pagar ou de entregar coisa fungível ou bem móvel.

3. É nula cláusula contratual que fixa o preço do arrendamento rural em frutos ou produtos ou seu equivalente em dinheiro, nos termos do art. 18, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/1966. Essa nulidade não obsta que o credor proponha ação de cobrança, caso em que o valor devido deve ser apurado, por arbitramento, em liquidação. Precedentes.

4. O contrato de arrendamento rural que estabelece pagamento em quantidade de produtos pode ser usado como prova escrita para aparelhar ação monitória com a finalidade de determinar a entrega de coisa fungível, porquanto é indício da relação jurídica material subjacente.

5. A interpretação especial que deve ser conferida às cláusulas de contratos agrários não pode servir de guarida para a prática de condutas repudiadas pelo ordenamento jurídico, de modo a impedir, por exemplo, que o credor exija o que lhe é devido por inquestionável descumprimento do contrato.

6. Recurso especial não provido e REsp 120157/RS ARRENDAMENTO RURAL. Preço. Produtos. É inválida a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produto ou seu equivalente, e não em quantia fixa de dinheiro (art.18 e seu parágrafo único do Dec. 59.566/66). Recurso conhecido e provido. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.266.975/MG. Recorrente: Aparecido Donizeti Petrachi. Recorrido: Baltazar Anacleto Ferreira – Massa Insolvente. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 10 mar. 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/tDaSTn>>. Acesso em: 04 jan. 2018.).

³⁹² COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 126: “Com isso, retarda a prestação jurisdicional de obtenção do imóvel arrendado, que se encontra em atraso no pagamento do aluguer, aproveitando-se dessa regra que deve ser reapreciada, ou melhor atualizada em consonância aos ditames da própria evolução do direito contratual, principalmente aos princípios da boa-fé objetiva, e dos usos

propõe que esta regra seja reapreciada, para que não gere prejuízos exorbitantes a uma das partes, devendo prevalecer os costumes locais. Desse modo, conforme será visto no próximo capítulo, a respeito dos usos e costumes e a natureza do contrato agrário como critérios hermenêuticos, torna-se necessária uma reflexão para que seja possível propor uma interpretação adequada aos preços com o objetivo de modificar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça já explanado através dos precedentes citados, devendo haver uma sinalização e posteriormente uma modificação, objetivando o desenvolvimento do direito no tocante a esse aspecto.

Assim, portanto, há a crise na fixação do preço, uma vez que gera a impossibilidade de se fixar em produto os contratos agrários, que, ao fim e ao cabo, é a moeda dos contratantes, ou seja, os seus costumes.

3.2.3 Crise na preferência

A esse respeito, como visto, em caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário tem preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

Aqui, a crise se opera no tocante à obrigatoriedade de o arrendador ficar vinculado com o arrendatário no momento da retomada do imóvel ou a própria venda. Porém, o Superior Tribunal de Justiça, conforme analisado, através do REsp n. 1.447.082/TO, de relatoria do Ministro Sanseverino, considerou inaplicáveis as normas protetivas do Estatuto da Terra às grandes empresas rurais, harmonizando os princípios da função social da propriedade e da justiça social, com sobrelevo do princípio da justiça social no microssistema normativo do Estatuto da Terra, considerando que a aplicabilidade das normas protetivas devem ser realizadas exclusivamente ao homem do campo, inaplicável, portanto, a grandes empresas rurais. Fundamentando, portanto, conforme enunciado normativo do art. 38 do Decreto n. 59.566/66, que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo. No caso concreto, havia previsão expressa no contrato de que o locatário/arrendatário desocuparia o imóvel no prazo de 30 dias em caso de alienação. Desse modo, prevaleceu o

locais, repita-se, como já aduzimos anteriormente, não se busca a vulneração da publicização do direito agrarista, ou enfatizar como direito civilista, mas exatamente, aplicar as novas diretrizes dos princípios fundamentais de eticidade, socialidade e operabilidade, do novo Código Civil Brasileiro.”

princípio da autonomia privada, nas palavras do Ministro relator “concretizada em seu consectário lógico consistente na força obrigatória dos contratos (*"pacta sunt servanda"*).”³⁹³

Assim, esta crise no direito de preferência já foi mitigada pelo precedente acima citado, uma vez que deverá ser universalizado e aplicado para os casos futuros e idênticos. E é este o espírito que deve prevalecer nas interpretações advindas do Superior Tribunal de Justiça.

Em evento realizado na Expointer, ao palestrar a despeito das interpretações dos contratos agrários, o Ministro Sanseverino, comentou a sua decisão e abordou que “o contrato, antes de ser um negócio jurídico, é uma operação econômica, citando Enzo Roppo”³⁹⁴. Indagado se este perfil interpretativo poderia se enquadrar aos prazos mínimos, ou seja, deixar a livre contratação entre as partes, bem como a fixação do preço em produto, a resposta foi positiva, no sentido de que “se deve aguardar um caso para que se possa fazer a transposição para outras situações, quanto maior a autonomia e liberdade contratual, melhor para as partes”³⁹⁵. Desse modo, conforme ideia de categorias de precedentes dada por Frederick Schauer³⁹⁶, cria-se uma categoria para a qual as interpretações deverão tomar rumo, ou seja, o afastamento do Estatuto da Terra em relação às suas cláusulas protetivas nos casos em que o arrendatário ou parceiro-outorgado não seja “quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo”.

Outro tema que também é fato superveniente e que se coaduna com o direito de preferência, ambos ocorrendo em vista do termo do contrato, torna válido analisar de forma

³⁹³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016.

³⁹⁴ SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. *O STJ e os contratos agrários*. 2016. Palestra realizada na Expointer, Esteio-RS em 29 ago. 2016.

³⁹⁵ A esse respeito, ROPPO, Enzo. *O contrato*. Rio de Janeiro: Medina, 2016. p. 8. Pode-se verificar este ensinamento citado pelo ministro Paulo de Tarso Sanseverino, “De facto, falar em contrato significa sempre remeter-explicita ou implicitamente, direta ou imediatamente-para a ideia de operação econômica”. Ainda, Roppo, ao abordar contrato e circulação de riquezas, elucida que “a operação econômica, na sua materialidade, como substrato real necessário é imprescindível daquele conceito; o contrato, como formalização jurídica daquela, isto é como conquista da ideia de que as operações econômicas podem e devem ser reguladas pelo direito e como construção da categoria científica idônea para tal fim; o direito dos contratos, como conjunto - historicamente mutável - das regras e dos princípios, de vez em quando escolhidos para confirmar, duma certa maneira, aquele instituto jurídico, e, portanto, para dar um certo arranjo - funcionalizados e determinados fins e a determinados interesses - ao complexo das operações econômicas efetivamente levadas a cabo”. ROPPO, Enzo. *O contrato*. Rio de Janeiro: Medina, 2016. p. 10-11.

³⁹⁶ Em sua obra, Marinoni cita o autor no sentido de que “para que uma decisão constitua um precedente para outra decisão não há necessidade de que os fatos dos casos sejam absolutamente idênticos. Caso isso fosse exigido, nada seria precedente para outro caso” (Frederick Schauer, *Precedent*, *Stanford Law Review*, v. 39, 1987, p. 575). Afirma que os fatos do precedente sempre podem ser enquadrados em determinada categoria – mais restrita ou mais ampla -, em conformidade com as razões que serviram de base à decisão. MARINONI, Luiz Guilherme. *Coisa Julgada sobre questão*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018. p. 56-57.

sucinta o direito de indenização e de retenção do imóvel no caso da realização de benfeitorias³⁹⁷. O Estatuto da Terra em seu art. 95, VII afirma que o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis³⁹⁸ e será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo. E afirma que enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento.

Desse modo, ainda que, no momento da discussão em juízo, é certo que o arrendatário deve, de forma objetiva, demonstrar e comprovar o valor das benfeitorias, em não realizando, falta legitimidade à pretensão de reter. Deve-se atentar que o direito de retenção pode ser realizado como um abuso do direito³⁹⁹ de reter o imóvel por parte do arrendatário, pois, em não havendo critérios objetivos para a realização das benfeitorias, pode-se dizer que estar-se-á diante de um provável enriquecimento ilícito, por mais de uma razão: a uma, que não é necessária a concordância do arrendador quando da realização das benfeitorias úteis e necessárias; a duas, porque se poderá usar esse direito como uma forma de permanecer na posse do imóvel através do ingresso da ação indenizatória, pois a legislação assegura os termos do contrato de arrendamento.

Assim, é necessário repensar e dar uma nova roupagem para o direito de retenção do imóvel quando da indenização por benfeitorias úteis e necessárias, para que não prejudique o arrendador. Uma forma de solução seria obstar esta retenção mediante oferecimento de garantias reais ou fidejussórias que permitisse o arrendatário seguir na terra enquanto permanecer a discussão em juízo.

³⁹⁷ A esse respeito, BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de Direito Agrário*. v. 1. Doutrina e Exercícios. 6. ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009. p. 129-131; CASSETARI, Christiano. *Direito agrário*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 262-263; COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neagraria*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 166-169; FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 195-215; OPITZ, Silvia C. B.; OPTIZ, Oswaldo. *Curso Completo de Direito Agrário*. 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 346; PROENÇA, Alencar Mello. *Compêndio de Direito Agrário*. Pelotas: EDUCAT, 2007. p. 286-289; RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 464-465.

³⁹⁸ A esse respeito, FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 196, afirma que “Entende-se primordialmente, que a *utilidade* ou *necessidade* das benfeitorias relaciona-se ao imóvel, importando maior valorização deste, traduzindo efetivo proveito para o proprietário; não assim, aquelas úteis ou necessárias ao uso do arrendatário.

³⁹⁹ MIRAGEM, Bruno. *Abuso do direito: ilicitude objetiva e limite ao exercício de prerrogativas jurídicas no direito privado*. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 111 e ss.

4 NOVOS PARADIGMAS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL

Os novos paradigmas dos contratos agrários de arrendamento e parceria rural passam pela constitucionalização do direito civil⁴⁰⁰, através da qual buscam concretizar os princípios constitucionais⁴⁰¹ da dignidade da pessoa humana⁴⁰², bem como a busca por uma sociedade solidária a partir de quatro princípios norteadores, sendo dois de normatividade exógena e dois de normatividade endógena⁴⁰³. A origem exógena toca à relação obrigacional, no sentido de serem imperativos do ordenamento jurídico para com a relação; é o caso da autonomia privada e da função social. No tocante à normatividade endógena, verifica-se que são as características da relação, incluindo a conduta das partes, sendo o caso dos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio. Essa distinção é importante, pois os dois primeiros têm função funcionalizante.

Para que se possa concretizar estes princípios, é necessária a verificação e função dos usos e costumes aplicados aos contratos agrários para propor, então, um novo perfil do arrendamento e parceria rural objetivando o respeito à função do contrato e da vontade.

4.1 A NECESSIDADE DE READEQUAÇÃO AXIOLÓGICA NOS CONTRATOS DE PARCERIA E ARRENDAMENTO RURAL E A EFICÁCIA DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS

Inicialmente o Estatuto da Terra, promulgado através da Lei n. 4.504, em 30 de novembro de 1964, dispõe em seu artigo 1º o seguinte:

⁴⁰⁰ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. O novo Código civil e o Código de defesa do Consumidor: Pontos de convergência. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, n. 48, p. 55-68, out. 2003; PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil*. Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 1-9; SILVA, Luís Renato Ferreira da. A função social do contrato no novo Código Civil e sua conexão com a solidariedade social. In: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 147-170. p. 147-148: “O autor afirma que A constitucionalização do direito privado (e mais especificamente do direito civil) representou este deslocamento dos valores que se encontravam plasmados no Código Civil para a Constituição.” No mesmo sentido, TEPEDINO, Gustavo. Premissas Metodológicas para a Constitucionalização do Direito Civil. In: TEPEDINO, Gustavo José Mendes. *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. p. 1-22. p. 13: “é de se buscar a unidade do sistema deslocando para a tábua axiológica da Constituição da república o ponto de referência antes localizado no Código Civil”.

⁴⁰¹ CANARIS, Claus-Wilhelm. *Direitos Fundamentais e Direito Privado*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 22 e ss.

⁴⁰² SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. *Princípio da reparação integral*. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 113-120.

⁴⁰³ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Princípios de direito das obrigações no novo Código Civil. in: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 119-146. p. 122-146.

Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.

§ 1º Considera-se Reforma Agrária o conjunto de medidas que visem a promover melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade.

§ 2º Entende-se por Política Agrícola o conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.

Posteriormente, a Lei n. 4.947, de 1966, que fixa normas de direito agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do instituto brasileiro de reforma agrária, e dá outras providências, dispôs a respeito dos princípios do Direito comum aplicáveis ao Direito Agrário, no sentido de que “os contratos agrários regulam-se pelos princípios gerais que regem os contratos de Direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto, observados os seguintes preceitos de Direito Agrário”. Além disto, o art. 92, § 9º, do Estatuto da Terra dispõe: “Para solução dos casos omissos na presente lei, prevalecerá o disposto no Código Civil”. E no art. 88 do Decreto n. 59.566/1966, ratifica: “No que forem omissas as Leis 4.504, de 1964, 4.947, de 1966, e o presente regulamento, aplicar-se-ão as disposições do Código Civil, no que couber”. Dessa forma, conclui-se que as disposições⁴⁰⁴ do Código Civil se aplicam aos contratos em geral.

Nesse sentido, acordo de vontade corresponde ao princípio da autonomia privada e boa-fé contratual, bem como a própria função social do contrato, em consonância com a equivalência de suas prestações. Assim, é necessário colocar os óculos da época para averiguar qual era o contexto em que os contratos agrários estavam inseridos, bem como ter uma visão proativa, ou seja, para o futuro, pois, com a evolução do direito e da vida social, é necessária uma atualização⁴⁰⁵ do Estatuto, para que o direito possa acompanhar a vida social.

Nesta linha, Rizzardo já alertava em 1985 o que estava se iniciando:

Há um confronto entre ele, o Estado e a realidade atual. Na medida em que a máquina, a fábrica, a indústria atrai o agricultor, retirando-o

⁴⁰⁴ É possível notar que não havia esses princípios no Código Civil de 1916, conforme BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, comentado por Clóvis Bevilacqua. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1940.

⁴⁰⁵ Sob novo enfoque, com uma posição chamada neo-agrarista, Lutz Coelho aborda que “Eis que surge uma nova visão, a que denominamos de neo-agrarista, não tendo o condão de civiliza o Direito Agrário, mas flexibilizar diante da necessidade de uma reformulação da base principiológica dos contratos de arrendamento e parceria rural, além dos inominados e atípicos”. E mais, vai no sentido de que “A reestruturação dos princípios contratuais decorre de vários fenômenos, como a massificação dos contratos, a concentração industrial e comercial, a crescente globalização, que conduzem os juristas e operadores do direito a apontarem soluções plausíveis, e acabamos nos deparando com uma legislação agrárias, e em especial aos ditames legais dos contratos agrários em estado de defasagem, normas obsoletas. COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 49.

da terra, em números desproporcionais às necessidades e condições oferecidas pelas cidades, sem meios de enfrentar a estrutura urbana, nascem as tensões sociais e crescem os problemas econômicos.⁴⁰⁶

A partir desse sentimento, após mais de 30 anos dessa declaração, um novo modelo para se verificar e interpretar os problemas oriundos dos contratos agrários foi sendo analisado para que se pudesse ter um pensamento jurídico, como deve ser o real objetivo do Direito perante a sociedade, conforme ensina English⁴⁰⁷, no presente caso, regulação dos contratos agrários. E não seria o caso de se pensar com um rigor técnico a respeito de uma nova interpretação, mas sim, o que se busca, é deixar a lei em compasso com os fatos sociais⁴⁰⁸, mas principalmente os atuais.

Além do mais, deve-se verificar a verdadeira função social dos contratos agrários, uma vez que há diversos interesses⁴⁰⁹ envolvidos, tais como o socioeconômico, a intervenção do Estado nos contratos, porém, algo que não seja um dirigismo estatal a ponto de frear a agricultura, frente os princípios que a norteiam, mas sim, achar um caminho do meio, por assim dizer, um ponto de equilíbrio em prol da sociedade civil como um todo, mas principalmente de quem é diretamente implicado. Relativamente à função dos contratos, Roppo descreve que “os conceitos jurídicos entre estes, em primeiro lugar, o de contrato, refletem sempre uma realidade exterior a si próprios, uma realidade de interesses, de relações, de situações econômicos-sociais, relativamente aos quais cumprem, de diversas maneiras, uma função instrumental”.⁴¹⁰

Ademais, no tocante à função social do contrato, vejamos Coelho, ao citar Teinzein Junior, aborda com clareza a respeito do tema, no sentido de que:

⁴⁰⁶RIZZARDO, Arnaldo. *O uso da terra no Direito Agrário*. Rio de Janeiro: AIDE, 1985. p. 10.

⁴⁰⁷ Karl English com sua matriz Weberiana de direito vivido, de construção histórica, que orienta a comunidade e é orientado por ela, e que mantém a ordem social, nos alerta que “Até o leigo sabe ainda mais ele sabe que, para todo e qualquer indivíduo, o Direito é uma força que tem incidência sobre o seu viver”. ENGISCH, Karl. *Introdução ao pensamento jurídico*. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1956. p. 75.

⁴⁰⁸ A esse respeito, Scaff, alerta que “a importância de se encontrar uma qualidade comum a diversos institutos encontra também sua justificativa no fato de que, com a evolução social e econômica, acabou por se afirmar a necessidade de que sejam especificados os institutos jurídicos capazes de responder às perspectivas e exigências que vão sendo criadas no meio social.” SCAFF, Fernando Campos. *Direito agrário: origens, evolução e biotecnologia*. São Paulo: Atlas, 2012. Ver também: LÔBO, Paulo Luiz Netto. Contrato e mudança social. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 722, p. 40-45, dez. 1995.

⁴⁰⁹ A posição do autor vai no sentido de que “Assim não nos afastamos da relevância da função social do contrato, que vem desde as normas constitucionais, originado de valores sociais relevantes, a justiça social, interesse socioeconômico, justificando a intervenção do Estado nos contratos, mas um dirigismo contratual que não significa apenas proteger o teoricamente mais fraco na relação, mas essencialmente, numa concepção moderna, buscar um ponto de equilíbrio, soluções equânimes, em prol dos interesses sociais, não do contratante ou contratado, mas da coletividade, progresso social e econômico. O autor ainda refere que “É indiscutível a transformação das relações contratuais, não apenas pelo capitalismo, revolução tecnológica, mas pela funcionalidade social, que significa instrumento que é da atividade econômica, que pode servir ao planejamento de outras relações contratuais, visando uma estabilidade social. COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrарista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 49.

⁴¹⁰ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Rio de Janeiro: Medina, 2016. p. 7.

O contrato como instrumento da realização das operações econômicas, da circulação e acumulação de riqueza permite a transformação e a evolução e o progresso social, é, dessa forma, instrumento de política econômica e social e serve como pilar das garantias constitucionais da propriedade e da livre-iniciativa; e esclarece o autor, que a intervenção nos seus limites, em especial a liberdade de contratar, quando tal liberdade seja contrária aos interesses sociais e ao progresso econômico ou que venha pôr em risco, valores constitucionalmente protegidos, que permitam a redução das igualdades regionais e sociais, incluindo-se: a soberania nacional, a propriedade privada em sua função social, a livre concorrência, a defesa do consumidor e do meio ambiente.⁴¹¹

Dessa forma, verifica-se que nessas áreas citadas, tais como o Código Civil e Código de Defesa do Consumidor, os princípios estão diretamente ligados ao Estado Social, tais como o princípio da função social do contrato, em que já se denotava uma plena função na célebre obra⁴¹² de Rousseau, “O contrato social”, que data de 1762, o princípio da boa-fé objetiva⁴¹³, bem como a equivalência material do contrato, denotando uma aplicabilidade principiológica nos contratos agrários, sugerindo então, uma aplicação axiológica de acordo com as realidades sociais e atuais.

No momento em que o direito tem que garantir a segurança jurídica⁴¹⁴, liberdade e igualdade em todos os âmbitos, principalmente nos contratos agrários, torna necessário que se repense o modo de atuação para qual estamos propondo nos contratos agrários.

Desse modo, em uma perspectiva avançada a respeito desta análise principiológica, a respeito do regulamento dos contratos agrários, já objetivando a postura perante o presente trabalho, é de se notar, como refere Coelho:

⁴¹¹ TEINZEN JUNIOR, Augusto Geraldo. *A Função Social no Código Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 128-129 *apud* COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agraria*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 61.

⁴¹² ROUSSEAU, Jean-Jacques. *O contrato social*. (Primeira edição em 1762.). São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

⁴¹³ MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. São Paulo: Marcial Pons, 2015; MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé objetiva e o adimplemento das obrigações. *Revista Brasileira de Direito Comparado*, Rio de Janeiro, n. 25, p. 229-281, 2003; MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao novo Código Civil*: v.5, t.2 (arts. 389 a 420). 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009; MARTINS-COSTA, Judith. Princípio da boa-fé (jurisprudência comentada). *Ajuris*: Revista da Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, v. 50, p. 207-229, 1990.

⁴¹⁴ Nestes moldes, conforme leciona ÁVILA, Humberto. *Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no direito tributário*. São Paulo: Malheiros, 2011. p. 177: “a segurança jurídica, de outro lado, pode ser considerada como instrumento assecuratório de outros direitos que envolvem a autonomia individual. Fala-se, por isso, em vida, em liberdade e em propriedade ‘na’ segurança, pelo papel estabilizador e garantidor das condições necessárias ao exercício da liberdade. Esse exercício da autonomia individual pressupõe o conhecimento das normas existentes e válidas bem como a sua estabilidade no tempo, pois sem esses elementos os homens deixam de ser pessoas capazes de planejar e conceber o seu futuro. Isso explica a circunstância de Rumelín analisar a segurança jurídica sempre em conexão com os interesses do cidadão, com os interesses de determinação e de igualdade, de liberdade, de asseguramento probatório de estabilidade e de continuidade”.

Se as normas legais aplicáveis ao caso concreto estão inflacionadas, desadequadas, se destoando de uma nova realidade social e econômica, o momento é de reflexão, mas com objetivo de construir novas tendências que possam de forma adequada, justa e equilibrada, discernir as controvérsias existentes que em determinadas hipóteses estão em choque com a legislação (estatuto da Terra/Regulamento), ou são lacunas não apreciadas pelo legislador, ou teria o regramento legal de 1964 e 1966, previsto novas tendências principiológicas, o avanço tecnológico, a clonagem, os transgênicos, o agronegócio.⁴¹⁵

Ainda, para coroar essa necessidade de readequação dos contratos agrários frente aos novos paradigmas, a respeito do papel do contrato e as formas de organização social, Roppo contribui para o presente trabalho com maestria, afirmando o seguinte:

Uma vez que o contrato reflete, pela sua natureza, operações econômicas, é evidente que o seu papel no quadro do sistema resulta determinado pelo gênero e pela quantidade das operações econômicas a que é chamado a conferir dignidade legal, para além do modo como, entre si, se relacionam - numa palavra pelo modelo de organização econômica a cada momento prevalecente. Analogamente, se é verdade que a sua disciplina jurídica - que resulta definida pelas leis e pelas regras jurisprudenciais - corresponde instrumentalmente à realização de objetivos e interesses valorados consoante as opções políticas e, por isso mesmo, contingentes é historicamente mutáveis, daí resulta o próprio modo de ser é de se conformar do contrato como instituto jurídico, não pode deixar de sofrer influência decisiva do tipo de organização político-social a cada momento afirmada. Tudo isso se exprime através da fórmula da relatividade do contrato (como aliás de todos os outros institutos jurídicos): o contrato muda a sua disciplina, as suas funções, a sua própria estrutura segundo o contexto econômico-social em que está inserido.⁴¹⁶

Assim, a partir de uma análise apurada da regulação dos contratos agrários no Estatuto da Terra e de uma perspectiva⁴¹⁷ proativa dos contratos em espécie, analisando as suas deficiências em razão da crise que há entre a norma e os fatos sociais, propõe-se novos paradigmas interpretativos, uma vez que, ao se analisar os usos e costumes e a natureza do

⁴¹⁵ COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 62.

⁴¹⁶ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Rio de Janeiro: Medina, 2016. p. 24.

⁴¹⁷ Assim, COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 62. denota que por tudo isso, que na interpretação dos termos e ajustes contratuais emanados do Direito Agrário, devemos compatibilizar a sua rigidez e até inadequação, com os novos paradigmas desenvolvidos pelo novo Direito contratual, da nova ordem de princípios do Código Civil de 2002, com a imprescindível aplicação dos usos e costumes nos liames obrigacionais, ou seria justo ou lógico aplicar a letra fria da lei, e imputar ao preço do arrendamento rural, a nulidade da cláusula contratual que não estipula o preço em dinheiro, proporcionando apenas o pagamento em produto, quando a realidade agrária é outra, pois a maioria dos contratos de arrendamento rural são fixados em produtos, em decorrência da utilização da cultura regional, o que podemos afirmar na região que envolve o Estado do Rio Grande do Sul. E vai de encontro com a nulificação da cláusula relacionada a preço do arrendamento rural, inviabilizará a ação despejatória do arrendamento, que não percebe o preço pactuado, e necessita da fixação do valor da renda por meio de arbitramento judicial, oportunizando ao arrendatário inadimplente, que permaneça no imóvel, sem qualquer pagamento até a referida apuração, isso é equilíbrio contratual ou função social?

contrato como critérios interpretativos, o novo perfil do contrato agrário na jurisprudência deve primar por uma maior liberdade na contratação.

A esse respeito, os novos paradigmas são pontuais para buscar a proteção da confiança nas contratações, caso em que deverá haver uma maior autonomia privada entre as partes na fixação dos prazos, na estipulação do preço, bem como mitigado o direito de preferência, em razão dos princípios aplicáveis. Para tanto, eles devem ser analisados a partir da égide de que “a proteção da confiança é princípio imanente em todo o direito”.⁴¹⁸

Para isso, torna-se necessário analisar os princípios do Código Civil aplicáveis aos contratos agrários, para que se possa realizar os pilares constitucionais, que, nas palavras de Aguiar Junior, ao ensinar como tais princípios podem ser utilizados para esta realização, alerta que “para isso, é necessário fazer a releitura do nosso direito. Deixar de lado a visão do sistema fechado, abandonar o método simplista da subsunção, para buscar a verdadeira realização da justiça material”.⁴¹⁹

4.1.1 Princípio da autonomia privada

O princípio da autonomia privada⁴²⁰ é elementar no direito brasileiro, de modo que é basilar para se chegar a uma interpretação axiológica no âmbito dos contratos agrários, com o objetivo de convergir com os fatos sociais e com a evolução econômica, indo de encontro com a liberdade de contratar.

Por autonomia, pode-se distinguir em autonomia privada e autonomia da vontade. De acordo com Miragem, por “autonomia privada entende-se como a capacidade ou esfera de

⁴¹⁸ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 125.

⁴¹⁹ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. O direito das obrigações na contemporaneidade. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 23, n. 96, p. 13-20, nov./dez. 2014. p. 16.

⁴²⁰ A esse respeito, ver BETTI, Emilio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Trad. Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: LZN, 2003. p. 63-78; GHESTIN, Jacques. *La formation du contrat*. 3. éd. Paris: LGDJ, 1993. p. 27-41; BRANCO, Gerson Luiz Carlos. Autonomia privada e usos negociais: notas para um debate. In: MARTINS-COSTA, Judith (coord.). *Conversas sobre autonomia privada*. Canela: Instituto de Estudos Culturalistas, 2015. p. 35-43; MIRAGEM, Bruno. Função social do contrato, boa-fé e bons costumes: nova crise dos contratos e a reconstrução da autonomia negocial pela concretização das cláusulas gerais. In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 176-225. p. 192-196: O autor aborda a proteção da confiança como fundamento da autonomia privada; MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 138-144; NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato: novos paradigmas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 212-232; ROPPO, Vincenzo. *Il contratto*. Milano: Giuffrè, 2011. p. 45-47; SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Princípios de direito das obrigações no novo Código Civil. in: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 119-146. p. 122-126; SILVA, Luís Renato Ferreira da. Autonomia privada e usos negociais empresariais. In: MARTINS-COSTA, Judith (coord.). *Conversas sobre autonomia privada*. Canela: Instituto de Estudos Culturalistas, 2015. p. 21-33; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. v. 3. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 21-27.

atuação individual reconhecida pelo direito para que as pessoas autorregulem parcela de seus interesses de acordo com sua vontade, em espaço de liberdade delimitado pelo ordenamento jurídico”⁴²¹. Já a autonomia da vontade “é o princípio que orienta o exercício de liberdade, faculdades, poderes e deveres, de modo que cada pessoa possa constituir, modificar ou extinguir relações jurídicas, submetendo-se a seus efeitos”⁴²², o que, nas palavras de Betti, “é, portanto, reconhecida como atividade e *potestas*, criadora, modificadora ou extintora de relações jurídicas entre particulares: relações cuja vida e cujas vicissitudes, são, antecipadamente, disciplinadas por normas jurídicas preexistentes.”⁴²³

A esse respeito, a noção dada por Kant, no sentido de que “o direito é o conjunto das condições pelas quais o arbítrio de cada um pode harmonizar-se com o arbítrio dos demais, segundo uma lei universal de liberdade”⁴²⁴. Roppo é claro ao abordar a evolução da ideologia da liberdade de contratar e da igualdade dos contraentes:

Na segunda metade do século passado um juiz inglês exprimia sugestivamente este pensamento: "se há uma coisa - afirmou sir George Jessel na fundamentação de uma sentença de 1875 - que o interesse público (public policy) requer mais do que qualquer outra, é que homens adultos e conscientes tenham a máxima liberdade de contratar, e que os seus contratos tenham a tutela dos tribunais."⁴²⁵

Em relação à implementação da intervenção pública nos contratos celebrados entre particulares, o Estado recorreu a diversas técnicas, dentre as quais Gomes pôs em destaque os métodos da amputação e do enxerto⁴²⁶. Com relação à atividade privada, Perlingieri afirma que “ela se exprime também em matérias onde diretamente são envolvidas situações subjetivas existenciais, mas, sobretudo, a abordagem do ordenamento não pode ser abstrata quando a autonomia (o poder de colocar regras) investe profundamente o valor da pessoa”.⁴²⁷

⁴²¹ Nessa perspectiva, MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 138, ensina que “Abrange situações distintas entre si, como a dos pais que exercem, com certa discricionariedade admitida, o poder familiar sobre os filhos, ou a capacidade de testar patrimônio para após a morte, assim como o poder de celebrar e constituir negócios jurídicos”.

⁴²² Nesse sentido, MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 138-139, explica que “Por seu intermédio reconhece-se a capacidade humana para constituir obrigações a partir de comportamentos voluntários, mediante declaração expressa ou não da vontade, e dar causa ao vínculo que daí resulte”.

⁴²³ BETTI, Emilio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Trad. Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: LZN, 2003. p. 70-71.

⁴²⁴ KANT, Immanuel. *La metafísica de las costumbres*. Madrid: Tecnos, 1989. p. 39 *apud* MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 1398.

⁴²⁵ A esse respeito, ROPPO, Enzo. *O contrato*. Rio de Janeiro: Medina, 2016. p. 32-36 aborda a respeito da liberdade de contratar.

⁴²⁶ GOMES, Orlando. *Transformações gerais do direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980. p. 24.

⁴²⁷ PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil*. Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 276. A esse respeito, MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017.

Noronha aborda a relação entre direito e sociedade, constituindo o seguinte:

relação de interdependência, com dois atributos: é mútua e assimétrica. É interdependência, porque os acontecimentos registrados numa das esferas produzirão efeitos também na outra; é interdependência mútua, porque cada uma das esferas depende da outra, embora a dependência do direito em relação à sociedade seja bem maior do que a desta em relação ao primeiro; é uma relação de interdependência assimétrica, porque as partes não dependem uma da outra em medida igual.⁴²⁸

Miragem vai além, ao abordar o desenvolvimento do princípio da autonomia da vontade como resultado da valorização humana, afirma que “a ele se associa a célebre fórmula latina *pacta sunt servanda*. Que em tradução livre significa “quem pactua se obriga” ou “quem pactua submete-se/torna-se servo deste mesmo pacto”.⁴²⁹ O brocardo latino *pacta sunt servanda* tem origem⁴³⁰ no Código Civil francês de 1804, perpassando pelo Código Civil italiano, português, espanhol, estando no esboço do Código Civil de Teixeira de Freitas, no art. 1.953, de modo que a exceção às obrigações constituídas, que, neste caso, aos contratos firmados, são aquelas obrigações constituídas por incapazes de manifestar vontade (art., I e art. 171, I, do Código Civil).

Relativamente aos efeitos que decorrem da autonomia da vontade, pode-se identificar dois: a vinculatividade e a relatividade das obrigações em geral. A respeito do primeiro efeito, Miragem refere que ao se reconhecer ao indivíduo livre e capaz o poder de constituir e participar de relação obrigacional segundo seu interesse sobre o que dá conta mediante livre conformação e manifestação de vontade, “dessa ideia surge como resultado a situação pela qual aquele que mediante manifestação livre da vontade constitui obrigação com outra pessoa, subordina-se aos efeitos daquilo a que se vinculou.”⁴³¹

Já em relação à autonomia privada e relatividade, Miragem ensina que “o caráter relativo da obrigação apresenta-se no tocante à extensão de seus efeitos apenas em relação àqueles que

p. 140, afirma que “O fundamento da autonomia da vontade no ordenamento jurídico é a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, da Constituição da República). Este assume atributos da personalidade humana, e um sentido promocional, evocando a liberdade de autoconformação da vida individual, de realização dos interesses legítimos segundo sua vontade, desde que não implique lesão ou interferência na esfera jurídica alheia.”

⁴²⁸ NORONHA, Fernando. *O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais*. São Paulo: Saraiva, 1994. p. 26.

⁴²⁹ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 139.

⁴³⁰ A esse respeito, MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 141-142.

⁴³¹ Nesse contexto, MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 141 exemplifica que “O denominado *pacta sunt servanda* tem largo desenvolvimento no direito moderno, e expressa o reconhecimento do compromisso assumido, cujo cumprimento é comportamento moral esperado pelas partes, por intermédio do direito também exigível juridicamente”. Tendo sua origem “o art. 1.134 do Código Civil francês (alterado em 2006) referia “As convenções legalmente formadas têm força de lei para aqueles que as fizeram” (“Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faite”).

são partes de dada relação obrigacional”.⁴³² E com isto, os efeitos da autonomia privada aplicáveis aos contratos, é o que se deverá primar ao realizar a interpretação, objetivando a mitigação do dirigismo contratual em prol da autonomia privada das partes nos contratos de arrendamento ou parceria rural pactuados, caso em que Tepedino aduz que “a tarefa do intérprete ganha, pois, nova legitimidade, instado a desvendar os deveres oriundos desse comprometimento interno e funcional dos institutos de direito civil na tutela dos bens jurídicos socialmente relevantes”.⁴³³ Afirmando então, “que a presença do novo Código Civil sirva para consolidar – e jamais arrefecer – este trabalho hermenêutico de afirmação da Constituição, desenvolvido pela doutrina e jurisprudência nos últimos quinze anos”⁴³⁴.

Andrade Nery e Nery Junior, ao mencionar que “o princípio da livre-iniciativa (constitucional-político-civil) rege o lado político-econômico do mesmo fenômeno jurídico de que cuida o princípio da autonomia privada (civil-político-estrutural)”⁴³⁵, afirmam que “o sistema constitucional brasileiro tem a livre-iniciativa entre os fundamentos da república (CF 1.º IV) e, bem por isso, no campo da atividade econômica, o princípio que norteia nossa ordem constitucional é o da livre iniciativa (CF 170 *caput*) e o da livre concorrência”⁴³⁶, e, ao afirmar que a Carta Magna estabelece os casos em que é possível a intervenção do Estado nas atividades econômicas, brindam o leitor com a seguinte afirmação: “Esta [a livre-iniciativa privada, *v.g.*] é a regra; a intervenção estatal, a exceção.”⁴³⁷

Como se pode verificar, a doutrina aponta que “a sensação do crescimento inevitável da ingerência do Estado e da sua burocracia em todos aspectos das relações privadas, tem criado um alarme justificado, dando lugar a *crise da autonomia privada*”⁴³⁸, advertindo que “a crise da autonomia privada não procede de causas exteriores a ela; mas sim, as dúvidas e incertezas procedem de sua própria natureza sociológica”.⁴³⁹

⁴³² MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 142.

⁴³³ TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. t. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 385.

⁴³⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. t. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 385.

⁴³⁵ NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Instituições de direito civil: contratos*. v. III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 45-46.

⁴³⁶ NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Instituições de direito civil: contratos*. v. III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 46.

⁴³⁷ FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. *Curso de Direito Constitucional*. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 314 *apud* NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Instituições de direito civil: contratos*. v. III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 46.

⁴³⁸ MARQUES NETO, Antônio José. A intervenção do Estado na autonomia privada. In: MENDES, Gilmar Ferreira; STOCO, Rui. (org.). *Princípios e aspectos gerais*. Coleção doutrinas essenciais: Direito Civil parte geral. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 523-533. p. 531.

⁴³⁹ MARQUES NETO, Antônio José. A intervenção do Estado na autonomia privada. In: MENDES, Gilmar Ferreira; STOCO, Rui. (org.). *Princípios e aspectos gerais*. Coleção doutrinas essenciais: Direito Civil parte geral. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 523-533. p. 531.

Alcançando os dias atuais, a doutrina faz uma reflexão a respeito do excesso de limitação da autonomia privada no seguinte sentido:

Hoje, como reação a todo esse excesso, já se verifica uma nova onda jurídica na busca da preservação da vontade do indivíduo, como fonte dos balizamentos das relações jurídicas, ao mesmo tempo em que, na ordem econômica, volta-se a realçar a livre iniciativa, a economia de mercado, condenando-se o excesso de intervenção estatal na economia.

Sem dúvida, a partir do conceito mesmo de autonomia privada como faculdade/poder que o ordenamento jurídico concede ao particular para que auto-regre os seus interesses, a desenvoltura com o que o Estado passa a restringir a ação do indivíduo, faz com que não haja, outra alternativa para barrar esse avanço, senão a de desprezar o conceito de negócio jurídico, como instrumento de autonomia privada, para, desenvolvendo-o às suas origens, dar-lhe a força necessária a viabilizar, a regular os interesses dos indivíduos, legitimamente manifestados.⁴⁴⁰

Dessa forma, este princípio é basilar na interpretação dos contratos agrários. A doutrina constata que “ninguém pode opor-se aos atos que executa com este propósito, na condição, bem entendida, de que esses atos não tenham por resultado atentar contra a liberdade do outro”⁴⁴¹, de modo que “o Estado não pode fazer nada que limite a atividade do homem exercida em vista desse fim; deve proteger todos os atos que tendam a este fim e reprimir e castigar todos aqueles que lhe sejam contrários”⁴⁴². Ao dar maior autonomia privada às partes, estas poderão convencionar seus negócios, primando então, pelo fomento da economia, bem como pela evolução do direito, condizente aos fatos sociais, não interferindo no desenvolvimento da relação entre as partes contratantes, concretizando-se através de decisões judiciais tanto no âmbito dos Tribunais ordinários⁴⁴³ como no próprio Superior Tribunal de Justiça, onde há a “prevalência do princípio da autonomia privada, concretizada em seu consectário lógico consistente na força obrigatória dos contratos (*"pacta sunt servanda"*)”⁴⁴⁴

⁴⁴⁰ MARQUES NETO, Antônio José. A intervenção do Estado na autonomia privada. In: MENDES, Gilmar Ferreira; STOCO, Rui. (org.). *Princípios e aspectos gerais*. Coleção doutrinas essenciais: Direito Civil parte geral. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 523-533. p. 532.

⁴⁴¹ MARQUES NETO, Antônio José. A intervenção do Estado na autonomia privada. In: MENDES, Gilmar Ferreira; STOCO, Rui. (org.). *Princípios e aspectos gerais*. Coleção doutrinas essenciais: Direito Civil parte geral. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 523-533. p. 533.

⁴⁴² MARQUES NETO, Antônio José. A intervenção do Estado na autonomia privada. In: MENDES, Gilmar Ferreira; STOCO, Rui. (org.). *Princípios e aspectos gerais*. Coleção doutrinas essenciais: Direito Civil parte geral. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 523-533. p. 533.

⁴⁴³ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70070207402. Apelante: Espólio de Euzébio de Oliveira. Apelado: Lourdes Pedrotti Tirloni. Relatora: Desa. Liege Puricelli Pires. Porto Alegre, 20 abr. 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/2JcEDg>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁴⁴⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016. p. 25.

4.1.2 Princípio da função social do contrato

Na linha de que se quer outorgar uma interpretação⁴⁴⁵ axiológica dos contratos de arrendamento e parceria rural, cumpre necessário analisar o importante princípio da função social do contrato⁴⁴⁶, principalmente à luz do Código Civil.

Roppo, ao abordar a função e a ideologia do contrato, ensina:

Quando se fala, no sentido indicado, de função ideológica do conceito de contrato (ou melhor das teorias sobre contrato) quer-se aludir - prescindindo de qualquer conotação depreciativa do termo - precisamente a este fato: o contrato - como instrumento técnico-jurídico de realização das operações econômicas - e o direito dos contratos - como conjunto de regras legais e jurisprudenciais que definem a sua disciplina, e portanto as suas modalidades de funcionamento- assumiram e assumem papéis e funções reais, historicamente diversos em quantidade e relevância e conforme os vários contextos e as várias formas de organização econômico-social em cada momento prevalentes; contudo, as doutrinas, as teorias, os princípios elaborados em torno do contrato e do direito dos contratos muitas vezes não traduziram, de modo fiel e objetivo, as funções e papéis por aqueles realmente assumidos, mas ao invés ocultaram-nos, ou disfarçaram-nos, ou distorceram-nos, em termos de transmitir uma imagem intencionalmente deformada da realidade, convertendo-se, portanto, justamente, em matéria de outras ideologias.⁴⁴⁷

O que nos resta saber em relação ao princípio da função social do contrato, teria ligação direta com a sua finalidade, e a este respeito, na obra de Silva, o mesmo corrobora com o entendimento em seu tópico a respeito da internalização da ideia de autonomia, objetivando a necessidade de sua afirmação⁴⁴⁸.

⁴⁴⁵ BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *Função social dos contratos: interpretação à luz do código civil*. São Paulo: Saraiva, 2009.

⁴⁴⁶ A esse respeito, MIRAGEM, Bruno. Função social do contrato, boa-fé e bons costumes: nova crise dos contratos e a reconstrução da autonomia negocial pela concretização das cláusulas gerais. In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 176-225. p. 200-214; MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 94; NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato: novos paradigmas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 206-212; SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Princípios de direito das obrigações no novo Código Civil. in: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 119-146. p. 126-135; SILVA, Luís Renato Ferreira da. A função social do contrato no novo Código Civil e sua conexão com a solidariedade social. In: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 147-170; FACCHINI NETO, Eugênio. A função social do direito privado. *Revista da Ajuris*, Porto Alegre, v. 34, n. 105, p. 153-188, mar. 2007; GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. *Função social do contrato: os novos princípios contratuais*. 2. ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

⁴⁴⁷ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Rio de Janeiro: Medina, 2016. p. 30.

⁴⁴⁸ SILVA, Luís Renato Ferreira da. *Revisão dos contratos: do Código Civil ao Código do Consumidor*. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 13.

Ainda, o autor afirma que a análise que se segue enfoca uma mudança no modo de encarar a formação das obrigações contratuais dentro de uma sociedade cada vez mais massificada e onde se invertem valores, inclusive de cunho econômico.⁴⁴⁹

A respeito dessa evolução, Miragem especifica perfeitamente que as relações interpessoais são massificadas, seja no âmbito dos contratos, seja nas relações intersubjetivas em geral, o que representa maiores riscos às pessoas.⁴⁵⁰

Para isto, são atribuídos sentidos observando a função social do contrato⁴⁵¹, muito bem definida por Theodoro Junior, afirmando que consiste em abordar a liberdade contratual em seus reflexos sobre a sociedade (*terceiros*) e não apenas no campo das relações entre as partes que o estipulam (*contratantes*).

Importante indagar se a finalidade do contrato está sendo atingida, pois, conforme aborda Theodoro Junior, de uma forma ou de outra, o contrato desviado de sua função social não ficará livre de uma sanção jurídica, pois sua prática incursiona pelo terreno da ilicitude⁴⁵², é o que não ocorre nos contratos agrários.

De fato, para que seja possível achar uma solução, insta necessário abrigar um diálogo das fontes, teoria de Erik Jayme desenvolvida no Brasil por Marques⁴⁵³. Assim, entende-se que o ordenamento jurídico pátrio deve ser visto através de uma restauração do sistema por um novo paradigma de coordenação e coerência, não somente dentro das normas jurídicas. Assim, nesse espírito que será construído o modelo moderno de contrato⁴⁵⁴, principalmente o agrário. Para que isto ocorra, deve haver uma sintonia com o Poder Judiciário, pois quando a legislação está em descompasso com os fatos sociais, quem deve dar estas respostas é o Poder Judiciário.

⁴⁴⁹ SILVA, Luís Renato Ferreira da. *Revisão dos contratos: do Código Civil ao Código do Consumidor*. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 14.

⁴⁵⁰ MIRAGEM, Bruno. *Direito civil: responsabilidade civil*. São Paulo: Saraiva, 2015.

⁴⁵¹ Não obstante, a função social do contrato agrário se complementa com a própria função social da propriedade. Nesse ponto, cabe a doutrina de Fredie Didier: “A propriedade privada e a sua função social são dois dos princípios que regem a ordem econômica, previstos no art. 170 da CF/1988, que estruturam a regulação da chamada iniciativa privada. Princípios que, em análise apressada, poderiam ser entendidos como antitéticos, na verdade se complementam, sendo a função social, atualmente, vista como parte integrante do próprio conteúdo do direito de propriedade, seu outro lado - só há direito de propriedade se este for exercido de acordo com a sua função social”. DIDIER JUNIOR, Fredie. A função social da propriedade e a tutela processual da posse. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 33, n. 161, p. 9-20, jul. 2008. p. 9. Veja também: BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *As origens doutrinárias e a interpretação da função social dos contratos no Código Civil Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2008.

⁴⁵² THEODORO JUNIOR, Humberto. *O contrato e sua função social*. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 39.

⁴⁵³ MARQUES, Claudia Lima. O “diálogo das fontes” como método da nova teoria geral do direito: um tributo a Erik Jayme. In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *Diálogo das fontes: do conflito à coordenação de normas do direito brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 17-66.

⁴⁵⁴ TIMM, Luciano Benetti. *Direito contratual brasileiro: críticas e alternativas ao solidarismo jurídico*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 64.

Assim, este importante princípio objetiva necessidade da compatibilização dos interesses individuais com os interesses coletivos, ou seja, o bem comum. Para tanto, segue-se analisando este caminho principiológico, a partir da equivalência nas prestações, concatenando com os contratos agrários.

4.1.3 Princípio da boa-fé objetiva

Princípio da boa-fé objetiva⁴⁵⁵ foi inserido no art. 422 do Código Civil de 2002, que dispõe que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Com influência oriunda do direito alemão, §242 do BGB, Couto e Silva bem maneja este tema, afirmando que “o mandamento de conduta engloba todos os que participam do vínculo obrigacional e estabelece, entre eles, um elo de cooperação, em face do fim objetivo a que visam”.⁴⁵⁶

⁴⁵⁵ A esse respeito, AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. A boa-fé na relação de consumo. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 14, p. 20-27, abr. 1995. AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. O direito das obrigações na contemporaneidade. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 23, n. 96, p. 13-20, nov./dez. 2014; AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo código civil: da extinção do contrato: arts. 472 a 480*. v. 6. t. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 62-71; COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. São Paulo: FGV, 2006. p. 33; COUTO E SILVA, Clóvis V. do. O princípio da boa-fé no direito brasileiro e português. In: *Jornada Luso-Brasileira de Direito Civil. Estudos de direito civil brasileiro e português*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980. p. 43-72. p. 45; GOMES, Orlando. *Transformações gerais do direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 1967; LARENZ, Karl. *Derecho de Obligaciones*. T. I. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1958; MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 342-343; MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. São Paulo: Marcial Pons, 2015; MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé objetiva e o adimplemento das obrigações. *Revista Brasileira de Direito Comparado*, Rio de Janeiro, n. 25, p. 229-281, 2003; MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao novo Código Civil: v.5, t.2 (arts. 389 a 420)*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009; MARTINS-COSTA, Judith. Princípio da boa-fé (jurisprudência comentada). *Ajuris: Revista da Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul*, Porto Alegre, v. 50, p. 207-229, 1990; MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 128-137; MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos: edición actualizada*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2010; NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato: novos paradigmas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 125-133; RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 167-169; LUPION, Ricardo. *Boa-fé objetiva nos contratos empresariais: contornos dogmáticos dos deveres de conduta*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011. p. 25-60; CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. *A boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2001. p. 632-850; USTÁRROZ, Daniel. *Direito dos contratos: temas atuais*. 2. ed. rev. atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012. p. 17-42; VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*. v. 2. 2. ed. Coimbra: Almedina, 1974. p. 10-18; VETTORI, Giuseppe (coord.). *Trattato del contratto: regolamento*. v. 2. Milano: Giuffrè, 2006. p. 451-453; WALD, Arnoldo. *Obrigações e contratos*. 17. ed. rev., ampl. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002, com a colaboração do Des. e Prof. Semy Glanz. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 189-193; WIEACKER, Franz. *El principio general de la buena fe*. Trad. José Luis Caro. Madrid: Civitas, 1977; ZIMMERMAN, Reinhard; WHITTAKER, Simon. *Good Faith in European contract law*. Cambridge: Cambridge University Press, 2000. p. 7 e ss.; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. v. 3. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 19-21.

⁴⁵⁶ COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. São Paulo: FGV, 2006. p. 33.

Posteriormente, Aguiar Júnior bem trabalhou no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e posteriormente no Superior Tribunal de Justiça, inserido no famoso caso dos tomates, em que houve a "*culpa in contrahendo*", com responsabilidade civil da empresa alimentícia, industrializadora de tomates, que distribuiu sementes, no tempo do plantio, e então manifesta a intenção de adquirir o produto, mas depois resolve, por sua conveniência, não mais industrializá-lo, naquele ano, assim causando prejuízo ao agricultor, que sofreu a frustração da expectativa de venda da safra, uma vez que o produto ficou sem possibilidade de colocação⁴⁵⁷.

Conforme Miragem “o princípio da boa-fé objetiva implica a exigência, nas relações jurídicas, do respeito e da lealdade com o outro sujeito da relação, impondo um dever de correção e fidelidade, assim como o respeito às expectativas legítimas geradas no outro”⁴⁵⁸, e prossegue, afirmando que “implica que a ação das partes não seja informada apenas por interesses egoísticos senão também pelo respeito aos legítimos interesses alheios”⁴⁵⁹. A boa-fé, segundo a doutrina, é princípio de direito “pertinente à orientação da vida de relações, é aquela que se depreende dos atos de existência real do sujeito, atuando como paradigma da conduta social”⁴⁶⁰. Em sendo um princípio pelo qual se espera a confiança da outra parte, na doutrina de Reale, realça que o que está em jogo “o princípio de *confiança* nos elaboradores das leis e das avenças, e de confiança no firme propósito de seus destinatários no sentido de adimplir, sem tergiversações e delongas, aquilo que foi promulgado”.⁴⁶¹ Nesse contexto, Cordeiro ressalta a necessidade de proteção da confiança.⁴⁶²

Desse modo, exige-se dos contratantes um padrão ético de conduta, pautado pela honestidade, pela lealdade e pela cooperação. Positivado pelo Código Civil de 2002, é regra de interpretação dos contratos no art. 113, ao dispor que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”, ideia de abuso de Direito, como limite ao exercício dos direitos subjetivos, inserido no art. 187, “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”, sendo uma das regras mais importantes do Código Civil Brasileiro.

⁴⁵⁷ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 591028725. Apelante: Companhia Industrial de Conservas Alimentícias Cica. Apelado: Joaquim da Silva Ferreira. Relator: Des. Ruy Rosado de Aguiar Júnior. Porto Alegre, 06 jun. 1991.

⁴⁵⁸ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 130.

⁴⁵⁹ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 131.

⁴⁶⁰ Loc. cit.

⁴⁶¹ Loc. cit.

⁴⁶² CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. *A boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2001. p. 1234-1235.

Nesta linha de pensamento, o princípio da boa-fé fica restrito ao relacionamento travado entre os próprios sujeitos do negócio jurídico⁴⁶³, tendo três funções principais, nas palavras de Miragem:

- (a) Como fonte autônoma de deveres jurídicos, sua função jurígena;
- (b) Como limite ao exercício de direitos subjetivos, sua função limitativa; e
- (c) Como critérios de interpretação e integração dos negócios jurídicos, sua função hermenêutica⁴⁶⁴.

Ao alcançar os contratos agrários, verifica-se que tanto no contrato de arrendamento quanto no de parceria rural as partes devem guardar a boa-fé na sua relação, de modo que a sua incidência resulta em diversos deveres entre as partes. A uma, verifica-se que “a função jurígena define pelo estabelecimento de eficácia jurídica vinculativa das partes de modo independente de sua previsão expressa na lei ou no título da obrigação”⁴⁶⁵; a duas, limita ao exercício de direitos subjetivos entre os sujeitos do negócio jurídico; a três, em relação a função hermenêutica da boa-fé em relação à incidência do princípio na interpretação, e integração dos contratos. Devem ser observados tanto os deveres principais, (o dever de pagar o preço do arrendamento, por exemplo), quanto os anexos ou laterais, que, segundo Aguiar Junior, “o princípio da boa-fé impõe deveres anexos, de acordo com a natureza do negócio e a finalidade pretendida pelas partes”⁴⁶⁶, ou, conforme Miragem, “que não dizem respeito diretamente à prestação principal, mas com a satisfação de interesses globais das partes”⁴⁶⁷, tais como os deveres de cuidado, no caso dos contratos agrários, do patrimônio da outra parte.

Com efeito, sabe-se que a cláusula geral da boa-fé objetiva, adotada amplamente pelo direito brasileiro (art. 422 do Código Civil), engloba basicamente cinco⁴⁶⁸ situações típicas derivadas da boa-fé, relaciona a *exceptio doli*, que, na melhor doutrina, trata “como faculdade potestativa de paralisar o exercício do direito de outrem”⁴⁶⁹, o *venire contra factum proprium*, na mesma linha, configura-se como “contradição com o comportamento exercido anteriormente pelo exercente”⁴⁷⁰, a *supressio*, a doutrina trata como “a situação do direito que, não tendo

⁴⁶³ THEODORO JUNIOR, Humberto. *O contrato e sua função social*. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 37.

⁴⁶⁴ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 132-133.

⁴⁶⁵ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 133.

⁴⁶⁶ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 589073956. Apelante: Maria Juditti Branco. Apelado: Valdir Martins. Relator: Des. Ruy Rosado de Aguiar Júnior. Porto Alegre, 19 dez. 1989.

⁴⁶⁷ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 133.

⁴⁶⁸ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 137.

⁴⁶⁹ CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. *A boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2001. p. 740.

⁴⁷⁰ CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. *A boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2001. p. 742.

sido, em certas circunstâncias, exercido durante um determinado lapso de tempo, não possa mais sê-lo por, de outra forma, se contrariar a boa-fé⁴⁷¹, a *surrectio*, “faz surgir um direito não existente antes, juridicamente, mas que, na efetividade social, era tido como presente”⁴⁷² e o *tu quoque*, no sentido de “uma regra pela qual a pessoa que viole uma norma jurídica não poderia, sem abuso, exercer a situação jurídica que essa mesma norma lhe tivesse atribuído”⁴⁷³, e como se pode ver da bibliografia, a doutrina estrangeira e brasileira têm se dedicado ao tema, havendo expressiva aplicação nos tribunais⁴⁷⁴ desde a década de 1980, alcançando os dias atuais através de decisões⁴⁷⁵ oriundas do Superior Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça, caso em que a boa-fé objetiva serve como critério de interpretação e integração dos negócios jurídicos, sua função interpretativa aplicada aos contratos de arrendamento e parceria rural.

⁴⁷¹ CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. *A boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2001. p. 797.

⁴⁷² CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. *A boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2001. p. 816.

⁴⁷³ CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. *A boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2001. p. 837.

⁴⁷⁴ Segundo AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo código civil: da extinção do contrato: arts. 472 a 480*. v. 6. t. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 71, “Na jurisprudência brasileira, há um primeiro registro no RE nº86.787/RS, do STF, de lavra do Ministro Leitão de Abreu, na **RTJ**, nº 90, p.944, que versou sobre o regime de bens entre os cônjuges, processo que tive acesso no arquivo da Comarca de Tupanciretã/RS”, afirmando o autor que “A partir da década de 1980, por influência das lições de Couto e Silva, há diversos julgados de minha relatoria no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (Ap. Cív. n. 589071711, 5ª Câm.**RJTRS**, 145/312; (Ap. Cív. n. 588042580, 5ª Câm.**RJTRS**, 133/401(...))”.

⁴⁷⁵ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70000900571. Apelante: Moises Jardim Martins. Apelado: Espólio de Patrocínio Alves Ferreira. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 07 dez. 2000; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70002850816. Apelante: Maria Olinda Kehl Fogaça. Apelado: Paulo Cavalcanti de Albuquerque Filho. Relator: Des. Túlio de Oliveira Martins. Porto Alegre, 31 out. 2001; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70004500401. Apelante: Banco do Brasil S/A. Apelada: Irene Maria Guerra Alborno. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 02 out. 2003. Disponível em: <<https://goo.gl/W5epVx>>. Acesso em: 04 jan. 2018; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70022975148. Apelante: Wilson Hilleshein. Apelado: Ival Lourenco Mezzomo. Relatora: Desa. Iris Helena Medeiros Nogueira. Porto Alegre, 08 out. 2008. Disponível em: <<https://goo.gl/djJd7D>>. Acesso em: 04 jan. 2018; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70073432734. Apelantes: Genuir Andreola e Salete Sartori Andreola. Apelado: BRF S/A. Relatora: Desa. Liege Puricelli Pires. Porto Alegre, 29 jun. 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/5we2ky>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

4.1.4 Princípio da equivalência das prestações

A respeito do princípio da equivalência das prestações^{476 477}, Aguiar Junior ao abordar o princípio da equivalência, no sentido de que deve ser respeitado nos contratos bilaterais, afirma que “a relativa proporcionalidade entre as prestações deve estar presente na celebração do contrato. Se houver grave desproporção, com abuso da situação de premente necessidade da outra parte, há a figura da lesão, cuja cláusula deve ser afastada ou revisada”.⁴⁷⁸ Assim, ao pensar que não pode haver o enriquecimento sem causa, também previsto no Código Civil 2002, a doutrina aponta que “os contratos existem para serem cumpridos, mas circunstâncias supervenientes podem tornar a obrigação excessivamente *onerosa* a uma das partes, não cabendo manter contrato que imponha sacrifício exagerado, o que levará a sua extinção ou revisão.”⁴⁷⁹

Dessa forma, ao se verificar a vulnerabilidade de certa parte dos contratante, deverá haver o equilíbrio⁴⁸⁰ das prestações nas relações contratuais, tendo sido pontuado na jurisprudência alemã⁴⁸¹, bem como a brasileira, e no âmbito dos contratos agrários, verifica-se que não deve ser diferente, uma vez que nas obrigações contraídas nesse âmbito deve haver um equilíbrio das prestações, a exemplo disto, em um arrendamento rural que se ingressa com ação

⁴⁷⁶ A esse respeito, AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. O direito das obrigações na contemporaneidade. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 23, n. 96, p. 13-20, nov./dez. 2014. p. 16; GHESTIN, Jacques. *La formation du contrat*. 3. éd. Paris: LGDJ, 1993. p. 830-833; MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 144-147; RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 148-149; WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 333-334

⁴⁷⁷ Conforme WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 333-334: “A teoria de Grócio acerca da *justiça contratual* (II, 12 ss.) baseia-se na tradição aristotélica-tomista que já tinha tido influência nos conciliadores. Esta tradição exige, como critério da justiça contratual interna, uma equivalência de prestações (*aequalitas*) e, por isso, uma contra-prestação equivalente: *ne plus exigatur quam par est*. Ainda, respeito deste princípio, pp. 552,559 e 625.

⁴⁷⁸ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. O direito das obrigações na contemporaneidade. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 23, n. 96, p. 13-20, nov./dez. 2014. p. 16.

⁴⁷⁹ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. O direito das obrigações na contemporaneidade. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 23, n. 96, p. 13-20, nov./dez. 2014. p. 16.

⁴⁸⁰ A esse respeito, RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 148-149, afirma que “As posições que colidem fazem apelo, ambas, ao mesmo direito constitucional, de que as duas partes, tanto a que goza de supremacia, como a que se encontra em inferioridade, se reclamam portadoras. É entre elas que tem que ser estabelecido o equilíbrio e concordância prática, quebrados pela hegemonia dos interesses do contraente que pode impor unilateralmente a sua vontade.”

⁴⁸¹ Sobre as decisões, RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003. p. 150, afirma que “O Tribunal Constitucional não deixou de dar alguns passos Nesse sentido, sobretudo na sentença de 19 de outubro de 1993. Escolhendo como ponto de vista decisivo a situação de inferioridade de um dos contraentes, (falta de paridade de poder contratual), o *BVerfG* concretiza o objeto da intervenção tuteladora através de dois pressupostos, de verificação cumulativa: efeitos contratuais invulgarmente gravosos (*ungewöhnlich belastend*) para uma das partes, num contexto de uma tipificável inferioridade estrutural do contraente prejudicado.”

de revisão contratual em razão de preço ínfimo, resta claro que há um manifesto desequilíbrio contratual, gerando então uma possibilidade de revisão. A jurisprudência menciona que a “força obrigatória dos contratos encontra limites apenas em casos excepcionais, na ponderação com outros princípios, como a boa-fé objetiva, função social e equilíbrio econômico.”⁴⁸² E alerta que “para viabilizar a revisão contratual, com base na teoria da imprevisão, é necessário o preenchimento dos requisitos previstos no art. 317 c/c 478, ambos do código civil, dentre eles, a desproporção manifesta da prestação, colocando uma das partes em situação de extrema vantagem”.⁴⁸³ Resta claro no caso em apreço que na hipótese em que o preço estipulado no contrato, vigente há mais de 10 anos, revela-se ínfimo, muito inferior à média de mercado, impõe-se sua revisão, a fim de que seja restabelecido o equilíbrio contratual.

4.2 USOS E COSTUMES E A NATUREZA DO CONTRATO COMO CRITÉRIOS HERMENÊUTICOS PARA INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

O objetivo do presente tópico é analisar e, por assim dizer, dissecar a importância dos usos e costumes⁴⁸⁴ e a natureza do contrato agrário como critérios hermenêuticos, uma vez que o tema quase não é explorado na doutrina, na medida em que considerável parcela dos juristas

⁴⁸² RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70060231651. Apelante: Mario Eduardo Ramos da Silveira. Apelado: Therezinha da Silveira Lopes. Relator: Des. Paulo Roberto Lessa Franz. Porto Alegre, 28 ago. 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/9dt4gJ>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁴⁸³ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70060231651. Apelante: Mario Eduardo Ramos da Silveira. Apelado: Therezinha da Silveira Lopes. Relator: Des. Paulo Roberto Lessa Franz. Porto Alegre, 28 ago. 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/9dt4gJ>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁴⁸⁴ A esse respeito ver ARAÚJO, Telga de. Usos e costumes (contrato agrário). In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 76. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 144; BETTI, Emilio. *Interpretazione della legge e sua efficienza evolutiva*. Padova: CEDAM, 1959. p. 527; CARVALHO DE MENDONÇA, José Xavier. *Tratado de direito comercial brasileiro*. v. 1. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas de Bastos, 1945; CRUZ, Sebastião. *Direito Romano*. Introdução. Fontes. Coimbra: Almedina, 1969. p. 169-174; DE MARTINO, Francesco. *Individualismo e diritto romano privato*. Turim: Giapichelli, 1999. p. 6; GILISSEN, John. *Introdução Histórica ao Direito*. Trad. A. M Espanha e L. M. Macaísta Malheiros. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1979. p. 16;26;27;37;237;248;250 e ss.; IRTI, Natalino. *Testo e contesto*. Padova: CEDAM, 1996. p. 4-14; LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 504 e ss.; LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo código civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 34 e ss.; MARQUES, José Roberto. Costume. *Revista de Direito Privado*, São Paulo, n. 22, p. 153-183, abr./jun, 2005; MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. São Paulo: Marcial Pons, 2015. p.475-479; PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil*. Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 20-21; PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. T. XXII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. p. 81; ROCHA, Manoel André da. *Direito comercial: apontamentos de aula*. v. I. S. l.: [s.n.], 1922-1923. p. 26-30; ROCHA, Olavo Acyr de Lima. Usos e costumes. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 21. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 98-115; ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 189-190; VINAGRE, Marta. Costume: forma de expressão do direito positivo. *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, n. 99, p. 109-126, jul./set. 1988; WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993. p. 75;218;551.

e jurisprudência se atrela à “legolatria” cunhada pelo paradigma positivista, como se não houvesse outra fonte de direito senão a lei.

Desse modo, o presente tópico servirá para realizar os princípios já mencionados acima, bem como resolver a crise no contrato, seja de arrendamento ou parceria rural. Devemos aprofundar o estudo a respeito dos usos e costumes em relação à região e comunidade em que está inserido, para verificar uma melhor compreensão em relação ao tema inserido na teoria das fontes, principalmente o costume no direito agrário⁴⁸⁵, momento de interpretação e aplicação dos usos e costumes pelo magistrado, ou, se pensar em uma perspectiva proativa, para que seja universalizável (*universalization in justification*)⁴⁸⁶, sendo então, na ideia de Eisenberg, replicado em outros casos futuros e idênticos⁴⁸⁷.

Para que seja possível percorrer o caminho deste estudo, deve ser feito um resgate da noção histórica⁴⁸⁸ dos usos e costumes, advinda das fontes romanas⁴⁸⁹, em que “o costume, na ordem do tempo e até certo ponto na da importância, é a primeira fonte *manifestandi*.”⁴⁹⁰

Em relação à origem consuetudinária do ordenamento jurídico em Roma, “todo ordenamento jurídico nasce historicamente dos usos e costumes de um determinado conjunto de pessoas circunscritos a um determinado território”.⁴⁹¹ Direito que era oriundo das práticas e princípios conscritos em uma determinada comunidade.

No entendimento de Cruz, havia opiniões divergentes do que seria o costume, “o costume primitivo dos romanos é diferente, no conceito, do costume atual, que, por sua vez, deverá ter surgido só nos princípios da época pós-clássica”.⁴⁹²

E segue, abordando no seguinte sentido:

Nas fontes jurídicas e nas fontes extrajurídicas romanas aparecem três palavras para indicar, ora dum modo vago ora numa forma precisa ora quase indistintamente, a ideia de costume: *usus*, *mos* (*mos maiorum*, *mores maiorum*) e *consuetudo*. A primeira

⁴⁸⁵ ARAÚJO, Telga de. Usos e costumes (contrato agrário). In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 76. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 142-145.

⁴⁸⁶ MACCORMICK, Neil. *Rhetoric and the Rule of Law: A theory of legal reasoning*. Oxford: Oxford University Press, 2003. p. 99.

⁴⁸⁷ EISENBERG, Melvin. The nature of the Common Law. *Harvard University Press*, p. 8-12, 1988. p. 8-12. No mesmo sentido, LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 350.

^{488A} respeito do resgate histórico a respeito do direito privado moderno e sua introdução, ver WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993; GILISSEN, John. *Introdução Histórica ao Direito*. Trad. A. M. Espanha e L. M. Macaísta Malheiros. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1979.

^{489A} respeito do tema, ver em CRUZ, Sebastião. *Direito Romano*. Introdução. Fontes. Coimbra: Almedina, 1969. p. 169-174.

⁴⁹⁰ CRUZ, Sebastião. *Direito Romano*. Introdução. Fontes. Coimbra: Almedina, 1969. p. 169.

⁴⁹¹ LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo código civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 9.

⁴⁹² CRUZ, Sebastião. *Direito Romano*. Introdução. Fontes. Coimbra: Almedina, 1969. p. 170.

palavra, *usus*, poucas vezes é empregada no sentido de verdadeira fonte de direito. É muito mais frequente o seu emprego com o significado de hábito de agir, sem que isso constitua propriamente uma obrigação ou até um simples dever. A questão reduz-se, portanto, aos significados (e respectivamente diferenças) de *mos (mores) maiorum* e de *consuetudo*.⁴⁹³

Assim, após as diversas fases do costume, tais como a primeira etapa da época arcaica (753-242 a.C.) que considerada antes e após a Lei das XII Tábuas, e a segunda etapa da época arcaica até a época clássica (242-130 a.C.) e época clássica (130 a.C.), verifica-se que na época pós-clássica, suas fontes, bem como as fontes Justinianeias, havia características a respeito do Costume, que o autor Cruz refere:

- I- Observância geral (*consensus omnium*)
- II- Prática durante longo tempo (*vetustas, diuturni actus, longa ou inveterata consuetudo*)
- III- Persuasão do seu carácter obrigatório (*opinio necessitatis ou opinio iuris*)
- IV- Âmbito da sua eficácia (*legem imitantur, vim habet aequae legi consuetudo*).⁴⁹⁴

Dessa forma, a partir da análise da origem dos usos e costumes, deve-se conceituá-los e verificar a sua função no âmbito dos contratos agrários.

4.2.1 A função dos usos e costumes no contrato agrário

Roppo, ao tratar das normas dispositivas e dos usos, refere que “de um modo geral, os *usos* – ou costumes – são regras de comportamento não estabelecidas em nenhum ato formal de nenhuma autoridade, mas expressas pela coletividade através de suas constantes observância na praxe das diversas relações a que se referem”.⁴⁹⁵ Para que se possa identificá-los, é necessário fazer a distinção dos usos e costumes. O costume é mais intenso e cria uma função informativa, tendo que preencher requisitos, sendo aquele que se repete de forma inalterada e existe numa figura própria para isso. Na junta comercial há costumes registrados. Costume tem eficácia normativa, tendo que preencher requisito de temporariedade, vinculatividade e reconhecimento, usamos normalmente usos e costumes como nomenclatura.

De outro modo, deve-se distinguir usos de práticas, pois os comportamentos reiterados é a prática, que pode ser dentro de um contrato ou em uma série de relações contratuais, por exemplo, contratos de abertura de crédito para construtoras, enquadrados na Súmula 308 do

⁴⁹³ CRUZ, Sebastião. *Direito Romano*. Introdução. Fontes. Coimbra: Almedina, 1969. p. 170.

⁴⁹⁴ CRUZ, Sebastião. *Direito Romano*. Introdução. Fontes. Coimbra: Almedina, 1969. p.174.

⁴⁹⁵ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 188.

STJ, em que “a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”.

Quanto ao significado da palavra “usos”, ele que pode ter até três acepções, nas palavras de Martins-Costa, definindo que:

A palavra (i) pode reenviar aos “usos particulares das partes”, como acima já se acentuou, cujo eixo está na verificação do que é conduta habitual entre elas; (ii) mais tecnicamente, pode remeter às condutas geralmente adotadas em determinados setores da vida social, econômica, profissional (“usos da vida”, “usos do tráfico” ou, quando referimos ao setor comercial, “usos do comércio” ou “práticas do comércio”, ou “uso do autor” ou, ainda sendo referidos a locais, a regiões, como os usos para a medição de áreas rurais, diversos no Rio Grande do Sul e em São Paulo, respectivamente “hectare” e alqueire”); e (iii) pode traduzir, ainda, por si ou quando acoplada ao termo *costumes* (“usos e costumes) uma fonte jurídico-prescritiva, bem como os seus correspondentes modelos – os “modelos consuetudinários”, isto é: aqueles *modelos jurídicos prescritivos* formatados, consolidados e seguidos em determinado setor da experiência jurídica com valor não apenas hermenêutico, mas verdadeiramente vinculativo no plano normativo (usos e costumes como *Direito Costumeiro*).⁴⁹⁶

Usos são elementos externos aos contratos, abstraindo ao comportamento das partes, não sendo insuficiente para a interpretação. Nas palavras de Roppo, “os usos constituem um modo de normalização das relações econômicas menos moderno que a lei, tendendo a ser substituídos por esta nos ordenamentos contemporâneos”.⁴⁹⁷

Rocha define que o “uso comercial é o conjunto de regras observadas, uniforme, pública e, constantemente, pelos negociantes, de uma praça, para regular relações comerciais na falta de normas jurídicas”⁴⁹⁸, afirmando que “os usos não consideram como tais, os costumes existentes nos lugares onde não existe praça de comércio”.⁴⁹⁹

Os usos são externos, usos comunitários, podendo ter até três funções: normativa, integrativa e interpretativa, de modo que se passa a analisá-las.

Em relação à função normativa, cria regra contratual, a exemplo do artigo 113 do Código Civil de 2002, que dispõe que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”. Martins-Costa refere que “a distinção fundamental, para análise do art. 113 do Código Civil Brasileiro, diz respeito ao significado e à eficácia entre

⁴⁹⁶ MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. São Paulo: Marcial Pons, 2015. p. 474.

⁴⁹⁷ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 189.

⁴⁹⁸ ROCHA, Manoel André da. *Direito comercial: apontamentos de aula*. v. I. S. 1.: [s.n.], 1922-1923. p. 26.

⁴⁹⁹ ROCHA, Manoel André da. *Direito comercial: apontamentos de aula*. v. I. S. 1.: [s.n.], 1922-1923. p. 28.

usos como fator hermenêutico, como em (ii), acima, e como elemento normativamente vinculante, como em (iii), acima”.⁵⁰⁰

Com relação à prova dos usos, o Superior Tribunal de Justiça define que usos se provam de qualquer forma, por exemplo, como ocorreu no REsp 1.537.306, em que o modo como se dará a remuneração do corretor está definido no artigo 724 do Código Civil, segundo o qual, em não havendo contrato entre as partes, a remuneração do corretor será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais. Quanto à aferição dos usos e costumes locais, é válida a consulta aos sítios virtuais dos Conselhos Federal e Estaduais de Corretores de Imóveis, vejamos ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. INTERMEDIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO VERBAL. REMUNERAÇÃO DO CORRETOR. VALOR. ART. 724 DO CÓDIGO CIVIL. NATUREZA DO NEGÓCIO. USOS LOCAIS. PRAXE DO MERCADO IMOBILIÁRIO. CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. CONSULTA AO SITE OFICIAL. VIABILIDADE.⁵⁰¹

Este é o uso normativo, criando uma obrigação⁵⁰² de pagar. Em outros casos, o uso pode ter um caráter integrativo, tendo diversos exemplos no Código Civil de 2002, por exemplo, na ausência de fixação de preço, os usos suprem, supletivamente, norma que integra, conforme acima visto. Urge necessário analisar a lição de Roppo:

*A função meramente subsidiária ou supletiva, própria das normas dispositivas, não deve levar a subvalorizar a sua importância prática, para o fim da concreta determinação de grande número dos regulamentos contratuais: a sua relevância real, deste ponto de vista, é ao contrário importantíssima.*⁵⁰³

Ainda, deve-se levar em conta a questão geográfica no contexto em que se está inserido. Roppo afirma que “Em matéria contratual, os usos disciplinam aspectos particulares dos diversos negócios, das diversas operações econômicas, de acordo com o que é normalmente feito para a realização das mesmas, com os agentes do ramo e a área geográfica em questão”.⁵⁰⁴

⁵⁰⁰ MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. São Paulo: Marcial Pons, 2015. p. 475.

⁵⁰¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.537.306/RJ. Recorrente: GTIS SB Empreendimentos Imobiliários Ltda. Recorrido: Sérgio Cherman. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 21 jun. 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/GaZT6Q>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁵⁰² A esse respeito, ver a obra de COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. São Paulo: FGV, 2006.

⁵⁰³ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 188.

⁵⁰⁴ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 188.

O Código Civil Brasileiro utiliza a expressão em vários significados. Já na interpretação, utiliza-se em uma comunidade em que ninguém escreve uma palavra pensando algo diferente, com isso consegue-se extrair a função hermenêutica dos usos, que é reconhecer que existe uma pré-compreensão entre os contratantes, a intenção comum dos contratantes tem de ser algo que ambas as partes reconheçam, de modo que se veja o ensinamento de Martins-Costa para aclarar o estudo a respeito dessas duas funções:

Como fatores de interpretação e integração, os usos se aproximam das práticas, do que é habitual; porém, têm valência que desborda da conduta interindividual, servindo no plano hermenêutico, para aclarar o significado de certa declaração ou comportamento, ou para preencher lacuna, então, como valência integrativa. Já como fonte e como modelo costumeiro, os usos têm *valor monogenético*, no plano prescritivo, e eficácia vinculativa às partes.

Como modelo hermenêutico, os usos têm atuação *adjuvandi vel suplendi vel corrigendi*. Nesse sentido, há interpretação e há integração, pois servem para melhor esclarecer o sentido de alguma declaração negocial ou regra legal, ou para preencher lacuna, ou mesmo para corrigir a letra da lei, em vista de uma disposição estrita que pareça incongruente com as circunstâncias negociais.⁵⁰⁵

Neste passo, em relação à interpretação e integração concernente aos usos, torna necessário analisar Pontes de Miranda, ao referir que:

À interpretação dos negócios jurídicos servem, relevantemente, os usos do tráfico. Em caso de dúvida, é de entender-se que o sentido do que se disse na manifestação de vontade ou nas manifestações de vontade coincide com o que está assente nos usos do tráfico.

Os usos do tráfico podem ser elementos que entrem no suporte fático integrando o conteúdo do negócio jurídico ou elementos para interpretação dos negócios jurídicos.⁵⁰⁶

Veja-se então que não pode ser algo externo que ignore a realidade dos contratantes. Isso fica claro nos contratos atípicos, podendo ser originalmente atípicos ou na maioria das vezes socialmente atípicos, acabando por se ter o mesmo entendimento. À guisa de exemplo, tem-se os contratos de *factoring*, em que por muito tempo se discutiu a cláusula de recompra, se ele é atípico cuja fonte é a vontade das partes não se pode ter uma cláusula de recompra, em que os Tribunais de Justiça do Rio Grande do Sul e de São Paulo interpretavam no sentido de que não poderiam, alegando que feriria a natureza do contrato.

E é esta a função dos usos e costumes no contrato agrário, para que se possa realizar os princípios da boa-fé objetiva, da autonomia privada, equivalência das prestações, atendendo

⁵⁰⁵ MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. São Paulo: Marcial Pons, 2015. p. 475.

⁵⁰⁶ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. T. XXXVIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. p. 80-81.

então à função social do contrato de arrendamento e parceria rural, dando então uma interpretação adequada conforme o art. 421 do Código Civil Brasileiro, levando em conta os usos e costumes atuais para refletir na norma que deverá regular as situações referentes aos contratos de arrendamento e parceria rural, a título exemplificativo, de modo que usa os costumes para entender o que as partes quiseram saber, à guisa de exemplo e de encontro ao propósito do presente trabalho, nos contratos agrários de arrendamento rural em que se previa 120 sacas de soja, quer dizer o equivalente a 120 sacas de soja, uma vez que o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul⁵⁰⁷ torna válida a cláusula em razão do seu equivalente. Assim, a jurisprudência⁵⁰⁸ do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul aceita os costumes locais, como o caso da fixação do preço em produto, de forma que o Superior Tribunal de Justiça interpreta essa cláusula de forma literal, porém, deverá interpretar de acordo com os costumes locais, uma vez que não há prejuízo para as partes fixar o preço do arrendamento rural em produto. Com relação aos prazos mínimos, os costumes locais trazem a ideia de que seria possível pactuar um prazo menor em caso de arrendamento ou parceria rural, é possível verificar que a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ainda que não admita de maneira implícita, se curvou ao contrato de arrendamento com prazo inferior ao mínimo de 3 anos, “comprovado que o arrendatário invoca a nulidade do contrato não para permanecer na área explorada ou porque realizou investimentos no local, mas para afastar a sua obrigação ao pagamento do arrendamento, não há razão para a incidência do disposto no art. 13, II, "a" do Decreto 56.666/66”⁵⁰⁹, de forma que, na renovação dos contratos de parceria e arrendamento rural, o Superior Tribunal de Justiça permite que as partes convençam prazo inferior ao mínimo de 3 anos, afirmando que “nos contratos agrícolas, o prazo legal mínimo pode ser

⁵⁰⁷CONTRATOS AGRÁRIOS. AÇÃO DE COBRANÇA. REGULARIDADE DA FIXAÇÃO DO PREÇO DO ARRENDAMENTO EM PRODUTO. Sentença que decide de acordo com os limites impostos na lide, com adequada justificativa das suas conclusões, não padece de vício de nulidade. Não é de ser declarada inválida cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra em quantia de produto. Rigorismo da lei que deve ser abrandado, em especial diante dos usos e costumes da região. É de se afastar tese de defesa com base na ilegalidade da cláusula na avença. Princípio da boa-fé contratual. Inexistência de qualquer comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento. (...) DESPROVERAM O RECURSO DOS ARRENDATÁRIOS E DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO DA ARRENDADORA. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70061595484. Apelante: Cledia Parcianello Cavichioli. Apelados: Fernando Cavichioli e Armando Cavichioli. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 25 jun. 2015. Disponível em: <<https://goo.gl/YP5nKR>>. Acesso em: 04 jan. 2018).

⁵⁰⁸A esse respeito, RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70034997031. Apelante: Pedro Edorogildo Pereira de Avila. Apelado: Eduardo Terra Ludwig. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 28 set. 2011. Disponível em: <<https://goo.gl/jTMxDw>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁵⁰⁹RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70073060691. Apelantes: Robinson Menegon e Charles Menegon. Apelado: Rony Fernandes Carvalho. Relator: Des. Dilso Domingos Pereira. Porto Alegre, 12 abr. 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/Zainrb>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

afastado pela convenção das partes. Decreto regulamentador não pode limitar, onde a Lei não o fez. O Art. 13, II, a, do Decreto n. 59.566/66 não se afina com o Art. 96 da Lei 4.504/64”.⁵¹⁰

Desse modo, os costumes locais devem estar em compasso com a legislação, que atualmente se encontra desatualizada, tanto em razão da fixação do preço em produto, quanto da não aplicação dos prazos mínimos, o que ainda não é permitido pelas normas regulamentadoras.

4.2.2 Natureza do contrato e a natureza do contrato agrário como critérios hermenêuticos

Para que se possa ingressar nessa seara, importante indagar o que seria a natureza do contrato. A esse respeito, Roppo⁵¹¹, relativamente ao conceito jurídico, ensina que ele tem um fim de dotar a linguagem jurídica de um termo capaz de resumir, designando de forma sintética uma série de princípios e regras de direito, uma disciplina complexa. Por outro lado, Roppo⁵¹² elucida que entre as partes, o contrato reflete sempre uma realidade exterior a si próprio, uma realidade de interesses, de relações, de situações econômico-sociais, relativamente às quais cumpre, de diversas maneiras, uma função instrumental.

Villella ensina que, no campo específico dos contratos, notou-se que em muitos casos o acordo de vontades, baseado na igualdade e liberdade, era mais aparente do que real, porque onde vigorava a desigualdade econômica e, especialmente onde a necessidade se impunha, dificilmente se poderia falar de vontades livres. Tornou-se imperiosa a criação de um sistema de vedações e exigências, a fim de impedir a espoliação do fraco pelo forte, bem assim de assegurar a prevalência dos interesses do bem comum sobre as pretensões individuais⁵¹³.

Como o contrato é a relação entre as partes, Aguiar Junior define o princípio da dignidade da pessoa, pelo qual se repersonalizou o direito brasileiro, que é tão valioso e tão fecundo que fica sem sentido permitir que uma relação ofenda a dignidade humana e não possa

⁵¹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 806.094/SP. Recorrente: Luiz Imídio da Silva. Recorrido: Durvalino Aparecido Ernesto. Relator: Min. Humberto Gomes de Barros. Brasília, 16 nov. 2006. Disponível em: <<https://goo.gl/VthuXe>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁵¹¹ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Rio de Janeiro: Medina, 2016. p. 7. O autor aborda ainda, que “o contrato no sistema do direito privado, é um dos institutos do direito privado, um dos elementos que no seu conjunto delineiam o complexo ordenamento das relações jurídicas entre os sujeitos privados.”

⁵¹² ROPPO, Enzo. *O contrato*. Rio de Janeiro: Medina, 2016. p. 7.

⁵¹³ VILLELLA, João Baptista. Por uma nova teoria dos contratos. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 261, p. 27-35, 1978. p. 27.

o juiz ou a autoridade pública atuar para proteger o direito violado ou ameaçado de violação apenas porque falta uma lei⁵¹⁴. A este tema, também é válido citar Ghersi⁵¹⁵.

A natureza do contrato é o que usualmente se faz naquele contrato. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, e é importante frisar o entendimento⁵¹⁶ deste tribunal, uma vez que o mesmo interpreta e aplica a lei na maioria das causas que envolvem contratos agrários, assim, o entendimento é que a natureza dos contratos seriam as circunstâncias.

O art. 111 do Código Civil dispõe que “o silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa”. Dessa forma, o silêncio diz circunstâncias ou usos, logo, circunstâncias são usos, influenciando e cerceando a liberdade das partes nos contratos atípicos.

Em relação ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, à guisa de exemplo, ele entende que a cláusula de recompra é a que limita o tipo, ou seja, se tenho outro contrato que prevê o mesmo, passaria a deixar de ser um contrato atípico, uma vez que o risco assumido pelo faturizador é inerente à operação e natureza do contrato de *factoring*.⁵¹⁷ Em caso de possibilidade de haver recompra, seria um título bancário, submetido ao contrato típico. Dessa forma, as circunstâncias são as situações que envolvem o contrato.

Analisar-se o teor do art. 427 do Código Civil de 2002, dispondo que “a proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso”. Por exemplo, no leilão a natureza é o lance, de forma que quando leiloeiro se propõe que não se venda os bens a um preço vil, ele não precisará vender caso não tenha o lance. Se se está colocando o bem em leilão, espera-se que haja lance, pois é da natureza desse contrato, ou seja, é a função daquele tipo de contrato, é da natureza do leilão que haja o lance, a disputa. Natureza é aquilo que cumpra a função econômica⁵¹⁸ do contrato.

⁵¹⁴ MELGARÉ, Plínio (org.). *O direito das obrigações na contemporaneidade*: estudos em homenagem ao Ministro Ruy Rosado de Aguiar Junior. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014. p. 13.

⁵¹⁵ MELGARÉ, Plínio (org.). *O direito das obrigações na contemporaneidade*: estudos em homenagem ao Ministro Ruy Rosado de Aguiar Junior. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014. p. 88.

⁵¹⁶ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70057771719. Apelantes: Sirley Pontel de Cesaro e Bruno de Cesaro. Apelado: Cassiano Pontel. Relator: Des. Miguel Ângelo da Silva. Porto Alegre, 30 set. 2015. Disponível em: <<https://goo.gl/tpm9rc>>. Acesso em: 04 jan. 2018; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70058788662. Apelantes: Raquel Mateus Lul e Outros. Apelado: Moacir Ganguilhet Lul. Relator: Des. Miguel Ângelo da Silva. Porto Alegre, 26 ago. 2015. Disponível em: <<https://goo.gl/zN6oJb>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁵¹⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.163.201/PE. Recorrente: BFC Factoring Ltda. Recorridos: Indústria e Comércio de Laticínios do Pará Ltda. e Outros. Relator: Min. Antonio Carlos Ferreira. Brasília, 02 dez. 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/SQXYoS>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁵¹⁸ A esse respeito, Enzo Roppo aborda que “Uma vez que o contrato reflete, pela sua natureza, operações econômicas, é evidente que o seu papel no quadro do sistema resulta determinado pelo gênero e pela quantidade das operações econômicas a que é chamado a conferir dignidade legal, para além do modo como, entre si, se

Veja-se então que a natureza poderá ser de duas fontes, legal ou usual. Contrato somado às várias práticas forma os usos, função atípica do contrato de *factoring*. Usos ajudam a explicar a natureza do contrato, de modo que, propriamente ditos, são as práticas somadas, se comunicam e convencem a uma determinada comunidade de que elas devem ser feitas da maneira que ocorre em relação ao aspecto geográfico, tendo conteúdo geográfico do local.

Os usos explicam os termos do contrato, tendo função normativa e interpretativa, de modo que devem ser observadas na confecção dos contratos.

Assim, ingressando na seara dos contratos agrários, estes têm natureza legal, conforme o Estatuto da Terra, lei n 4.540/94, que traz a disposição para os contratos agrários, porém, em certas estipulações contrárias a normas, em caso de fixação do preço em produto, ao invés de quantia fixa em dinheiro, é de todo oportuno abrir os olhos para o que a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e do Mato Grosso do Sul traz a este respeito:

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.⁵¹⁹

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DESPEJO – ANTECIPAÇÃO DE TUTELA – INADIMPLENTO CONTRATUAL – POSSIBILIDADE DE DESPEJO LIMINAR – NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELECEU O PAGAMENTO DO PREÇO EM PRODUTO – INOCORRÊNCIA – PRINCÍPIO DA BOA-FÉ – DIREITO DE POSSÍVEIS HERDEIROS QUE NÃO SE SOBREPÕEM AO DO ESPÓLIO ATÉ A REALIZAÇÃO DA PARTILHA – UNICIDADE DA HERANÇA – SUPERVENIÊNCIA DA COLHEITA DA SAFRA E DEVIDO ACAUTELAMENTO DE EVENTUAL INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS – IMPOSSIBILIDADE DE MANUTENÇÃO DOS DEVEDORES NA ÁREA – INADIMPLENTO INCONTROVERSO.

(...)

4. Embora cediço que a jurisprudência do STJ preconize o entendimento no sentido de que a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em quantidades de produtos é nula, deve-se atentar para o fato de que, desde o ano de 2007, a Lei nº 4.504, de 30/11/1964 (Estatuto da Terra), sofreu alteração de seu art. 95, inc. XI, pela Lei nº 11.443, de 05/01/2007, passando este a prever a possibilidade de pagamento "em dinheiro ou no seu equivalente em produtos", cuja alteração legislativa se afigura mais consentânea à realidade, atendendo aos fins a que se destina a lei. 5. Não se desconhece, o fato, público e notório, de ser costumeiro, 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/02, segundo o qual "os

relacionam – numa palavra pelo modelo de organização econômica a cada prevalecente”. ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 24.

⁵¹⁹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70068294172. Apelante: Dirlei Maria Gorgen Guareschi. Apelado: Vasmir Cavol. Relator: Des. Voltaire de Lima Moraes. Porto Alegre, 16 jun. 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/kZ4NVx>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração".⁵²⁰

Assim, ao dizer o Tribunal de Justiça que os costumes da região onde a sentença foi prolatada é de que o pagamento, em contratos dessa natureza, ou seja, da soja, seja feito em sacas da soja, e não em dinheiro, interpreta-se nesse caso conforme os costumes locais, não conforme as suas normas dispositivas.

Levando em conta os usos e costumes e a natureza do contrato agrário⁵²¹ como critérios hermenêuticos, inicialmente, verifica-se que estas fontes consuetudinárias não se restringem à interpretação da lei o seu papel hermenêutico, pois em razão da autonomia privada⁵²² das partes e do próprio reconhecimento do poder negocial, verifica-se também no âmbito dos negócios jurídicos remissão aos usos e costumes.

O art. 112 do Código Civil Brasileiro dispõe que “nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem”. Essa disposição é oriunda do § 133 do BGB (Código Civil Alemão): ao tratar de interpretação, distingue-se a vontade do testador com as palavras do testamento, retornando ao que os juristas romanos abordavam.

Para que se possa elucidar e exemplificar, veja-se o Código Civil Italiano, que em seu art. 1.362, dispõe:

⁵²⁰ MATO GROSSO DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento n. 1411252-15.2017.8.12.0000. Agravantes: Bruno Gentil, Roselete Gentil e Katiúscia Karina Gentil. Agravados: Germano Domingos Gentil (Espólio), Vani Gentil da Silva, Aires Tadeu da Silva, Adilton Gentil e Antônia Telecheira Ferreira Gentil. Relator: Des. Paulo Alberto de Oliveira. Campo Grande, 18 abr. 2017. Disponível em: <<http://www.tjms.jus.br>>. Acesso em: 29 set. 2018;

⁵²¹ A esse respeito, DE-MATTIA, Fábio Maria. A modernidade dos contratos agrários. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, São Paulo, v. 99, p. 87-132, jan. 2004. p. 88. Ver também: DE-MATTIA, Fábio Maria. *Contratos nominados*. In: CAHALI, Yussef Said. Doutrina e Jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 119-150. p. 125-127.

⁵²² Conceitualmente, PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil*. Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 17-18, assim leciona, no sentido de que “querendo tentar uma definição inicial e considerando-a como mero ponto de partida para os sucessivos desenvolvimentos críticos, pode-se entender por “autonomia privada”, em geral, o poder, reconhecido ou concedido pelo ordenamento estatal a um indivíduo ou a um grupo, de determinar vicissitudes jurídicas como consequência de comportamentos – em qualquer medida – livremente assumidos. E vai além, em uma concepção tendencial, onde “a liberdade de regular por si as próprias ações ou, mais precisamente, de permitir a todos os indivíduos envolvidos em um comportamento comum determinar as regras daquele comportamento através de um entendimento comum”. Ainda, que “traduz, antes de tudo, na liberdade de negociar, de escolher o contratante, de determinar o conteúdo do contrato ou do ato, de escolher, por vezes, a forma do ato” E que, “É necessário verificar se esta ou estas liberdades, em razão da fisionomia que a autonomia privada assume com base nos princípios gerais do ordenamento, encontram correspondência efetiva na teoria dos atos”. E vai no sentido de que “São esses princípios que servem de base para avaliar se a autonomia privada é digna de proteção por parte do ordenamento: ela não é, portanto, um valor em si.”

Nell'interpretare il contratto si deve indagare quale sei stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole. Per determinare ella comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto.

Assim, deve-se guardar a intenção comum das partes, e qual seria ela? O próprio artigo diz que, para que se possa determinar a intenção comum, deve-se avaliar o comportamento de ambas as partes mesmo após a conclusão do contrato.⁵²³

Para Irti, “o conteúdo do contrato entre as partes dá sentido a um código próprio de significados”.⁵²⁴ Ainda, por outro lado, o art. 113 do Código Civil determina que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”.

Em relação aos usos e costumes e às circunstâncias, há vários dispositivos que remetem o juiz às circunstâncias do caso *sub iudice*, tendo que ser analisado aquele caso, em razão das circunstâncias daquele negócio, uma vez que a forma escrita poderia ser dispensada, seja segundo os usos e costumes vigentes, seja de acordo com certas circunstâncias peculiares ao caso concreto.

Pontes de Miranda reconheceu uma distinção, no sentido de que entre o modelo consuetudinário e hermenêutico:

Os usos e costumes, uso do tráfico, quer se trate de usos e costumes regras jurídicas, quer se trate de simples usos e costumes que enchem conteúdo de negócios jurídicos como elementos do suporte fático podem ser interpretativos. Seja com relação a um texto legislativo, seja com relação a interpretação de um negócio jurídico.⁵²⁵

Betti, no momento em que defende diversas interpretações possíveis para uma norma, prefere aquela que melhor corresponda às exigências éticas e às necessidades sociais da comunidade em questão.⁵²⁶ Ludwig adota então que “é na consideração dos usos e costumes como modelo hermenêutico que se encontra a chave principal para aferir, caso a caso o grau de elasticidade da norma, pontuando o próximo tópico como se dá no modelo legislativo e no modelo negocial”.⁵²⁷

⁵²³ A respeito da autonomia no contrato e no negócio jurídico, PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil*. Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 19 refere que “A autonomia se apresenta, no seu mínimo e constante denominador, como ato de iniciativa de pelo menos uma das partes interessadas na negociação. É a atuação não somente de direitos subjetivos mas também de deveres de solidariedade e, por vezes, de específicas obrigações legais de contratar (art. 2.597 Código Civil). Solidariedade não somente econômica mas – como preceitua o próprio art. 2º Const. – também social e familiar (art. 29 Const.)”.

⁵²⁴ IRTI, Natalino. *Testo e contesto*. Padova: CEDAM, 1996. p. 4.

⁵²⁵ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. T. XXXVIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. p. 81.

⁵²⁶ BETTI, Emilio. *Interpretazione della legge e sua efficienza evolutiva*. Padova: CEDAM, 1959. p. 527.

⁵²⁷ LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo código civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 108-109.

Desse modo, a distinção entre usos normativos e usos negociais, defendida por diversos autores, de forma que no caso dos usos não pudessem ter um caráter normativo, é de se constatar que eles não só podem como o fazem, ao integrar diversas lacunas deixadas por outros modelos jurídicos. É o caso dos contratos agrários em relação à sua fixação do preço, uma vez que se denota e se impõe o costume local, não se impondo a norma no presente caso. Seria talvez o caso de um costume *contra legem*⁵²⁸? Conforme as teorias, a resposta seria negativa, em havendo o enquadramento, não se estaria exercendo o chamado costume *contra legem*. Dessa forma, cumpre analisar os modelos consuetudinários na interpretação da lei e na interpretação dos negócios jurídicos, bem como sua aplicação aos contratos agrários.

4.2.2.1 Usos e costumes e a natureza do contrato agrário como fonte do direito

Conforme De Martino, “*In tutti gli stadi primitivi dell'incivilimento, il costume precede la codificazione o la legislazione, cioè il potere normativo dello stato. Il diritto privato anche a Roma avrebbe origini private, perchè consuetudinario, in certo senso anteriore allo Stato*”.⁵²⁹ Trazendo a ideia⁵³⁰ do que nos primórdios do direito romano se entendia por *ius civile*, em primeiro lugar, o costume jurídico vigente em Roma, onde havia um *mores maiorum* (Padrões de comportamento moralmente impostos e considerados essenciais pela maior parte dos indivíduos de uma sociedade), isto é, dos costumes seculares e indisponíveis do povo romano.

Como já referidas as palavras de Roppo, “os usos constituem um modo de normalização das relações econômicas menos moderno que a lei, tendendo a ser substituídos por esta nos ordenamentos contemporâneos”.⁵³¹

Cruz afirma que “como todos direitos primitivos, também o *Ius Romanum* principiou por ser consuetudinário. Quer dizer, um direito cuja fonte única, de início, era o costume”.⁵³²

⁵²⁸ ROCHA, Olavo Acyr de Lima. Costume no direito privado. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 21. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 113. p. 106: “Três doutrinas abordam o problema da eficácia do costume perante a lei, correspondendo elas, *mutatis mutandis*, às posições acima. São elas: a da eficácia do costume quando permitida por lei; a lastreada na origem e conceituação histórica do costume, a qual lhe reconhece força derogatória da lei, por desuso ou costume em contrário (*consuetudo abrogatoria-desuetudo*); a que subordina a vigência do costume à falta, omissão ou defeito da lei (*praeter legem*). Para esta última, todo costume *contra legem* deve ser repellido.”

⁵²⁹ DE MARTINO, Francesco. *Individualismo e diritto romano privato*. Turim: Giapichelli, 1999. p. 6, em tradução livre: “Em todos os estágios primitivos da civilização, o costume precede a codificação ou a legislação, ou seja, o poder normativo do estatuto. O direito privatizado também em Roma teria origens privadas, porque era costume, em certo sentido antes do Estado.”

⁵³⁰ DE MARTINO, Francesco. *Individualismo e diritto romano privato*. Turim: Giapichelli, 1999. p. 6.

⁵³¹ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 189.

⁵³² CRUZ, Sebastião. *Direito Romano*. Introdução. Fontes. Coimbra: Almedina, 1969. p. 169.

Especificamente aos contratos agrários, como fonte do direito⁵³³, a doutrina afirma que “se é verdade que a lei escrita dispôs de um domínio mais amplo, que o ultrapassou, o poder criador do uso no direito agrário está intacto; a lei se refere a ele expressamente”⁵³⁴, ainda, afirma que “a importância do costume no direito agrário tem sido destacada por autores de obras nacionais e estrangeiras.”⁵³⁵ E prossegue, no sentido de que “fixado à terra, o homem do campo prefere ordenar os negócios dentro dos usos do lugar, que aprendeu com seus antepassados, do que recorrer ao contrato construído dentro das medidas legais.”⁵³⁶ Em uma análise do direito comparado⁵³⁷, desde Itália, passando por Espanha e chegando na Argentina, “Antonino V. Vivanco, embora não reconheça ao costume jurídico agrário a condição de fonte formal, destaca a sua importância como elemento constitutivo e integrativo da lei agrária.”⁵³⁸ Nesta linha, Lima afirma que “desde os primórdios da década de 50, se concebia no reconhecimento concomitante do primado formal da lei e da primazia material do costume”.⁵³⁹

Assim, a título exemplificativo, Coelho assim afirma:

É indiscutível que os usos e costumes é instrumento perante a interpretação e aplicação do direito, considerável elemento hermenêutico, para uma interpretação adequada, e nos contratos agrários, na atualidade, em vista da superação e obsolescência de algumas de suas normas, se faz imprescindível, em especial pelas especificidades das culturas, vegetação, clima, dificuldades econômicas, características regionais, impetuosidade do tempo pelas constantes secas que assolam à agricultura e pecuária, onde a situação local, em razão da necessidade-utilidade acabam por enunciar determinadas posturas costumeiras, para superar óbices e culminar numa relação contratual equilibrada, embora o Estatuto da Terra e seu regulamento vedem expressamente, como no caso dos prazos mínimos, em que dada a peculiaridade da atividade, o prazo não poderá ser de três anos, e aqui, especificamente apenas algumas

⁵³³ ARAÚJO, Telga de. Usos e costumes (contrato agrário). In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 76. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 141-146.

⁵³⁴ MÉGRET, Jean. *Traité de droit rural*. Paris : Techniques, 1973. v. 1. P. 19 *apud* ARAÚJO, Telga de. Usos e costumes (contrato agrário). In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 76. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 142.

⁵³⁵ ROCHA, Olavo Acyr de Lima. Costume no direito privado. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 21. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 113.

⁵³⁶ ROCHA, Olavo Acyr de Lima. Costume no direito privado. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 21. São Paulo: Saraiva, 1977.

⁵³⁷ ROCHA, Olavo Acyr de Lima. Costume no direito privado. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 21. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 113: “De idêntico pensar é Ballarin Marcial ao destacar que os esforços “desenvolvidos na Espanha e na Itália para recolher os usos e costumes em matéria de direito agrário, lembrando que a primeira proposta de recolhimento de usos jurídicos populares se deveu, na Itália, a Vitorio Scialoja, em sua Antologia jurídica (1886, p.441).Giangastone Bolla, o grande agrarista italiano, Luigi Luzatti, Fulvio Maroi, Francesco Ferrara, Biagio Brugi, entre outros, destacaram essa importância e procuraram recolher usos e costumes agrários italianos. Na Espanha, Joaquim Costa, Manuel de Zulueta e o próprio Ballarin Marcial levaram a efeito trabalhos Nesse sentido.”

⁵³⁸ ROCHA, Olavo Acyr de Lima. Costume no direito privado. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 21. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 113 o autor afirma ainda que “É ele elemento de transcendente importância para a elaboração do direito agrário, sempre, porém, através de lei agrária.”

⁵³⁹ LIMA, Ruy Cirne. *Preparação à dogmática jurídica*. 2. ed. Porto Alegre: Sulina, 1958. p. 64.

hipóteses, evidentemente, como o roçado, o depósito provisório de gado, a temporariedade dos intervalos de safras, e tantos outros.⁵⁴⁰

No mesmo sentido, a doutrina faz menção aos usos e costumes em relação à fixação do preço:

Ocorre que em razão dos usos e costumes e da própria boa-fé contratual nos contratos agrários, o preço estabelecido em produto merece ser interpretado de forma mais branda, considerando as características e peculiaridades dos ajustes entre os contratantes, em especial, ao arrendador e arrendatário, pois independente da forma estabelecida rigorosamente, a prática e os usos das regiões, vem enunciando a utilização exacerbada e constante do preço fixado em produtos, é praxe embora viciosa, a forma utilizada sem qualquer malícia e má-fé, ao contrário, se denota a intenção límpida das partes em cumprir e adimplir o pacto ajustado.⁵⁴¹

Assim, diante dos exemplos acima citados pela doutrina, conclui-se que a partir dos usos e costumes, sobrevém a regulação a respeito dos fatos sociais e econômicos, e os usos e costumes e a natureza do contrato agrário tornam-se fonte do direito em razão de precederem a legislação reguladora. A partir desse contexto, a verificação dos fatos sociais, econômicos e a evolução no âmbito do setor agrário, urge uma necessária revisão da legislação aplicada ao fomento da terra, qual seja, o Estatuto da Terra e seu regulamento, que regulam os contratos de arrendamento e parceria rural, principalmente com relação aos prazos mínimos, que deverão ser excluídos, e a faculdade na fixação do preço, devendo valer este modelo de regras protetivas tão somente aos agricultores familiares que cultivam a terra de forma pessoal e diretamente, como preconiza o art. 38 do Decreto n. 59.566/66

4.2.2.2 Na interpretação da lei, dos negócios jurídicos e sua aplicabilidade no contrato agrário

As normas legislativas são hipotetizadas para que abarquem a maioria dos casos da sociedade, não sendo realizadas somente em casos isolados, devendo conter uma certa generalidade com o objetivo de incluir as relações sociais relevantes para o direito. Nesse modo, como se trata de interpretar as leis, ou melhor, na concepção de Tarello, refere-se à atividade de interpretar como “um fenômeno mental, como atribuir um significado a um documento”⁵⁴². Assim, verifica-se que os textos são dotados de equívocidade, podendo haver mais de um significado conforme a interpretação, como abordam Marinoni, Arenhardt e Mitidiero através de um exemplo prático:

⁵⁴⁰ COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 111.

⁵⁴¹ COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 122.

⁵⁴² TARELLO, Giovanni. *L'Interpretazione della Legge*. Milano: Giuffrè, 1980. p. 39.

Isto quer dizer que a sentença contém decisões interpretativas. Saber, por exemplo, se a inviolabilidade domiciliar (“a casa é o asilo inviolável do indivíduo”, art. 5º, XI, da CF) protege igualmente o escritório profissional privativo de determinada pessoa, é uma questão que depende da outorga de sentido a um termo equívoco: casa. Apenas depois de sabermos qual o significado constitucional apropriado do termo casa para efeitos de proteção da pessoa é que poderemos pensar em resolver o problema ligado a extensão da inviolabilidade domiciliar no direito brasileiro.⁵⁴³

Então, torna-se necessário inicialmente perceber o limite do significado, para então, posteriormente, dar sentido à interpretação, alcançando com isto, no caso da lei e do negócio jurídico, os usos e costumes. Assim, Ludwig arremata a linha de pensamento de que

não se limita à interpretação da lei, contudo, o papel dos usos e costumes na elucidação do significado de termos indeterminados, pois estes também podem ser encontrados em instrumentos negociais, oriundos do poder de produção normativa garantindo aos particulares com base no princípio da autonomia privada⁵⁴⁴.

Com estas considerações, passa-se à análise em relação à interpretação dos negócios jurídicos, que deve ser uma interpretação diferente em relação à lei, pois os problemas hermenêuticos dos negócios jurídicos divergem dos problemas da lei. Porém, o que se busca em ambos os casos é o que aquele documento quer dizer, seja a lei, seja o negócio.

Por isso, é importante analisar novamente o art. 113 do Código Civil, dispondo que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”, de modo que o antigo ordenamento, calcado no Código Comercial de 1850, já previa em seu art. 130 que “as palavras dos contratos e convenções mercantis devem inteiramente entender-se segundo o costume e uso recebido no comércio, e pelo mesmo modo e sentido por que os negociantes se costumam explicar, posto que entendidas de outra sorte possam significar coisa diversa”. Neste passo, o art. 131 determinava que “o uso e prática geralmente observada no comércio nos casos da mesma natureza, e especialmente o costume do lugar onde o contrato deva ter execução, prevalecerá a qualquer inteligência em contrário que se pretenda dar as palavras”, refletindo então, em nosso ordenamento jurídico, especificamente o Código Civil de 2002.

⁵⁴³ MARINONI, Luiz Guilherme Bittencourt; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel Francisco. *Novo Curso de Processo Civil*. v. II. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 421-424.

⁵⁴⁴ LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo código civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 113.

Assim, as disposições do antigo Código Comercial⁵⁴⁵ acabaram refletindo no âmbito do Direito Civil. A exemplo disso, nos negócios jurídicos realizados em dólares, deve o intérprete sempre considerar que se trata da moeda americana, conforme julgamento que definiu a interpretação por dólar americano nos contratos realizados na moeda “dólar”.⁵⁴⁶

Como modelo de interpretação do negócio jurídico voltado para os contratos agrários, veja-se a situação em que o costume local se sobrepôs à mera interpretação normativa no caso da fixação de preço em produto, ao invés de fixação em pecúnia, conforme prevê o Estatuto da Terra⁵⁴⁷. Para que se possa ter uma interpretação abrangente, não se deve limitar somente em averiguar os sentidos e dispositivos da lei e dos negócios jurídicos, de modo que deve haver uma averiguação de sentidos e dispositivos de conduta, ou melhor, o papel do *consuetudo*, que, nas palavras de Cruz, “é uma sequência”⁵⁴⁸, para que se possa elucidar este caminho.

Pontes de Miranda, para coroar essa verificação, ensina que “não se interpretam somente as palavras, escritas ou faladas. Interpreta-se o que foi manifestado e até mesmo o que o integra”⁵⁴⁹, ou seja, o intérprete deve analisar não somente os dispositivos inseridos em um documento, seja ele legislativo ou negocial, mas deve também analisar, em pé de igualdade, as condutas que foram disciplinadas. Dessa forma, para aprofundar o tema, Ludwig aborda que “os usos e costumes como modelo hermenêutico, atuam de modo decisivo na averiguação desse sentido - seja conscientemente, de maneira expressa, seja através da pré-compreensão que cada intérprete necessariamente traz consigo”⁵⁵⁰, devendo ser verificada a interpretação da lei, bem como na interpretação dos negócios jurídicos.

Em relação à interpretação da lei, como forma de elucidação, traz-se o exemplo da responsabilidade civil por danos decorrentes de atos ilícitos, insculpida no parágrafo único do art. 927 do Código Civil: como se fará a averiguação do grau de risco em relação a essa atividade? Deve-se analisar as circunstâncias do caso, mas também os usos e costumes

⁵⁴⁵ A esse respeito, ver a obra de CARVALHO DE MENDONÇA, José Xavier. *Tratado de direito comercial brasileiro*. v. 1. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas de Bastos, 1945.

⁵⁴⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 224.165/SP. Agravante: Fundação dos Economistas Federais – FUNCEF. Agravada: Caprice Engenharia S/C Ltda. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 07 fev. 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/cbZHZK>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁵⁴⁷ MATO GROSSO DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento n. 1411252-15.2017.8.12.0000. Agravantes: Bruno Gentil, Roselete Gentil e Katuscia Karina Gentil. Agravados: Germano Domingos Gentil (Espólio), Vani Gentil da Silva, Aires Tadeu da Silva, Adilton Gentil e Antônia Telecheira Ferreira Gentil. Relator: Des. Paulo Alberto de Oliveira. Campo Grande, 18 abr. 2017. Disponível em: <<http://www.tjms.jus.br>>. Acesso em: 29 set. 2018;

⁵⁴⁸ CRUZ, Sebastião. *Direito Romano*. Introdução. Fontes. Coimbra: Almedina, 1969. p. 170.

⁵⁴⁹ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. T. XXXVIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. § 4.202, 1.

⁵⁵⁰ LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo código civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 119.

informarão a respeito da natureza da atividade desenvolvida para que se possa concluir pelo dever de indenizar ou se o autor só responderá se houver agido com culpa. À guisa de exemplo, no caso de um contrato agrário, Ludwig exemplifica abordando que:

Assim, em um contrato de compra e venda que tenha por objeto, digamos, dez cabeças de gado da raça hereford, caso o critério de escolha não seja minuciosamente estipulado no instrumento contratual, o intérprete tem de consultar os usos e costumes vigentes no local para averiguar se a escolha feita pelo devedor manteve-se ou não dentro dos parâmetros médios de qualidade. Se o vendedor for um pecuarista gaúcho e o comprador mineiro, e se ainda o contrato tiver sido celebrado no Paraná, deveria o intérprete considerar preferencialmente, segundo Pontes de Miranda, os usos e costumes vigentes no Rio Grande do Sul, por serem em tese os mais acessíveis ao devedor, que nesse Estado exerce a sua atividade de produção rural. O credor, contudo, pecuarista em Minas Gerais, experimentaria eventuais dificuldades para avaliar se teria sido respeitada ou não a “qualidade média” na escolha, pelo devedor, das dez cabeças de gado a serem prestadas.⁵⁵¹

Assim, deve-se analisar a partir do art. 113 do Código Civil, de modo que o intérprete só alcançará o completo sentido da norma jurídica, levando em conta os usos e costumes locais, ou seja, levar em conta a comunidade em que está inserido aquele caso.

Com isto, deve-se analisar os usos e costumes como critérios hermenêuticos em relação ao modelo negocial, principalmente no tocante à legislação que rege os contratos agrários. Na interpretação dos negócios jurídicos, como nos contratos bilaterais, tem-se a manifestação de vontade de ambas as partes, e o intérprete buscaria a intenção comum das partes, e os usos e costumes, nesse contexto, torna-se por vezes decisivo.

Como abordado anteriormente, em relação ao leilão, um mero sinal ou gesto poderá ser compreendido como uma declaração de vontade em relação à compra de um gado, porém, é preciso delimitar os critérios nos quais o intérprete se basearia para preencher as lacunas; assim, entra-se na seara do elemento consuetudinário.

A partir do caso concreto é que se deve verificar quais seriam os elementos consuetudinários a serem aplicados pelo intérprete. Conforme Irti, o intérprete deve verificar o “lado externo do acordo”.⁵⁵²

Assim, torna-se mais que importante nesses casos verificar o contexto em que se está inserindo aquelas partes que estão inseridas em uma relação negocial.

⁵⁵¹ LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo código civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 120.

⁵⁵² IRTI, Natalino. *Testo e contesto*. Padova: CEDAM, 1996. p. 14.

Para que se possa elucidar esta interpretação, torna-se válido analisar a jurisprudência⁵⁵³ calcada na teoria da aparência. Nesse caso, foram analisados todos os “usos e costumes do local da celebração do negócio jurídico, a teor do que estabelece o art. 113 do Código Civil”, ainda a respeito que houve a “Incidência da teoria da aparência, vez que a demandada, como vendedora, acreditava estar realizando negócios com a empresa autora, não havendo qualquer prova no feito de que esta conhecia o real contratante”. Assim, verificou-se o elemento consuetudinário, a fim de não prejudicar terceiros de boa-fé.

Levando para o caminho dos contratos agrários, em que o objeto seria o pagamento pelo arrendamento da terra, no momento em que houvesse além de um aumento significativo no valor do arroz, uma seca após o plantio, decorrendo daí uma frustração de safra. Assim, pode o devedor pedir a resolução do contrato, que pode ser evitável, nos termos do art. 479 do Código Civil de 2002⁵⁵⁴, se a contraparte se oferecer a “modificar equitativamente as condições do contrato”. Nesse sentido, Silva afirma que “se um contrato ficar muito desproporcional na relação entre prestação e contraprestação, tornando-se excessivamente oneroso para alguma das partes, certamente ocorrerá o inadimplemento.”⁵⁵⁵ Afirmando então no sentido de que a função social do contrato é uma ferramenta hermenêutica que se poderá, conforme o caso, preferir a via revisional à simples resolução, privilegiando assim a manutenção da relação contratual, diminuindo o prejuízo para ambas as partes.

De qualquer forma, observa-se que o elemento consuetudinário deve ser levado em conta para verificar se há ou não uma extrema vantagem de uma ou outra parte, variando essa noção da conjuntura social em que se encontram os contratantes.

A aplicação nos contratos agrários torna-se visível, pois verifica-se plenamente possível os usos e costumes e a natureza dos contratos, principalmente os agrários, como critérios hermenêuticos. Assim, a origem dos usos e costumes, advindos do Direito Romano, bem como a sua conceituação, tornando de grande importância para se chegar a um resultado.

A natureza dos contratos, principalmente os agrários, uma vez que é deles e da região em que estão inseridos, que se iniciará a função hermenêutica do intérprete para que possa dar uma solução adequada para o caso. Além do mais, só se poderá verificar os usos e costumes

⁵⁵³ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70027514546. Apelante: Marcio dos Santos Peixoto - ME. Apelado: Multicabos Distribuidora de Materiais Elétricos Ltda. Relator: Des. Jorge Luiz Lopes do Canto. Porto Alegre, 25 mar. 2009. Disponível em: <<https://goo.gl/J5wyR3>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁵⁵⁴ Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

⁵⁵⁵ SILVA, Luís Renato Ferreira da. *A função social do contrato no novo Código Civil e sua conexão com a solidariedade social*. In: SARLET, Ingo Wolfgang (org.). *O novo Código Civil e a Constituição*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.p.164-165.

que irão se impor, na medida em que se tem o caso concreto para análise; do contrário, seria inviável. Para que se tenha essa aplicação do elemento consuetudinário pelo intérprete, é necessário verificar à luz dos artigos 112 e 113 do Código Civil Brasileiro, que dispõem que “nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem” e que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”.

No momento de identificação, torna-se necessário distinguir os usos dos costumes, onde este cria uma função informativa, repetindo-se de forma inalterada, caso em que, a título exemplificativo, na junta comercial há costumes registrados, tendo eficácia normativa, preenchendo os requisitos de temporariedade, vinculatividade e reconhecimento.

Assim, a respeito dos usos, deve-se atentar a boa-fé, é o que recomenda Martins-Costa⁵⁵⁶, na solução dos casos concretos, bem como, ao se verificar as suas três funções, sendo elas a normativa, integrativa e interpretativa, é necessário observar o que seria razoável no caso concreto. Nessa medida, impõe-se necessária uma averiguação dos sentidos e dispositivos de conduta, uma vez que ante a equivocidade dos textos e da vagueza das normas, o intérprete, antes de realizar o fenômeno mental de atribuir o significado, seja para a lei, seja para o negócio jurídico, identifica a extensão do sentido daquela norma; no exemplo dado no presente capítulo, foi o termo equívoco “casa” em relação à inviolabilidade do asilo profissional, onde o intérprete primeiro tem de analisar o que seria o termo casa, se abrangeria também o escritório profissional, para depois verificar a extensão desta inviolabilidade e interpretar o caso em sua concretude.

Assim, a interpretação na lei e nos negócios jurídicos, uma vez que os usos e costumes devem levar em conta a comunidade em que estão inseridos para que sejam configurados como fontes de direito para serem usados como critérios hermenêuticos.

Em relação aos contratos agrários, ao verificar que, em certa medida, a jurisprudência invoca os usos e costumes do local da celebração do negócio jurídico para contrariar a lei, não se estaria realizando uma constitucionalização do Direito Civil, de modo que o contrato serve como instrumento catalisador de segurança jurídica?

Esse movimento de constitucionalização do direito caminha para buscar unidade do sistema. Nem sempre a interpretação do contrato será através dos cânones adotados pelo Código Civil Brasileiro ou no caso dos contratos agrários, do Estatuto da Terra, uma vez que poderão

⁵⁵⁶ MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. São Paulo: Marcial Pons, 2015. p. 474.

ser derogados pelos usos e costumes e pela natureza do contrato? Ocorre que a própria legislação foi criada a partir dos usos e costumes do direito agrário:

Essa influência registra-se no direito agrário exatamente por ser um direito surgido no limiar das civilizações, vinculado à atividade agrária e de exploração da terra, em um tempo em que as regras de conduta social eram fruto dos usos e das convenções grupais, a construir um ordenamento caracteristicamente costumeiro.⁵⁵⁷

E mais, “é sobretudo no campo dos contratos de arrendamento e parceria que se dá a maior incidência do direito consuetudinário”⁵⁵⁸, pois o próprio Código Civil de 1916 já havia inserido os usos e costumes (art. 1.215), sendo inserido também no regulamento do Decreto n. 59.566, no art. 40, I, no sentido de que o arrendador “é obrigado a entregar ao arrendatário o imóvel rural objeto do contrato, na data estabelecida ou segundo os usos e costumes da região”. É possível notar e fazer esta analogia no tocante ao direito comercial, como afirma a doutrina, os usos científicos “é fonte subsidiária, do direito comercial, pois nele se vai buscar a norma reguladora, quando nos faltam elementos mais positivos”⁵⁵⁹.

No tocante aos três problemas tratados, com relação ao prazo, preço e preferência, todos foram estabelecidos a partir dos usos e costumes das diversas regiões do país, de modo que “a lei agrária levou em conta a preservação dos recursos naturais e a proteção econômica e social dos arrendatários e parceiros-outorgados sem desatender, no entanto, os usos e costumes correntes em cada região”.⁵⁶⁰

Dessa forma, ao proteger a parte vulnerável, com cláusulas protetivas e levando em conta os usos e costumes de cada região, verifica-se que “esses registros deixam evidenciada a importância dos costumes no direito agrário brasileiro, reconhecida expressamente pela legislação brasileira”⁵⁶¹. Se isso é verdade, deve-se olhar para os usos e costumes atuais de cada região, e verificar se realmente o arrendatário ou o parceiro-outorgado são vulneráveis para que possam usufruir das cláusulas protetivas; em não sendo este o caso, defende-se que se deve afastar estas cláusulas e privilegiar a autonomia das partes no momento da celebração do contrato de arrendamento ou parceria, realizando os princípios já vistos através dos usos e costumes.

⁵⁵⁷ ARAÚJO, Telga de. Usos e costumes (contrato agrário). In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 76. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 143.

⁵⁵⁸ ARAÚJO, Telga de. Usos e costumes (contrato agrário). In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 76. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 143.

⁵⁵⁹ ROCHA, Manoel André da. *Direito comercial*: apontamentos de aula. v. I. S. l.: [s.n.], 1922-1923. p. 31.

⁵⁶⁰ ARAÚJO, Telga de. Usos e costumes (contrato agrário). In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 76. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 144.

⁵⁶¹ ARAÚJO, Telga de. Usos e costumes (contrato agrário). In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 76. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 144.

A solução a ser dada no presente caso é de que se poderia deslocar a interpretação do contrato, principalmente o agrário, conforme os cânones normativos já citados e buscá-los na Constituição Federal, dando então uma interpretação axiológica, até que se mude a legislação, uma vez que a sociedade está em contínua evolução e o direito deverá acompanhá-la. Porém, enquanto isso não ocorre, é fato que se pode verificar nos contratos agrários, especialmente no arrendamento e na parceria rural, ao serem interpretados, os usos e costumes e a natureza do contrato agrário como critérios hermenêuticos.

Dessa forma, seria possível realizar uma interpretação afastando o Estatuto da Terra nos casos em que o arrendatário ou parceiro-outorgado não é considerado vulnerável, devendo então, não ser estendidas as benesses nele inseridas, tais como as cláusulas protetivas de prazo mínimo, obrigatoriedade de fixação do preço em dinheiro, bem como o direito de preferência, todos já trabalhados anteriormente.

4.3 O NOVO PERFIL DO CONTRATO AGRÁRIO: RESPEITO À FUNÇÃO DO CONTRATO E AO INTERESSE ÚTIL DOS CONTRATANTES

Com a evolução do direito privado moderno, especificamente no tocante às relações agrárias, propriedade, posse e a evolução para o fomento da terra através dos contratos de arrendamento e parceria rural, verifica-se que as condições das partes também evoluíram em relação à constatação da vulnerabilidade e poder de autodeterminação. Em certos casos nota-se que é reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça a condição vulnerável daquele que explora a terra diretamente, ou, nas palavras do Ministro Sanseverino, “aquele que pega na enxada”, porém, na maioria dos casos, a parte arrendatária ou parceiro-outorgado, não é mais dotado desta condição.

Nesses casos em que se verifica a não condição de vulnerabilidade, toda a ideia inicial de se ter regras protetivas do Estatuto da Terra para a parte mais fraca do contrato acaba se esvaziando. Com isso, tendo as partes plenas condições de se autodeterminarem em relação às suas decisões em conjunto com a autonomia privada que lhes é dada pelo Estado, torna-se plenamente possível afastar as benesses do microssistema que regula estes contratos, em razão de ambas obterem plena orientação jurídica e condições socioeconômicas que antes não se poderia cogitar.

Traçando essa linha, pegando como base a Constituição Federal e seus princípios, bem como o microssistema e suas normas que poderão ser complementadas pelo sistema que gravita em torno, ou seja, o Código Civil, com seus princípios exógenos e endógenos já vistos e

delineados anteriormente, objetivando a sua realização através dos costumes locais - também já dissecados anteriormente - como forma integradora e interpretativa dos negócios jurídicos.

Para isso é necessário verificar os modelos de interpretação⁵⁶² para traçar uma linha de raciocínio, indo de encontro ao que Perlingieri afirma a respeito da interpretação axiológica como superação da interpretação literal, vez que os contratos se encontram em plena desatualização e em real descompasso com os costumes do campo:

O princípio da legalidade não se reduz ao respeito aos preceitos individuais, implicando, ao revés, de um lado, a coordenação entre eles (além da harmonização com os princípios fundamentais de relevância constitucional) e, do outro, o confronto e o contextual conhecimento do problema concreto a ser regulado, isto é, do fato, individuado no âmbito do inteiro ordenamento – o conjunto das proposições normativas e dos princípios -, de maneira a individuar a normativa mais adequada e mais compatível com os interesses e com os valores em jogo. Portanto, a interpretação é, por definição, lógico-sistemática e teleológico-axiológica, isto é, finalizada à atuação dos novos valores constitucionais.⁵⁶³

Nesse contexto, a linha acima pretendida pelo autor e vai de encontro com o presente trabalho, vez que é necessária a harmonização com os princípios fundamentais de relevância

⁵⁶²A esse respeito, AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo código civil: da extinção do contrato: arts. 472 a 480. v. 6. t. 2.* Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 89-91; BARUFALDI, Wilson Alexandre Des Essarts. A interpretação do contrato de arrendamento rural pelo Superior Tribunal de Justiça na perspectiva dos princípios do microsistema jurídico do Estatuto da Terra. In: MARÓN, Manuel Fondevila; CARMO, Valter Moura do. *Teorias do direito, da decisão e realismo jurídico II.* Florianópolis: CONPEDI, 2016. p. 13-39; BETTI, Emilio. Causa del negozio giuridico. In: *Novissimo Digesto Italiano. v. 3.* Turim: UTET, 1964. p. 32; CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito.* 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 2002. p. 29 e ss.; COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrарista.* Curitiba: Juruá, 2011. p. 101-119; LARENZ, Karl. *Derecho de Obligaciones.* T. I. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1958. p. 117-121; LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito.* 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 439-697; LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos.* t. 2. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2000. p. 28-32; LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo código civil.* São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 106-147; MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais.* 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 391-401; MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações.* São Paulo: Saraiva, 2017. p. 82-84; MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos: edición actualizada.* Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2010. p. 301-314; PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil.* Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 57-87; POTHIER, Robert Joseph. *Tratado das obrigações.* Campinas: Servanda, 2002. p. 96-103; ROPPO, Vincenzo. *Il contratto.* Milano: Giuffrè, 2011. p. 439-455; SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Princípios de direito das obrigações no novo Código Civil. in: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição.* 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 119-146; SILVA, Luís Renato Ferreira da. A função social do contrato no novo Código Civil e sua conexão com a solidariedade social. in: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição.* 2. ed. ver. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 147-170; TARELLO, Giovanni. *L'Interpretazione della Legge.* Milano: Giuffrè, 1980. p. 39 e ss.; WALD, Arnoldo. *Obrigações e contratos.* 17. ed. rev., ampl. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002, com a colaboração do Des. e Prof. Semy Glanz. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 219-224; GERMANÓ, Alberto. Interpretazione, qualificazione ed integrazione Del contratto agrário. *Rivista di Diritto Agrario*, Milano, anno LXXIII, fasc. 4, ott./dic. 1994.

⁵⁶³ PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil.* Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 72.

constitucional, individuando então a normativa mais adequada e compatível com os interesses em jogo, no caso, com os contratos agrários.

A respeito da abordagem cognitiva do texto, relativamente à utilização dos princípios implícitos ou explícitos contidos no ordenamento, é necessário deixar de lado o antigo brocardo francês “*in claris non fit interpretativo*”⁵⁶⁴, que por assim dizer, na clareza da lei, não há interpretação, vez que não estaria respondendo às novas técnicas legislativas, pois, conforme Perlingieri:

Em um ordenamento “aberto”, como sem dúvida é aquele italiano, os enunciados normativos expressos não são exaustivos em si mesmos: eles devem ser especificados em conformidade com o que dispõe a tábua de valores que é a base do ordenamento. A interpretação axiológica representa a superação histórica e cultural da interpretação literal.⁵⁶⁵

Na linha do que Betti⁵⁶⁶ ensina, verifica-se que o negócio não deve ser resumido como “fonte de norma”, pois se deve observar que nos negócios jurídicos manifesta-se particularmente a autonomia privada, uma vez que reconhecida pela ordem estatal, sendo a lei fonte excludente e limita esta autonomia. E é isto que se busca demonstrar no presente trabalho, tornando necessário repetir a frase do autor, ao final do seu raciocínio, ao alegar que a interpretação axiológica representa a superação histórica e cultural da interpretação literal.

No tocante à interpretação e aplicação das normas como processo dialético, Larenz afirma que “as normas jurídicas são interpretadas para, por regra, serem aplicadas a casos concretos”⁵⁶⁷. E prossegue o raciocínio, afirmando que “há que observar que toda a concretização (conseguida) de um critério *rector* estabelece uma medida para o julgamento de

⁵⁶⁴ O autor coroa este entendimento, alegando que na abordagem cognitiva do texto, mormente no que se refere à utilização seja dos princípios implícitos ou explícitos contidos no ordenamento, seja do fato concreto que postula uma qualificação normativa, é preciso que seja banido o ensino do *in claris non fit interpretativo*. E vai mais além, alegando que “ele não responde, aliás, às novas técnicas legislativas que se caracterizam por uma proliferação e estratificação de leis com objetivos nem sempre homogêneos, por um abuso da ab-rogação tácita (ou por incompatibilidade) prevista pela maior parte das leis, por um uso sempre maior de cláusulas gerais que esperam ser preenchidas de um conteúdo específico, por uma hierarquia das fontes na qual as normas constitucionais exigem a prevalência, mesmo em presença de uma norma específica do caso, pela escolha feita pelo constituinte de conformar-se às normas de direito internacional universalmente reconhecidas. PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil*. Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 73.

⁵⁶⁵ PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil*. Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 73.

⁵⁶⁶ BETTI, Emilio. Causa del negozio giuridico. In: *Novissimo Digesto Italiano*. v. 3. Turim: UTET, 1964. p. 32.

⁵⁶⁷ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 293.

outros casos semelhantes, em face dos pontos de vista valorativos. É aqui que reside, entre outras coisas, o grande alcance dos ‘precedentes’.”⁵⁶⁸

Em relação à interpretação dos negócios jurídicos⁵⁶⁹, a doutrina afirma que “sempre que o significado juridicamente determinante de uma declaração se torna controvertido para as partes, necessita-se da interpretação pelo tribunal”⁵⁷⁰, no presente caso, nos contratos agrários, será possível uma interpretação contratual integradora, “que então há-de ter lugar, são decisivos o contexto global do contrato, um escopo do contrato reconhecido por ambas as partes e a situação de interesses, tal como foi configurada por cada uma das partes”⁵⁷¹, afirmando que, para isso, a lei dispõe a respeito do princípio da boa-fé como pauta para interpretação contratual integradora.

Ao buscar essa interpretação axiológica⁵⁷², nota-se que a interpretação sistemática é a continuidade desse modelo, pois o sistema, fundado nos seus princípios, objetiva dar unidade interna a toda a ordem jurídica, reduzindo certas antinomias, é o que Canaris afirma ao conceituar sistema, afirmando que “é a forma exterior da unidade valorativa e da adequação da ordem jurídica.”⁵⁷³

A doutrina afirma ainda que o “objeto da interpretação é o texto legal como ‘portador’ do sentido nele vertido, de cuja compreensão se trata na interpretação”⁵⁷⁴, de modo que, para que se tenha o escopo da interpretação e seja buscado o sentido normativo da lei, cumpre observar certos critérios⁵⁷⁵ de interpretação. Dessa forma, a partir do critério teleológico-objetivo⁵⁷⁶, tende-se a chegar a uma conclusão justa e objetiva para com os fins propostos pela

⁵⁶⁸ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 296. A esse respeito, ver também MITIDIERO, Daniel. *Precedentes: da persuasão à vinculação*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 90.

⁵⁶⁹ COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 105-118.

⁵⁷⁰ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 421.

⁵⁷¹ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 423. Ver também: SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Princípios de direito das obrigações no novo Código Civil. in: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 119-146; SILVA, Luís Renato Ferreira da. A função social do contrato no novo Código Civil e sua conexão com a solidariedade social. In: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 147-170.

⁵⁷² PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil*. Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 72.

⁵⁷³ CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 2002. p. 200.

⁵⁷⁴ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 441.

⁵⁷⁵ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 450-517.

⁵⁷⁶ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 469: “Os fins que o legislador intenta realizar por meio da lei são em muitos casos, ainda não em todos, fins *objectivos* do direito, como manutenção da paz e a justa resolução dos litígios, o ‘equilíbrio’ de uma regulação no sentido da consideração otimizada dos interesses que se encontram em jogo, a proteção dos bens jurídicos e um procedimento judicial justo.”

natureza do contrato agrário, frente aos casos concretos. Onde se buscava cláusulas protetivas, hoje se deve buscar harmonizar a relação entre o homem do campo e a terra, para que não haja descompasso entre os fatos que estão ocorrendo com as normas aplicáveis ao caso. A respeito do preceito da interpretação conforme à Constituição, vale lembrar que os princípios ético-jurídicos, aos quais a interpretação deve se valer, a doutrina afirma que “estes são, sobretudo, os princípios e decisões valorativas que encontram expressão na parte dos direitos fundamentais da Constituição, quer dizer, a prevalência da ‘dignidade da pessoa humana’, tutela geral do espaço de liberdade pessoal(...)”⁵⁷⁷. Desse modo, veja-se a lição no acórdão relatado pelo Ministro Sanseverino a respeito da interpretação dada em acórdão paradigmático:

Assim, os microssistemas normativos conferiram, efetivamente, uma nova conformação ao ordenamento jurídico, mas não quebraram a ideia de existência de um sistema de direito privado. Para tal, é necessário reconhecer o Código Civil como eixo central e aberto do sistema de direito privado e, em sua volta, gravitando como satélites, os microssistemas normativos instituídos por leis especiais, gozando de autonomia, mas não de independência absoluta.⁵⁷⁸

Nesse sentido, o Estatuto da Terra estaria gravitando em torno do Código Civil, sendo este, um eixo central e aberto, de modo que a sua interpretação se daria de maneira a coroar os princípios fundamentais do direito privado, iniciando no Código Civil e Constituição Federal, no qual deve-se reportar ao Código Civil, com relação à autonomia privada, função social do contrato, boa-fé objetiva, dirigismo estatal e ordem pública.

Como visto, quanto à autonomia privada⁵⁷⁹, inserta no art. 421 do Código Civil, enfatiza-se que a liberdade contratual tem uma grande importância dentro do direito contratual, sendo o princípio mais importante no direito privado e no sistema contratual, o valor mais importante no direito, devendo valorizar a autonomia, com responsabilidade, com relação ao poder de disposição que a ordem jurídica confere as pessoas para dispor dos seus negócios, dos seus direitos.

⁵⁷⁷ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 479. No mesmo sentido: SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Princípios de direito das obrigações no novo Código Civil. in: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 119-146. p. 119-122; SILVA, Luís Renato Ferreira da. A função social do contrato no novo Código Civil e sua conexão com a solidariedade social. In: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 147-170. p. 147-148;

⁵⁷⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016.

⁵⁷⁹ Vide item 4.1.1.

Também analisada a função social do contrato⁵⁸⁰, (art. 421 *in fine*), sendo de importância de interligar a autonomia da vontade com o bem comum ideal, compatibilizar o interesse individual com o interesse coletivo.

Boa-fé objetiva⁵⁸¹, inserta no art. 422 do Código Civil Brasileiro, conforme visto, exige dos contratantes um padrão ético de conduta, pautado pela honestidade, pela lealdade e pela cooperação, sendo regra de interpretação dos contratos no art. 113 do Código Civil.

Dirigismo Estatal⁵⁸², como também já verificado, um princípio da ordem pública, externo ao direito privado mas extremamente importante nos contratos agrários, sendo a intervenção do Estado através de leis de ordem pública restringindo a vontade dos contratantes, aparecendo também no Código Civil e em leis especiais e nesta linha o Estatuto da Terra, uma das mais rígidas.

De um lado tem-se a aplicação da autonomia privada, liberdade contratual; de outro a aplicação do princípio da função social do contrato interligada como função social da propriedade, bem como a função social da empresa rural e o dirigismo contratual. Há a interação dos princípios em que nenhum é absoluto, todos interagem entre si, deve-se que verificar qual o princípio que prevalece no momento de sua aplicação.

No caso de venda do imóvel rural, através do paradigmático acórdão⁵⁸³, o arrendatário desocuparia o imóvel em 90 dias, tendo postulado posteriormente o direito de preferência. A cláusula seria inválida, porém, seria inaplicável naquele caso, tornando paradigma para afastar o Estatuto da Terra. Assim, deve-se verificar a solução dentro do sistema que permita não aplicar o estatuto em relação que envolva grandes empresas ligadas ao agronegócio. No caso já devidamente citado e paradigma deste trabalho, a solução foi a regra do art. 38 do decreto de 1966, restringindo a aplicabilidade das normas protetivas a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico agricultor e típico homem do campo. Isto pode evidenciar e forçar o Congresso Nacional a revisar o Estatuto da Terra, sendo que na economia brasileira, o agronegócio é o setor que mais tem relevância.

Sendo assim, na linha da interpretação conforme a Constituição, Larenz, afirma que “entre várias interpretações possíveis segundo os demais critérios sempre obtém preferência aquela que melhor concorde com os princípios da Constituição.”⁵⁸⁴ E arremata, “e tão-pouco

⁵⁸⁰ Vide item 4.1.2.

⁵⁸¹ Vide item 4.1.3.

⁵⁸² Vide p. 2.2.

⁵⁸³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016.

⁵⁸⁴ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 480.

deve a interpretação conforme à Constituição deixar de atender ao escopo da lei”⁵⁸⁵. Desse modo, a interpretação afora do caso do agricultor vulnerável, poder-se-á dar uma interpretação afastando as cláusulas protetivas, dando liberdade para fixar o preço em produto, os prazos serem fixados conforme o bel prazer dos contraentes, afastando também o direito de preferência.

Assim, ao reconhecer determinados valores humanos, sobretudo a dignidade humana⁵⁸⁶, e, para a tutela destes direitos foram atribuídos ao indivíduo direitos fundamentais, sendo verdade que estes direitos fundamentais e princípios não estão em conexão, mas se relacionam entre si, complementando-se e dando suporte à interpretação sistemática pretendendo dar unidade do “sistema fundamentante de valores”.⁵⁸⁷ E em caso de colisão desses direitos fundamentais, usa-se o método da “ponderação de bens no caso particular”.⁵⁸⁸ O que se pode extrair a respeito da colisão é plenamente aplicável aos princípios Constitucionais, como forma de ponderação, a partir da doutrina do Ministro Sanseverino em seu acórdão paradigmático, no seguinte sentido:

A interpretação dessas leis especiais apresenta, também, características próprias. O próprio reconhecimento do atributo de especialidade de uma norma já é fruto de um juízo de comparação entre duas regras jurídicas, exigindo a interpretação das duas normas para estabelecer-se qual delas é a regra geral e qual é a especial. O principal método de interpretação a ser utilizado é o lógico-sistemático, valorizando-se a 'ratio legis specialis' e os princípios que são, normalmente, indicados pelo próprio legislador no memento da elaboração da lei especial.⁵⁸⁹

Conforme o Tribunal Constitucional Federal Alemão, uma interação recíproca, no sentido de que as ‘leis gerais’, na verdade impõem, segundo o teor literal, barreiras ao direito fundamental; “mas elas, por seu lado, têm que ser interpretadas com base no conhecimento do significado da estatuição valorativa desse direito fundamental do Estado liberal democrático, sendo assim também elas mesmas restringidas na sua ação delimitadora do direito fundamental”⁵⁹⁰, e como forma de criação de uma nova regra a partir do caso concreto, conforme

⁵⁸⁵ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 481.

⁵⁸⁶ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Princípios de direito das obrigações no novo Código Civil. in: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 119-146. p. 125. No mesmo sentido, PINTO, Paulo Mota. Notas sobre o direito ao livre desenvolvimento da personalidade e os direitos de personalidade no direito português. In: SARLET, Ingo Wolfgang (org.). *A constituição concretizada: construindo pontes com o público e o privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000. p. 61-83.

⁵⁸⁷ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 483.

⁵⁸⁸ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 483.

⁵⁸⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016. p. 22.

⁵⁹⁰ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 484.

análise do Ministro Sanseverino, o qual restringiu de forma significativa a eficácia do princípio da justiça social que subjaz à regra legal, para prevalecer o princípio da autonomia privada, afastando então, a regra do direito de preferência do arrendatário:

Sob outro ângulo, ao se afastar a aplicabilidade do Estatuto da Terra, prestigia-se o princípio da autonomia privada, que, embora mitigado pela expansão do dirigismo contratual, ainda é o princípio basilar do direito privado, não podendo ser desconsiderado pelo intérprete.⁵⁹¹

No tocante à inter-relação dos critérios de interpretação, no caso do sentido literal possível e o contexto significativo da lei deixar margem a diferentes interpretações, “há-de preferir-se aquela interpretação que melhor se ajuste à intenção reguladora do legislador e ao escopo da norma em causa (interpretação histórico-teleológica)”.⁵⁹²

Assim é no caso do Estatuto da Terra: ao se pensar nos fins, intenção reguladora e escopo da lei, que é a de proteger a parte mais fraca do contrato, isso deve ser preservado nos casos em que é reconhecida a vulnerabilidade e/ou hipossuficiência do arrendatário ou parceiro-outorgado, sem haver quaisquer tipos de contradição de valoração dentro do ordenamento. Na comparação da interpretação da lei com a interpretação dos negócios jurídicos, Larenz é pontual ao afirmar que “a interpretação seguiria os mesmos princípios em ambos os casos”⁵⁹³, com o intuito de que estão “os princípios éticos-jurídicos e a natureza das coisas de que na regulamentação se trata, está a exigência de tratar igualmente aquilo que é igual e de evitar contradições valorativas”.⁵⁹⁴

A exemplo do que se está propondo, o Superior Tribunal de Justiça solucionou caso referente ao preço, onde o lançado na escritura não corresponde ao preço lançado do imóvel, se entende que o preço acertado é o lançado na escritura pública, conforme REsp 1.175.438/PR. Na hipótese, os valores constantes na escritura pública foram inseridos livremente entre as partes e registrados em cartório imobiliário, dando publicidade ao ato operando efeito *erga omnes*, devendo-se preservar a legítima expectativa bem como o dever de lealdade, todos decorrentes da boa-fé objetiva, então aqui se tem de um lado a autonomia privada, liberdade

⁵⁹¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016. p. 16.

⁵⁹² LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 486. Nesse sentido, COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 103.

⁵⁹³ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 490.

⁵⁹⁴ LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997. p. 491.

contratual e depois o dever de lealdade, diretriz ética, que é a boa-fé objetiva referida no acórdão.⁵⁹⁵

A questão dos costumes se resolve no preço do produto, uma vez que o Estatuto dispõe que não pode ser fixado, de modo que Aguiar Junior, em precedente oriundo do REsp 1.266.975/MG, afirma que é inválida a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produtos, porém, ocorre que quando não se permite a fixação, boa parte dos contratantes fixam o preço em produto, soja, arroz e assim por diante, podendo entrar com ação de cobrança ou monitória para quantificação do preço daquele arrendamento.⁵⁹⁶

Ao elencar os principais problemas relacionados aos contratos agrários e que há uma crise, uma vez que os fatos estão em descompasso com a norma, sofrendo de uma desatualização, direcionando o problema para o acentuado dirigismo estatal, em detrimento da primazia da autonomia privada entre as partes, de modo que estes papéis deveriam se inverter, para que ambas as partes possam contratar de uma forma unificada, com o objetivo de se ter uma melhor utilização da terra, observando então o interesse útil do contrato⁵⁹⁷. Nas palavras de Aguiar Junior, “a regulação dos contratos deve atender a dois valores: o da justiça e o da autonomia privada”.⁵⁹⁸ A partir daí, ganha relevância a realização dos contratos agrários mitigando em certo ponto a sua legislação específica, em prol da autonomia privada das partes, para que futuramente se tenha uma interpretação axiológica à luz dos princípios basilares.

Conforme verificado em algumas decisões oriundas dos Tribunais, a jurisprudência vem nessa linha, de que é plenamente possível dar uma interpretação axiológica à luz dos usos e costumes locais, primando pela autonomia privada das partes em detrimento do dirigismo contratual. Nesta relação, verifica-se que a intervenção estatal é válida a sua abordagem, porém deve haver uma justificativa. Se quando da promulgação do Estatuto da Terra havia tal justificativa, hoje não se pode mais haver a mesma, uma vez que com a evolução econômica e tecnológica no mundo moderno deve-se haver uma adaptação, principalmente no tocante aos

⁵⁹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.175.438/PR. Recorrentes: José Antonio Lunardelli e outros. Recorridos: Esperança de Souza Fidelix e outros. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 25 mar. 2013. Disponível em: <<https://goo.gl/fKoprZ>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁵⁹⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.266.975/MG. Recorrente: Aparecido Donizeti Petrachi. Recorrido: Baltazar Anacleto Ferreira – Massa Insolvente. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 10 mar. 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/tDaSTn>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁵⁹⁷ Nesse sentido, AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo código civil: da extinção do contrato*: arts. 472 a 480. v. 6. t. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 32-33, o Ministro afirma que “Quanto maior for maior a intervenção da lei ou do juiz na relação negocial para fazer prevalecer os princípios éticos, mais estreito o âmbito da autonomia privada”; MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 88-95, o autor afirma que o contrato tem que se preocupar com o interesse útil das partes.

⁵⁹⁸ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo código civil: da extinção do contrato*: arts. 472 a 480. v. 6. t. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 33.

contratos agrários, a partir de uma interpretação axiológica, coroada por decisões oriundas de alguns Tribunais.

Portanto, diante das transformações sociais e econômicas, a partir da globalização e dos avanços tecnológicos, propondo que se faça uma reflexão que não seja absoluta, e sim com coerência e precisão, visando a desproblematizar os problemas jurídicos oriundos destas relações contratuais. O novo perfil do contrato agrário de arrendamento e parceria rural a partir da readequação do instituto dos contratos, para que tenha um compasso entre os fatos sociais e as normas devem perpassar pelo procedimento adequado, no qual seria a atualização⁵⁹⁹ da legislação, porém, enquanto a mesma não é realizada, quem deverá dar estas respostas é o Poder Judiciário, em última escala, através da interpretação da legislação federal, proficuamente pelo Superior Tribunal de Justiça, mediante precedentes, para que se tenha um desenvolvimento do direito.

Neste âmbito, a partir da decisão paradigmática já citada, no tocante aos contratos agrários e suas especificidades, relacionada à inaplicabilidade⁶⁰⁰ das normas protetivas do Estatuto da Terra às grandes empresas rurais, à descaracterização⁶⁰¹ do arrendamento rural para locação de pastagem, na ausência de exercício pleno da posse, afastando o direito de preferência e o exercício do direito de preferência e definição do preço⁶⁰² para o arrendatário consignar na opção de compra, dá ensejo a um novo perfil contratual. A decisão⁶⁰³ se torna paradigmática pois afasta o Estatuto da Terra, prevalecendo a autonomia privada no caso em apreço, estando correta e acompanhando a evolução social, econômica e jurídica atual, pois quando a legislação não acompanha estas evoluções, o Poder Judiciário tem de dar estas respostas, ganhando relevância e indo de encontro ao que é proposto no presente trabalho com relação a autonomia privada das partes:

⁵⁹⁹ A esse respeito, a Comissão Especial de Direito Agrário e do Agronegócio da OAB/RS, em consonância com as entidades da Região Sul do país tem debatido intensamente o tema com o intuito de propor mudanças e avanços na legislação.

⁶⁰⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016.

⁶⁰¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.339.432/MS. Recorrentes: Sigeiyuki Ishii e Outro. Recorridos: Nelson Porto Alegre e outro. Relator: Ministro Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 16 abr. 2013. Disponível em: <<https://goo.gl/KjWziM>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁶⁰² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.175.438/PR. Recorrentes: José Antonio Lunardelli e outros. Recorridos: Esperança de Souza Fidelix e outros. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 25 mar. 2013. Disponível em: <<https://goo.gl/fKoprZ>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

⁶⁰³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016.

Na sua dimensão moderna, o princípio da autonomia privada passou a ter sede constitucional, não apenas quando se protege a livre iniciativa econômica (art. 170 da Constituição Federal), como também quando se confere proteção à liberdade individual (art. 5º da Constituição Federal). Liga-se, assim, a autonomia privada ao próprio desenvolvimento da dignidade humana, embora não atue, naturalmente, de forma absoluta, sofrendo limitações de outros princípios (boa-fé, função social, ordem pública).

O princípio da autonomia privada concretiza-se, fundamentalmente, no direito contratual, através de uma tríplice dimensão: a liberdade contratual, a força obrigatória dos pactos e a relatividade dos contratos.⁶⁰⁴

E no mesmo sentido, é possível afastar o Estatuto da Terra com relação às cláusulas que estipulam a obrigatoriedade de haver prazos mínimos e fixar o preço em pecúnia, pois, quando a decisão afirma que os benefícios ou cláusulas protetivas previstas no Decreto n. 59.566/66 só se aplicam àqueles que explorem a terra pessoal e diretamente, pode-se estender essa aplicação, uma vez que o Ministro Sanseverino afirma que “quando o arrendatário é uma grande empresa, desenvolvendo o chamado agronegócio, o princípio da justiça social deixa de ter aplicabilidade, pois ausente a vulnerabilidade social que lhe é pressuposto.”⁶⁰⁵ Assim, com estas considerações, é possível afastar o Estatuto da Terra quando a parte não é dotada de vulnerabilidade, não se aplicando a estes o regramento, podendo então, ser afastado o direito de preferência, com a primazia da autonomia privada, a estipulação dos prazos conforme a vontade das partes contratantes, bem como a fixação do preço em produto, acompanhando as evoluções da agricultura, respeitando a vontade das partes e tornando o contrato de arrendamento ou parceria rural verdadeiramente útil para os contratantes.

⁶⁰⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016. p. 23.

⁶⁰⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016. p. 20.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para que se tenha novos paradigmas a respeito dos contratos agrários, especialmente no tocante ao arrendamento e parceria rural, foi necessário perpassar pelo sistema jurídico a partir da historicidade das regulações das terras e sua disciplina legal, concretizada há mais de meio século. Portanto, com a evolução do direito privado com relação aos aspectos sociais, econômicos e jurídicos, bem como a proteção dos vulneráveis, verificou-se que há uma crise nestes contratos, qual seja, o descompasso entre a realidade da atividade primária e a norma disciplinada, quase que esquecida no tempo.

A proteção a ser dada aos vulneráveis no âmbito dos contratos de arrendamento e parceria rural é de extrema necessidade para que se consolide cada vez mais essa necessidade de proteção. Porém, aquele que não se enquadra dentro dessa moldura não deve aproveitar esse modelo, o que ao fim e ao cabo resulta numa crise que tão somente engessa a economia, o desenvolvimento da atividade, bem como o melhor uso da propriedade, em respeito ao princípio da função social, com a prevalência da autonomia privada.

Assim, necessária análise de readequação axiológica frente aos contratos de arrendamento e parceria rural, no tocante à eficácia dos princípios contratuais insertos no novo Código Civil, tal como a boa-fé objetiva, autonomia privada, equivalência das prestações e a função social do contrato. E para realizá-los, foi necessária uma análise dos usos e costumes como critérios interpretativos, em especial nos contratos de arrendamento e parceria rural, através de suas funções, tanto na lei como no próprio negócio jurídico, pois, com toda a evolução ocorrida, desde a época em que se conflou a necessidade legal de regulamentação dos fatos sociais, de acordo com a realidade dos mesmos, tornam necessários esses novos paradigmas, como já propalados - ainda que de forma discreta - pelo Superior Tribunal de Justiça, que se espera a consolidação nas três categorias que se encontram em crise ou que haja uma atualização da legislação, como forma de desenvolvimento do direito brasileiro. Com isso, o direito acompanhando a evolução social, econômica e jurídica, bem como dando-se uma interpretação adequada ao sistema, é possível traçar um novo perfil dos contratos de arrendamento e parceria rural, principalmente quando a decisão paradigmática do presente estudo afastou o direito de preferência do arrendatário que é empresa rural de grande porte, com a primazia da autonomia privada. Nesse entendimento, ao interpretar o sistema jurídico, afirmando que o seu objetivo é o de dar unidade, minorando o dirigismo contratual nos casos

em que o arrendatário ou parceiro outorgado não é parte vulnerável, os contratantes poderão fixar os prazos conforme as suas vontades, bem como fixar o preço em produto ou afastar os percentuais, para que os contratos tenham utilidade e sirvam de base para as relações econômicas, evitando conflitos pela desatualização dos textos legais e o alcance dos objetivos a que se propõe.

De tudo isto, resume-se que mantido o direito aos contratantes vulneráveis, seja dado aos empresários rurais a condição de estipularem cláusulas que não contrariem aos princípios endógenos e exógenos estabelecidos no Código Civil, permitindo com isso a realização plena do princípio da função social da propriedade em toda a sua extensão, respeito às normas ambientais, prazos que atendam às especificidades da atividade a ser desenvolvida e preços estabelecidos conforme os costumes de cada região e a observância do exercício do direito de preferência e a livre pactuação dos percentuais entre parceiros, conforme a autonomia privada e de acordo com a função social da propriedade, ambos princípios elencados no Código Civil e Constituição Federal, respectivamente, compatíveis com o interesse útil do contrato, objetivando um maior equilíbrio e segurança jurídica aos contratantes, com reflexo direto no desenvolvimento econômico-social da atividade agropecuária que é fundamental num país continental como o Brasil.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. A boa-fé na relação de consumo. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 14, p. 20-27, abr. 1995.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo código civil: da extinção do contrato: arts. 472 a 480*. v. 6. t. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: resolução*. 2. ed. Rio de Janeiro: AIDE, 2003.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. O direito das obrigações na contemporaneidade. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 23, n. 96, p. 13-20, nov./dez. 2014.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. O novo Código civil e o Código de defesa do Consumidor: Pontos de convergência. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, n. 48, p. 55-68, out. 2003.

ALEXY, Robert. *Teoria dos direitos fundamentais*. Trad. Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008.

ALFONSIN, Ricardo Barbosa. *Crédito Rural: questões polêmicas*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.

ALMEIDA, Paulo Guilherme. O direito de preferência nos contratos agrários: A atividade agrária como característica fundamental. *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*, v. 11, n. 40, p. 118-122, abr./jun. 1987.

ALTERINI, Atílio; LÓPEZ CABANA, Roberto. *La autonomía de la voluntad en el contrato moderno*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1989.

ARAÚJO, Fernando. *Teoria econômica do contrato*. Coimbra: Almedina. Coimbra, 2007.

ARAÚJO, Telga de. Contrato agrário II. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 19. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 169-189.

ARAÚJO, Telga de. Usos e costumes (contrato agrário). In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 76. São Paulo: Saraiva, 1977. p. 141-146.

ATIYAH, Patrick Selim. *The rise and fall off freedom of contract*. Oxford: Claredon Press, 1979.

ÁVILA, Humberto. *Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no direito tributário*. São Paulo: Malheiros, 2011.

ÁVILA, Humberto. *Teoria dos Princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2006.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Insuficiências, deficiências e desatualização do projeto de Código Civil na questão da boa-fé objetiva nos contratos. *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, p. 3-12, jan. 2000.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. O direito pós-moderno e a codificação, *Revista Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 33, p. 123-129, 2000.

BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007.

BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. v. 1. 7. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012.

BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de Direito Agrário*. v. 1. Doutrina e Exercícios. 6. ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

BARUFALDI, Wilson Alexandre Des Essarts. A interpretação do contrato de arrendamento rural pelo Superior Tribunal de Justiça na perspectiva dos princípios do microsistema jurídico do Estatuto da Terra. In: MARÓN, Manuel Fondevila; CARMO, Valter Moura do. *Teorias do direito, da decisão e realismo jurídico II*. Florianópolis: CONPEDI, 2016. p. 13-39.

BASSANELI. I contratti agrari nel nuovo código. *RDA*, 1942, I, 33.

BASSANELI. La crisi del contrato agrário. *Riv. Dir. Agr.*, 1948, I, 163.

BASSO, Joaquim. O dever fundamental de produção agrária com sustentabilidade e segurança alimentar. *Revista dos Tribunais Sul*, v. 8, p. 13-46, nov./dez. 2014.

BENJAMIN, Antônio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; MIRAGEM, Bruno. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

BETTI, Emilio. Causa del negozio giuridico. In: *Novíssimo Digesto Italiano*. v. 3. Turim: UTET, 1964.

BETTI, Emilio. *Interpretazione della legge e sua efficienza evolutiva*. Padova: CEDAM, 1959.

BETTI, Emilio. *Teoría General de las Obligaciones*. t. I. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1969.

BETTI, Emilio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Trad. Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: LZN, 2003.

BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, comentado por Clóvis Bevilaqua. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1940.

BITTAR, Carlos Alberto. O dirigismo econômico e o direito contratual, *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, 17, n. 66, p. 239-255, abr./jun. 1980.

BITTENCOURT, Marco Antônio Floriano; VIAL, Sophia Martini. *Crédito Rural: um desafio a céu aberto*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2017.

BONFANTE, Pietro. *Storia del diritto romano*. Milano: A. Giuffrè, 1958.

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

BORGES, Antonino Moura. *Curso Completo de Direito Agrário*. Leme: CL EDIJUR, 2005.

BORGES, Marcos Afonso. *Arrendamento rural. Direito de preferência do arrendatário na aquisição do imóvel. Ação própria*. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos. v. 5. jun. 2011.

BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos de direito agrário*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

BORGES, Paulo Torminn. *Institutos básicos do Direito agrário*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1994.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *As origens doutrinárias e a interpretação da função social dos contratos no Código Civil Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2008.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. Autonomia privada e usos negociais: notas para um debate. In: MARTINS-COSTA, Judith (coord.). *Conversas sobre autonomia privada*. Canela: Instituto de Estudos Culturalistas, 2015. p. 35-43.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *Função social dos contratos: interpretação à luz do código civil*. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. Decreto n. 53.700, de 13 de março de 1964. *Câmara dos Deputados*. Disponível em: <<https://goo.gl/ao19qD>>. Acesso em: 03 set. 2017.

BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. *Planalto*. Disponível em: <<https://goo.gl/9Rg4FF>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Projeto de Lei n. 26 de 1964. *Planalto*. Disponível em: Biblioteca do Senado Federal.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 224.165/SP. Agravante: Fundação dos Economiários Federais – FUNCEF. Agravada: Caprice Engenharia S/C Ltda. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 07 fev. 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/cbZHZK>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.163.201/PE. Recorrente: BFC Factoring Ltda. Recorridos: Indústria e Comércio de Laticínios do Pará Ltda. e Outros. Relator: Min. Antonio Carlos Ferreira. Brasília, 02 dez. 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/SQXYoS>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.175.438/PR. Recorrentes: José Antonio Lunardelli e outros. Recorridos: Esperança de Souza Fidelix e outros. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 25 mar. 2013. Disponível em: <<https://goo.gl/fKoprZ>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.266.975/MG. Recorrente: Aparecido Donizeti Petrachi. Recorrido: Baltazar Anacleto Ferreira – Massa Insolvente.

Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 10 mar. 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/tDaSTn>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.336.293/RS. Recorrente: Júlio Frederico Secco. Recorrido: Adelino Fagundes Nobre. Relator: Min. João Otávio Noronha. Brasília, 24 maio 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/nn94xA>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.339.432/MS. Recorrentes: Sigeyuki Ishii e Outro. Recorridos: Nelson Porto Alegre e outro. Relator: Ministro Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 16 abr. 2013. Disponível em: <<https://goo.gl/KjWziM>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.447.082/TO. Recorrentes: José Eduardo Senise e outros. Recorrido: SPI Agropecuária – Sistema de Produção Integrada Agropecuária do Tocantins Ltda. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 10 maio 2016. DJe 13 maio 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.455.709/SP. Recorrente: Lupércio Marangon Filho. Recorrida: Maria Celeste de Oliveira. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 05 maio 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/X6EVVS>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.537.306/RJ. Recorrente: GTIS SB Empreendimentos Imobiliários Ltda. Recorrido: Sérgio Cherman. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 21 jun. 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/GaZT6Q>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 264.805/MG. Recorrentes: João Izidoro Zacaroni e Outros. Recorridos: Milena Petrini Cardoso e outros. Relator: Min. Cesar Asfor Rocha. Brasília, 21 mar. 2002. Disponível em: <<https://goo.gl/KrJKEs>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 37.867/RS. Recorrentes: Roger Nelson Soares Corrêa e outros. Recorridos: José Benemídio de Almeida e outro. Relator: Min. Barros Monteiro. Brasília, 31 maio 1994. Disponível em: <<https://goo.gl/iUVnNh>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 806.094/SP. Recorrente: Luiz Imídio da Silva. Recorrido: Durvalino Aparecido Ernesto. Relator: Min. Humberto Gomes de Barros. Brasília, 16 nov. 2006. Disponível em: <<https://goo.gl/VthuXe>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 914.384/MT. Recorrente: Syngenta Proteção de Cultivos Ltda. Recorridos: Antonio Rossani e outros. Relator. Min. Massami Uyeda. Brasília, 02 set. 2010. Disponível em: <<https://goo.gl/2wWsTb>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 97.405/RS. Recorrente: Gilberto Mauro Scopel de Moraes. Recorridos: Lindolfo Ewaldo Treichel e outro. Relator: Min. Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, 15 out. 1996. Disponível em: <<https://goo.gl/k1h2oK>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

CALABRESI, Guido. Thoughts on the Future of Economics. *Journal of Legal Education*, v. 33, p. 363, 1983.

CALASSO, Francesco. *Medio evo del diritto*. I – Le Fonti. Milano: Giuffrè. Milano, 1954.

CANARIS, Claus-Wilhelm. *Direitos Fundamentais e Direito Privado*. Coimbra: Almedina, 2009.

CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 2002.

CARVALHO DE MENDONÇA, José Xavier. *Tratado de direito comercial brasileiro*. v. 1. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas de Bastos, 1945.

CASSETARI, Christiano. *Direito agrário*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

CERESÉR, Cassiano Portella. *Os contratos agrários e as suas funções: o desafio de um desenvolvimento sustentável*. 2008. Dissertação (Especialização em Direito Ambiental Nacional e Internacional) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008.

COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2011.

COLUCCI, Viviane. Os princípios gerais do contrato agrário. *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos*, São Paulo, v. 6, p. 1373 ss., jun. 2011.

CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha e Menezes. *A boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2001.

CORREIA, António Ferrer. *Erro e Interpretação na Teoria do Negócio Jurídico*. Coleção Teses de Doutoramento. Coimbra: Almedina, 2001.

COSTA, Maria Aracy Menezes da. Os novos poderes/direitos oriundos do contrato no Código Civil de 2002 e no Código de Defesa do Consumidor: vontade das partes. In: MARQUES, Claudia Lima (org.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 176-225.

COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. São Paulo: FGV, 2006.

COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *O princípio da boa-fé no direito brasileiro e português*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

COUTO E SILVA, Clóvis V. do. O princípio da boa-fé no direito brasileiro e português. In: Jornada Luso-Brasileira de Direito Civil. *Estudos de direito civil brasileiro e português*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980. p. 43-72.

CRUZ, Guilherme Braga da. A Formação histórica do moderno direito privado português e brasileiro. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, São Paulo, v. 50, p. 32-77, jan. 1955.

CRUZ, Sebastião. *Direito Romano*. Introdução. Fontes. Coimbra: Almedina, 1969.

DE MARTINO, Francesco. *Individualismo e diritto romano privato*. Turim: Giapichelli, 1999.

DE-MATTIA, Fábio Maria. A modernidade dos contratos agrários. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, São Paulo, v. 99, p. 87-132, jan. 2004.

DE-MATTIA, Fábio Maria. *Contratos nominados*. In: CAHALI, Yussef Said. Doutrina e Jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 119-150.

DE-MATTIA, Fábio Maria. Empresa agrária e estabelecimento agrário. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 715, p. 64-78, maio 1995.

DIDIER JUNIOR, Fredie. A função social da propriedade e a tutela processual da posse. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 33, n. 161, p. 9-20, jul. 2008.

DIGESTO delle discipline privatistiche: sezione civile. Presidente Comitato Scientifico Rodolfo Sacco. 4. ed. Torino: UTET, 1989.

DINIZ, Maria Helena. *Tratado teórico e prático dos contratos*. v. 2. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

DUQUE, Marcelo Schenk. Direitos fundamentais e direito privado: a busca de um critério para o controle do conteúdo dos contratos. In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 87-136.

EISENBERG, Melvin. The nature of the Common Law. *Harvard University Press*, p. 8-12, 1988.

ENGISCH, Karl. *Introdução ao pensamento jurídico*. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1956.

FACCHINI NETO, Eugênio. A função social do direito privado. *Revista da Ajuris*, Porto Alegre, v. 34, n. 105, p. 153-188, mar. 2007.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. *Curso de Direito Constitucional*. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

FERREIRA, Pinto. *Curso de direito agrário*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009.

FIDA, Orlando; CARDOSO, Edson Ferreira. *Contratos agrários: arrendamento e parceria rural*. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito Ltda., 1979.

FRADA, Manuel António de Castro Portugal Carneiro da. *Contrato e deveres de proteção*. Coimbra: Coimbra, 1994.

GERMANÓ, Alberto. Interpretazione, qualificazione ed integrazione Del contratto agrário. *Rivista di Diritto Agrário*, Milano, anno LXXIII, fasc. 4, ott./dic. 1994.

GERMANÓ, Alberto. L'impresa agricola nel diritto brasiliano. *Rivista di Diritto Agrário*, Milano, fasc. I, 1988.

GHESTIN, Jacques. *La formation du contrat*. 3. éd. Paris: LGDJ, 1993.

- GILISSEN, John. *Introdução Histórica ao Direito*. Trad. A. M Espanha e L. M. Macaísta Malheiros. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1979.
- GILMORE, Grant. *La morte del contratto*. Trad. Cosimo Marco Mazzoni e Vincenzo Varano, Milano: Giuffrè, 1988.
- GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. *Função social do contrato: os novos princípios contratuais*. 2. ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.
- GODOY, Luciano de Souza. *Direito Agrário Constitucional: o regime da propriedade*. São Paulo: Atlas, 1998.
- GOMES, Orlando. *Transformações gerais do direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 1967.
- GOMES, Orlando. *Transformações gerais do direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.
- GRASSI NETO, Roberto. *Evolução e perspectiva dos contratos agrários*. 1998. 287f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.
- GRAU, Eros Roberto. Um novo paradigma dos contratos? *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 5, p. 73-82, jan./mar. 2001.
- GRAU, Eros Roberto; FORGIONI, Paula A. *O estado, a empresa e o contrato*. 1. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.
- HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes. *A função social do contrato*. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contrato. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.
- HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes. Contratos Agrários. *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*, São Paulo, v. 53, p. 100-121, jul./set. 1990.
- HOLANDA, Sérgio Buarque de. *Raízes do Brasil*. 26. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Estatísticas do Século XX*. 29 set. 2003. Disponível em: <<https://goo.gl/Pmdht9>>. Acesso em: 16 set. 2015.
- IRTI, Natalino. *Testo e contesto*. Padova: CEDAM, 1996.
- ITALIA. *Il Codice Civile Italiano*, 1957. Disponível em: <<https://goo.gl/x5vMxM>>. Acesso em: 04 jan. 2018.
- JAMIN, Christophe; MAZEUD, Denis (org). *La nouvelle crise du contrat*. Paris: Dalloz, 2003.
- KANT, Immanuel. *La metafísica de las costumbres*. Madrid: Tecnos, 1989.
- KASER, Max. *Direito Privado Romano*. Trad. Samuel Rodrigues e Ferdinand Hämmerle. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1999.
- KELSEN, Hans. *Teoria Pura do Direito*. Trad. João Baptista Machado. 6. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

- KUYEN, Fernando. *Contratos mercantis*. Coord. Modesto Carvalhosa. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.
- LARANJEIRA, Raymundo. *Propedêutica do Direito Agrário*. São Paulo: LTr, 1975.
- LARENZ, Karl. *Derecho de Obligaciones*. T. I. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1958.
- LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997.
- LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito agrário, estudos*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1977.
- LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito agrário*. Rio de Janeiro: Renovar, 1994.
- LIMA, Ruy Cirne. *Pequena História Territorial do Brasil: Sesmarias e Terras Devolutas*. 2. ed. Porto Alegre, Sulina, 1954.
- LIMA, Ruy Cirne. *Preparação à dogmática jurídica*. 2. ed. Porto Alegre: Sulina, 1958.
- LÔBO, Paulo Luiz Netto. Contrato e mudança social. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 722, p. 40-45, dez. 1995.
- LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Dirigismo contratual*. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.
- LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Do contrato no Estado Social*. Maceió: EDUFAL, 1983.
- LORENZETTI, Ricardo Luis. Análisis crítico de la autonomía privada contractual. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 14, p. 5-19, abr./jun. 1995.
- LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos*. t. 2. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2000.
- LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo código civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.
- LUPION, Ricardo. *Boa-fé objetiva nos contratos empresariais: contornos dogmáticos dos deveres de conduta*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011.
- MACCORMICK, Neil. *Rhetoric and the Rule of Law: A theory of legal reasoning*. Oxford: Oxford University Press, 2003.
- MANIGLIA, Elisabete. Atendimento da função social pelo imóvel rural. In: BARROSO, Lucas Abreu; SOARES, Mário Lúcio Quintão; MIRANDA, Alcir Gursen de (org.). *O direito agrário na constituição*. 3. ed. Rio De Janeiro: Forense, 2013. p. 25-44.
- MARINONI, Luiz Guilherme. *Coisa Julgada sobre questão*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.
- MARINONI, Luiz Guilherme Bittencourt; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel Francisco. *Novo Curso de Processo Civil*. v. II. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.
- MARINONI, Luiz Guilherme. *A ética dos precedentes*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MARINONI, Luiz Guilherme. *Precedentes obrigatórios*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

MARQUES NETO, Antônio José. A intervenção do Estado na autonomia privada. In: MENDES, Gilmar Ferreira; STOCO, Rui. (org.). *Princípios e aspectos gerais*. Coleção doutrinas essenciais: Direito Civil parte geral. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 523-533.

MARQUES, Benedito Ferreira. *Direito Agrário Brasileiro*. 4. ed. Goiânia: AB, 2001.

MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

MARQUES, Claudia Lima. A chamada nova crise do contrato e o modelo de direito privado brasileiro: crise de confiança ou de crescimento do contrato? In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 17-86.

MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

MARQUES, Claudia Lima. O “diálogo das fontes” como método da nova teoria geral do direito: um tributo a Erik Jayme. In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *Diálogo das fontes: do conflito à coordenação de normas do direito brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 17-66.

MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. *O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. *O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

MARQUES, José Roberto. Costume. *Revista de Direito Privado*, São Paulo, n. 22, p. 153-183, abr./jun, 2005.

MARTINS-COSTA, Judith (coord.). *Conversas sobre autonomia privada*. Canela: Instituto de Estudos Culturalistas, 2015.

MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. São Paulo: Marcial Pons, 2015.

MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé objetiva e o adimplemento das obrigações. *Revista Brasileira de Direito Comparado*, Rio de Janeiro, n. 25, p. 229-281, 2003.

MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao novo Código Civil: v.5, t.2 (arts. 389 a 420)*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

MARTINS-COSTA, Judith. Princípio da boa-fé (jurisprudência comentada). *Ajuris: Revista da Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul*, Porto Alegre, v. 50, p. 207-229, 1990.

MARTINS-COSTA, Judith; BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *Diretrizes Teóricas do novo Código Civil Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002.

MATO GROSSO DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento n. 1411252-15.2017.8.12.0000. Agravantes: Bruno Gentil, Roselete Gentil e Katiuscia Karina Gentil. Agravados: Germano Domingos Gentil (Espólio), Vani Gentil da Silva, Aires Tadeu da Silva, Adilton Gentil e Antônia Telecheira Ferreira Gentil. Relator: Des. Paulo Alberto de Oliveira. Campo Grande, 18 abr. 2017. Disponível em: <<http://www.tjms.jus.br>>. Acesso em: 29 set. 2018;

MATTOS NETO, Antônio José de. Garantia do direito à propriedade agrária. In: BARROSO, Lucas Abreu; SOARES, Mário Lúcio Quintão; MIRANDA, Alcir Gursen de (org.). *O direito agrário na constituição*. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 1-24.

MEIRA, Sílvio. *Temas de direito civil e agrário*. Belém: CEJUP, 1986.

MELGARÉ, Plínio (org.). *O direito das obrigações na contemporaneidade: estudos em homenagem ao Ministro Ruy Rosado de Aguiar Junior*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 21. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros. 2006.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Novos aspectos da função social da propriedade no direito público*. Doutrinas Essenciais de Direito Constitucional. v. 6. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MENDES, Gilmar Ferreira; STOCO, Rui. (org.). *Princípios e aspectos gerais*. Coleção doutrinas essenciais: Direito Civil parte geral. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MENEZES. Glauco Cidrack do Vale. Breves notas sobre a posse e a (des)regularização fundiária no Brasil. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, n. 944, p. 79-112, jun. 2014.

MIRAGEM, Bruno. *Abuso do direito: ilicitude objetiva e limite ao exercício de prerrogativas jurídicas no direito privado*. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

MIRAGEM, Bruno. *Curso de Direito do Consumidor*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

MIRAGEM, Bruno. *Direito bancário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2017.

MIRAGEM, Bruno. *Direito civil: responsabilidade civil*. São Paulo: Saraiva, 2015.

MIRAGEM, Bruno. Função social do contrato, boa-fé e bons costumes: nova crise dos contratos e a reconstrução da autonomia negocial pela concretização das cláusulas gerais. In: MARQUES, Claudia Lima (coord.). *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 176-225.

MITIDIERO, Daniel. *Cortes superiores e cortes supremas: do controle à interpretação, da jurisprudência ao precedente*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MITIDIERO, Daniel. *Cortes superiores e cortes supremas: do controle à interpretação, da jurisprudência ao precedente*. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

MITIDIÉRO, Daniel. *Precedentes: da persuasão à vinculação*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos: edición actualizada*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2010.

NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato: novos paradigmas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Instituições de direito civil: contratos*. v. III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

NORONHA, Fernando. *O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais*. São Paulo: Saraiva, 1994.

Novissimo digesto italiano. v. 4. Torino: Unione Tipografico Editrice Torinese, 1964-1975.

OPITZ, Silvia C. B.; OPTIZ, Oswaldo. *Curso Completo de Direito Agrário*. 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2011.

PACE, Salvatore. *I contratti agrari: (saggio di una teoria generale)*. Milano: Dott. A. Giuffrè, 1952.

PACE, Salvatore. *Contratti agrari consuetudinari della Sicilia-orientale*. Milano: Giuffrè, 1950.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Manual de Direito Civil: coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. v. 3. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016.

PERLINGIERI, Pietro. *Perfis de Direito civil*. Trad. Maria Cristina De Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

PETTERSEN, Altamir; MARQUES, Nilson. *Uso e posse temporária da terra (arrendamento e parceria)*. São Paulo: Pró-livro, 1977.

PINTO, Paulo Mota. Notas sobre o direito ao livre desenvolvimento da personalidade e os direitos de personalidade no direito português. In: SARLET, Ingo Wolfgang (org.). *A constituição concretizada: construindo pontes com o público e o privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000. p. 61-83.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. T. XXXVIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. T. XXII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955.

POTHIER, Robert Joseph. *Tratado das obrigações*. Campinas: Servanda, 2002.

PRATA, Ana. *A Tutela Constitucional da Autonomia Privada*. Coimbra: Almedina, 1982.

PROENÇA, Alencar Mello. *Compêndio de Direito Agrário*. Pelotas: EDUCAT, 2007.

RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *O problema do contrato: As cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual*. Coleção Teses. Coimbra: Almedina, 2003.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul. Apelação Cível n. 184031037. Apelante: Zaida Zabaleta Irigon. Apelado: Cilmo Weber. Relator: Des. Ruy Rosado de Aguiar Junior. Porto Alegre, 09 ago. 1984.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 196128706. Apelante: Jorge Francisco Keller. Apelado: Oliden Berna. Relator: Des. Perciano de Castilhos Bertoluci. Porto Alegre, 28 ago. 1996.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 589073956. Apelante: Maria Juditti Branco. Apelado: Valdir Martins. Relator: Des. Ruy Rosado de Aguiar Júnior. Porto Alegre, 19 dez. 1989.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 591028725. Apelante: Companhia Industrial de Conservas Alimentícias Cica. Apelado: Joaquim da Silva Ferreira. Relator: Des. Ruy Rosado de Aguiar Júnior. Porto Alegre, 06 jun. 1991.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70000900571. Apelante: Moises Jardim Martins. Apelado: Espólio de Patrocínio Alves Ferreira. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 07 dez. 2000.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70002850816. Apelante: Maria Olinda Kehl Fogaça. Apelado: Paulo Cavalcanti de Albuquerque Filho. Relator: Des. Túlio de Oliveira Martins. Porto Alegre, 31 out. 2001.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70004500401. Apelante: Banco do Brasil S/A. Apelada: Irene Maria Guerra Albornoz. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 02 out. 2003. Disponível em: <<https://goo.gl/W5epVx>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70004768644. Apelantes: Elza Maria Borges Batista e Jose Vanderlei Batista. Apelados: Maria de Lourdes Souza de Araújo Ribeiro e Lygia Souza Damasceno Ferreira. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 07 ago. 2003. Disponível em: <<https://goo.gl/e4wC1i>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70004861613. Apelante: Daria Schulz. Apelado: Antônio Carlos Teixeira de Moura. Relatora: Desa. Rejane Maria Dias de Castro Bins. Porto Alegre, 18 dez. 2002. Disponível em: <<https://goo.gl/8cNvPk>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70007086572. Apelante: José Luiz Marona Pons. Apelados: José Carlos Maronna de La Rocha e Outros. Relator: Des. Paulo Antônio Kretzmann. Porto Alegre, 18 dez. 2003. Disponível em: <<https://goo.gl/VXZ91Y>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70009825316. Apelante: Leonir Barzotto. Apelado: Ramires Koch. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 14 out. 2004. Disponível em: <<https://goo.gl/FzyKuu>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70022975148. Apelante: Wilson Hilleshein. Apelado: Ival Lourenco Mezzomo. Relatora: Desa. Iris Helena Medeiros Nogueira. Porto Alegre, 08 out. 2008. Disponível em: <<https://goo.gl/djJd7D>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70027514546. Apelante: Marcio dos Santos Peixoto - ME. Apelado: Multicabos Distribuidora de Materiais Elétricos Ltda. Relator: Des. Jorge Luiz Lopes do Canto. Porto Alegre, 25 mar. 2009. Disponível em: <<https://goo.gl/J5wyR3>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70034997031. Apelante: Pedro Eodorogildo Pereira de Avila. Apelado: Eduardo Terra Ludwig. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 28 set. 2011. Disponível em: <<https://goo.gl/jTMxDw>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70057771719. Apelantes: Sirley Pontel de Cesaro e Bruno de Cesaro. Apelado: Cassiano Pontel. Relator: Des. Miguel Ângelo da Silva. Porto Alegre, 30 set. 2015. Disponível em: <<https://goo.gl/tpm9rc>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70058788662. Apelantes: Raquel Mateus Lul e Outros. Apelado: Moacir Ganguilhet Lul. Relator: Des. Miguel Ângelo da Silva. Porto Alegre, 26 ago. 2015. Disponível em: <<https://goo.gl/zN6oJb>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70060231651. Apelante: Mario Eduardo Ramos da Silveira. Apelado: Therezinha da Silveira Lopes. Relator: Des. Paulo Roberto Lessa Franz. Porto Alegre, 28 ago. 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/9dt4gJ>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70060946464. Apelante: Nelson Rovadoscki. Apelado: Industrial Boettcher de Tabacos Ltda. Relator: Des. Paulo Roberto Lessa Franz. Porto Alegre, 27 nov. 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/2JcEDg>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70061595484. Apelante: Cledia Parcianello Cavichioli. Apelados: Fernando Cavichioli e Armando Cavichioli. Relator: Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana. Porto Alegre, 25 jun. 2015. Disponível em: <<https://goo.gl/YP5nKR>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70068294172. Apelante: Dirlei Maria Gorgen Guareschi. Apelado: Vasmir Cavol. Relator: Des. Voltaire de Lima Moraes. Porto Alegre, 16 jun. 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/kZ4NVx>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70070207402. Apelante: Espólio de Euzébio de Oliveira. Apelado: Lourdes Pedrotti Tirloni. Relatora: Desa. Liege Puricelli Pires. Porto Alegre, 20 abr. 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/2JcEDg>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70073060691. Apelantes: Robinson Menegon e Charles Menegon. Apelado: Rony Fernandes Carvalho. Relator: Des. Dilso Domingos Pereira. Porto Alegre, 12 abr. 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/Zainrb>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 70073432734. Apelantes: Genuir Andreola e Salete Sartori Andreola. Apelado: BRF S/A. Relatora: Desa. Liege Puricelli Pires. Porto Alegre, 29 jun. 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/5we2ky>>. Acesso em: 04 jan. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação n. 599079381. Apelante: Nestor Riss. Apelado: Amanda Maria Rauber Jahn. Relator: Des. Paulo Antônio Kretzmann. Porto Alegre, 25 mar. 1999.

RIPERT, Georges. *A regra moral nas obrigações civis*. Campinas: Bookseller, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. *O uso da terra no Direito Agrário*. Rio de Janeiro: AIDE, 1985.

ROCHA, Manoel André da. *Direito comercial: apontamentos de aula*. v. I. S. l.: [s.n.], 1922-1923.

ROCHA, Olavo Acyr de Lima. Costume no direito privado. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 21. São Paulo: Saraiva, 1977.

ROCHA, Olavo Acyr de Lima. Usos e costumes. In: FRANÇA, R. Limongi (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. v. 21. São Paulo: Saraiva, 1977.

ROMAGNOLI, Emílio. Contratos agrários nos Países da Comunidade Econômica Européia. *Revista de Direito Agrário*, Brasília, a. 4, v. 4, p. 26-32, out./dez. 1976.

ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 2009.

ROPPO, Enzo. *O contrato*. Rio de Janeiro: Medina, 2016.

ROPPO, Vincenzo. *Il contratto del duemila*. Torino: G. Giappichelli, 2002.

ROPPO, Vincenzo. *Il contratto*. Milano: Giuffrè, 2011.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. *O contrato social*. (Primeira edição em 1762.). São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

RUSSOMANO, Rosah. *Função social da propriedade*. Doutrinas Essenciais de Direito Constitucional. v. 6, p. 1153-1164, maio 2011.

SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 132-141, jun. 2017.

SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. *O STJ e os contratos agrários*. 2016. Palestra realizada na Expointer, Esteio-RS em 29 ago. 2016.

SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. *Princípio da reparação integral*. São Paulo: Saraiva, 2010.

SCAFF, Fernando Campos. *Direito agrário: origens, evolução e biotecnologia*. São Paulo: Atlas, 2012.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Princípios de direito das obrigações no novo Código Civil. in: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 119-146.

SILVA, Luís Renato Ferreira da. A função social do contrato no novo Código Civil e sua conexão com a solidariedade social. In: SARLET, Ingo Wolfgang. *O novo Código Civil e a Constituição*. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. p. 147-170.

SILVA, Luís Renato Ferreira da. Autonomia privada e usos negociais empresariais. In: MARTINS-COSTA, Judith (coord.). *Conversas sobre autonomia privada*. Canela: Instituto de Estudos Culturalistas, 2015. p. 21-33.

SILVA, Luís Renato Ferreira da. *Revisão dos contratos: do Código Civil ao Código do Consumidor*. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

TARELLO, Giovanni. *L'Interpretazione della Legge*. Milano: Giuffrè, 1980.

TEINZEN JUNIOR, Augusto Geraldo. *A Função Social no Código Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

TEPEDINO, Gustavo. Premissas Metodológicas para a Constitucionalização do Direito Civil. In: TEPEDINO, Gustavo José Mendes. *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. p. 1-22.

TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. t. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

TERRA, Domingos Nascimento. Princípios Fundamentais do Direito agrário. *Revista de Direito Agrário*, Brasília, v. 5, n. 5, p. 14-18, jan./mar. 1977.

THEODORO JUNIOR, Humberto. *O contrato e sua função social*. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

THEODORO JUNIOR, Humberto. *Direitos do Consumidor: a Busca de um Ponto de Equilíbrio entre as Garantias do Código de Defesa do Consumidor e os Princípios Gerais do Direito Civil e do Direito Processual Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

TIMM, Luciano Benetti. *Direito contratual brasileiro: críticas e alternativas ao solidarismo jurídico*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

TUCCI, José Rogério Cruz e. *Precedente judicial como fonte do direito*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

USTÁRROZ, Daniel. *Direito dos contratos: temas atuais*. 2. ed. rev. atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012.

- VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*. v. 2. 2. ed. Coimbra: Almedina, 1974.
- VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc. *Contratos Mercantis e a Teoria Geral dos Contratos: O Código Civil de 2002 e a Crise do Contrato*. São Paulo: Quartier Latin, 2010.
- VETTORI, Giuseppe (coord.). *Trattato del contratto: regolamento*. v. 2. Milano: Giuffrè, 2006.
- VIEIRA, Jacyr de Aguiar. *Contratos Agrários*. 1997. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 1997.
- VILELA, Melina Lemos. Contratos agrários. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 73, p. 307-358, jul./dez. 2012.
- VILLELA, João Baptista. Por uma nova teoria dos contratos. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 261, p. 27-35, 1978.
- VILLELA, João Baptista. *Reflexões sobre a obrigatoriedade das leis*. Doutrinas Essenciais de Direito Civil. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.
- VINAGRE, Marta. Costume: forma de expressão do direito positivo. *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, n. 99, p. 109-126, jul./set. 1988.
- VIVANCO, Antonino Carlos. *Teoría del derecho agrario*. La Plata: Librería Jurídica, 1967.
- WALD, Arnoldo. *Obrigações e contratos*. 17. ed. rev., ampl. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002, com a colaboração do Des. e Prof. Semy Glanz. São Paulo: Saraiva, 2006.
- WEBER, Max. *História Agrária Romana*. Trad. Eduardo Brandão. São Paulo: Martins Fontes, 1994.
- WIEACKER, Franz. *El principio general de la buena fe*. Trad. José Luis Caro. Madrid: Civitas, 1977.
- WIEACKER, Franz. *História do Direito Privado Moderno*. Trad. A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1993.
- ZACCARIA, Giuseppe. *La Giurisprudenza come Fonte di Diritto: Un’Evoluzione Storica e Teorica*. Napoli: Editoriale Scientifica, 2007.
- ZELEDÓN, Ricardo Zeledón. *Derecho agrario: Nuevas dimensiones*. Curitiba: Juruá, 2002.
- ZIMMERMAN, Reinhard; WHITTAKER, Simon. *Good Faith in European contract law*. Cambridge: Cambridge University Press, 2000.