



Silvia C. B. Opitz e Oswaldo Opitz

Curso Completo de

# Direito Agrário

11ª edição

Com remissões ao  
Novo Código de  
Processo Civil

saraiva *jur*

Opitz, Silvia C. B.

Curso completo de direito agrário / Silvia C. B. Opitz, Oswaldo Opitz. – 11. ed. rev. e atual. – São Paulo : Saraiva, 2017.

1. Direito agrário 2. Direito agrário - Brasil 3. Direito agrário - Jurisprudência - Brasil I. Opitz, Oswaldo. II. Título. 16-1314 CDU 347.243(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito agrário 347.243(81)

**Presidente** *Eduardo Mufarej*

**Vice-presidente** *Claudio Lensing*

**Diretora editorial** *Flávia Alves Bravin*

**Conselho editorial**

**Presidente** *Carlos Ragazzo*

**Gerente de aquisição** *Roberta Densa*

**Consultor acadêmico** *Murilo Angeli*

**Gerente de concursos** *Roberto Navarro*

**Gerente editorial** *Thaís de Camargo Rodrigues*

**Edição** *Eveline Gonçalves Denardi | Verônica Pivisan Reis*

**Produção editorial** *Ana Cristina Garcia (coord.) | Luciana Cordeiro Shirakawa*

*Clarissa Boraschi Maria (coord.) | Kelli Priscila Pinto | Marília Cordeiro | Mônica Landi | Tatiana dos Santos Romão |  
Tiago Dela Rosa*

**Diagramação (Livro Físico)** *Markelângelo Design e Projetos Editoriais*

**Revisão** *Markelângelo Design e Projetos Editoriais*

**Comunicação e MKT** *Elaine Cristina da Silva*

**Capa** *Tiago Dela Rosa*

**Livro digital (E-pub)**

**Produção do e-pub** *Guilherme Henrique Martins Salvador*

**Serviços editoriais** *Surane Vellenich*

**Dúvidas?**

**Acesse [www.editorasaraiva.com.br/direito](http://www.editorasaraiva.com.br/direito)**

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem a prévia autorização da Editora Saraiva.

A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei n. 9.610/98 e punido pelo artigo 184 do Código Penal.

Os Autores

Abreviaturas

Prefácio

## INTRODUÇÃO AO DIREITO AGRÁRIO

### Capítulo 1 - Posição do Direito Agrário

### Capítulo 2 - Fontes do Direito Agrário

1. Economia agrícola. Sua origem. Propriedade consorcial
2. Art. 1.255 da Lei n. 10.406, de 2002 (CC/02). Plantio em terreno alheio. Efeitos. Direito antigo
3. Ocupação de enxames de abelhas. CC/16, art. 593; CC/02, art. 1.263
4. Caça e pesca. Arts. 594 e 599 do CC/16. Legislação de Caça e Pesca. Direito romano
5. Costume como fonte do direito agrário. Art. 1.215 do CC/16. Arts. 21, § 2º, e 44 do Regulamento n. 59.566, de 14-11-1966
6. Direito romano. Direito de estirpe e direito de cultura. Importância no direito agrário
7. Direito grego. Sua contribuição. Arts. 95, IV, e 92, §§ 3º e 4º, da Lei n. 4.504/64. Jus protimesis. Direito de preferência. Arts. 505 e 504 do CC/02
8. Fontes legais do direito agrário brasileiro. Enfiteuse. Arts. 683, 685, 681 e 692 do CC/16. CF/88
9. Função social da propriedade. Art. 170, III, da CF. Lei das Sesmarias. Art. 2º do ET
10. Art. 17 do ET. Terras devolutas federais. Art. 11 do ET. Histórias das sesmarias. Sua aplicação no Brasil
11. Terras do Brasil e a Ordem de Cristo. Terrenos maninhos. Ordenações Manuelinas. Carta Régia de 20-11-1530. Latifúndios. Influência feudal na colonização brasileira. Posse como meio de aquisição
12. Lei n. 601, de 1850. Art. 11 do ET. Respeito à posse. Posse legítima. Art. 3º da Lei n. 4.947. Posse com cultura efetiva. Art. 25 do Decreto n. 1.318, de 30-1-1854
13. Terras devolutas dos Estados-Membros
14. Constituição de 1891. Decreto n. 19.924, de 27-4-1931. Decreto-lei n. 9.760, de 5-9-1946, que substitui o Decreto n. 19.924

### Capítulo 3 - Conceito do Direito Agrário

1. Ciências sociais. Afinidades entre elas. Relação do direito agrário com outras ciências. Afinidade com a economia rural
2. Relações com a técnica agrária. Com a política agrária. Art. 2º, § 2º, do ET
3. Afinidade com o direito civil. Sua fonte principal. Art. 92, § 9º, do ET
4. Relação com o direito comercial. Art. 1.364 do CC/16. CC de 2002
5. Relação com o direito administrativo
6. Vinculação com a economia em geral
7. Contato com o direito processual. Art. 107 do ET e CPC
8. Relação com o direito penal. Art. 161 do CP. Dano e crime
9. Afinidade do direito agrário com outros ramos do direito



10. Definição de direito agrário. Explicação do conceito

11. Art. 1º do ET

12. Resultado das fontes e das afinidades do direito agrário

13. Art. 1º, § 1º, do ET. Melhor distribuição da terra

## Capítulo 4 - Prédio Rústico

1. Conceito de prédio rústico. Divergência doutrinária

2. Elementos do imóvel rural. Teorias da localização e da destinação. Prédio rústico no direito romano

3. Art. 4º do ET. Lei n. 4.504. Conceito legal. Fundus

4. Prédio rural para efeitos fiscais. Lei n. 5.172/66 — CTN. Art. 15 do Decreto-lei n. 57, de 18-11-1966. Art. 6º da Lei n. 5.868/72 e RSF 313/83

5. Art. 22 da Lei n. 4.947/66. Exigência do Certificado de Cadastro. Art. 46 do ET

6. Prédio de moradia e de exploração rural. Como qualificá-lo. Hortas e granjas. Impostos devidos nesses casos

7. Art. 4º, I, do ET. Área contínua: o que seja. Sentido da palavra contínuo

8. Classificação do imóvel rural. Propriedade familiar. O que seja. História da propriedade familiar. Direito romano. Impenhorabilidade da propriedade familiar. Bem de família. Decreto-lei n. 3.200, de 19-4-1941, art. 19. Art. 70 do CC. Herctum e propriedade familiar. Indivisibilidade da propriedade familiar. Direito grego. Conjunto familiar. Sentido da expressão no direito alienígena

9. Exploração direta e pessoal. Sentido da expressão. Ajuda de terceiros

10. Agricultor no art. 4º, I, do ET. Art. 8º, parágrafo único, do Decreto n. 59.566. CC italiano, art. 1.647. CC português, art. 1.079. Art. 4º, II, do ET. Absorção de toda força de trabalho. Sentido da expressão

11. Cultivador direto na doutrina e jurisprudência italiana. Direito comparado

12. Minifúndio. História do minifúndio. Direito romano. Direito ibérico. Art. 4º, IV, do ET

13. Latifúndio. Origem da palavra. Saltus. Legislação romana sobre a matéria. Legislação portuguesa ao tempo da colônia. A lição do Prof. Ruy Cirne Lima sobre as sesmarias. Latifúndio por extensão e por exploração, no ET

14. O que não é latifúndio, conforme art. 4º, V, a, do ET. Código Florestal: Lei n. 12.651, de 25-5-2012. Art. 5º do ET. Art. 50, § 1º, do ET

15. Atividades de Caça e Pesca

## Capítulo 5 - Empresa Rural

1. Família. Conceito no direito romano. Sentido da palavra no ET

2. Espécies de família

3. Família no sentido econômico. Pequena empresa agrária na antiguidade

4. Empresa do tipo feudal. Grandes companhias mercantis. Mercantilismo

5. Conceito de empresa em geral. Empresa no sentido econômico e técnico

6. O empresário. Sua função na empresa capitalista

7. Propriedade da empresa

8. A empresa agrária. Definição no ET. Art. 4º, VI, do ET. Empreendimento. Conteúdo da atividade da empresa. Empresa individual e coletiva

9. Registro da empresa no INCRA

10. Natureza jurídica da empresa rural. CC/02, art. 984. Art. 2º, § 1º, da Lei n. 6.404. Sociedade anônima. Sua natureza jurídica

11. Classificação do imóvel rural como empresa

12. CC/02, arts. 981 a 1.038. Sociedades civis sob forma comercial. CC/02, art. 983. Arts. 1.045 a 1.051; 1.039 a 1.044; e 1.052 a 1.087 do CC/02. Dissolução das sociedades. Arts. 1.033 e 1.044 do CC/02

13. Empresa rural pública. Art. 10 e seu § 1º do ET

14. Art. 3º do ET. Sociedades abertas. Lei n. 6.404/76

15. Art. 3º da Lei n. 6.404. Designação da sociedade anônima
16. Propriedade da terra em condomínio. Cooperativas. Sua natureza jurídica. CC/02, art. 1.093
17. Classificação do imóvel rural como propriedade familiar. Pequena empresa rural

Capítulo 6 - Restrições ao Direito de Propriedade

1. Relações de vizinhança. Servidões no direito grego e romano. Origem sagrada da servidão
2. Servidão de aquaeductus. Sua história
3. Restrição ao direito de propriedade. Servidões
4. Decorrência da noção de servidão. Art. 1.378 do CC/02. O que caracteriza a servidão. Utilitas. Contiguidade dos prédios. Perpetuidade da servidão. Causa perpétua da servidão no direito romano. Indivisibilidade das servidões. Art. 1.386 do CC/02
5. Servidões prediais rústicas. Espécies
6. Servidão de prédio rústico encravado. Servidão de passagem. Sua remotividade. Art. 1.285 do CC/02. O que seja servidão de passagem. Indenização. Lei de 9-7-1773. Servidão de trânsito no Código de Águas. Art. 12 do Decreto n. 24.643, de 10-7-1934. Lei n. 1.507, de 26-9-1867
7. Servidão de aqueduto. Alvará de 27-11-1804, § 11. Art. 1.293 do CC/02. Art. 117 do Código de Águas. Art. 130 do Código de Águas
8. Servidão ao longo das vias férreas. Art. 163 do Decreto n. 15.763, de 7-9-1922
9. Art. 151 do Código de Águas
10. Arts. 43 a 46 da Lei n. 7.565, de 19-12-1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica)

Capítulo 7 - Usucapião Constitucional Rural

1. Usucapião constitucional ou pro labore e usucapião especial. CF/88, art. 191, e art. 1º da Lei n. 6.969/81. Art. 98 do ET. CC/02, art. 1.239. Origem
2. Quem pode usucapir. Direito antigo. Lei de 1375. Art. 5º da Lei n. 601, de 1850. CF, art. 191
3. “Possuir como sua”. Sentido da expressão na lei. Ocupação e posse. Animus domini. Doutrina brasileira
4. Posse por cinco anos ininterruptos. Ininterrupto, o que seja. Interrupção da prescrição no usucapião rural. Art. 1.244 do CC/02. Art. 202, I, do CC/02. CPC. Efeitos da interrupção. Qualquer ato inequívoco. Escrito ou oral
5. Usucapião: incapazes e outros. Prédio rústico. Área de 50 hectares. Área inferior ou superior
6. Produtividade da terra e morada permanente. Requisitos do usucapião. Tônica deste requisito. Aspecto econômico da posse. Art. 4º, II, do ET
7. Aquisição da propriedade pela posse contínua de cinco anos, mais cultivo e moradia
8. Justo título e boa-fé. Art. 1.238 do CC. Sua identidade com o art. 191 da CF/88 e art. 1.239 do CC/02
9. Aquisição de domínio. Lei n. 6.969/81. Requerimento ao juiz para declarar o domínio. Título de domínio e transcrição
10. Posse justa. Sentido do art. 1.239. Art. 1.208 do CC. Indagação subjetiva do possuidor. Art. 1.201 do CC
11. Cessão da posse. Impossibilidade. Sucessão da posse. Possibilidade
12. Composse e usucapião rural
13. Capacidade para usucapir. Objeto da posse. Sua liceidade
14. Como se conta o prazo de cinco anos
15. Posse de estrangeiro e usucapião. Lei n. 5.709/71. CF, art. 190. Requisitos para o usucapião de estrangeiro. Área de segurança nacional. O português em face do usucapião especial
16. Art. 12 da Lei n. 6.969/81. Efeitos. Súmula 445 do STF. Aplicação imediata do art. 191 da Constituição Federal de 1988. Efeitos
17. CF/88, art. 191, parágrafo único. Propriedade. Bens particulares e bens públicos. Terras devolutas e usucapião. Súmula 340 do STF. Art. 200 do Decreto-lei n. 9.760/49. Decreto-lei n. 710/38. Lei n. 6.969/81, art. 2º
18. Terras devolutas. Conceito. Art. 5º do Decreto-lei n. 9.760/49. Lei n. 601/1850. CF/88, arts. 20, II, e 26, IV
19. Art. 2º da Lei n. 601/1850. Art. 1º da Lei n. 6.969. Cultura efetiva e morada habitual. Art. 97 do ET. Art. 102 do ET. Art. 99 do ET. Título de domínio expedido pelo INCRA

20. INCRA e sua função legal no ET. Lei n. 6.383/76. Art. 11 do ET. Ação discriminatória
21. Legitimação das terras devolutas. Requisitos. Preferência para aquisição na Lei n. 6.383/76
22. Terras particulares insuscetíveis de usucapião. Art. 3º da Lei n. 6.969/81
23. Área de segurança nacional. Faixa de fronteira. Lei n. 6.634/79. Decreto n. 87.040/82. CF/88
24. Áreas habitadas por silvícolas
25. Áreas de preservação florestal, biológicas e ecológicas
26. Imóveis das Forças Armadas. Art. 5º do Decreto n. 87.040
27. Imóveis destinados aos serviços das Forças Armadas. Art. 99, II, do CC. Súmula 340 do STF. CF, art. 191, parágrafo único
28. Terrenos de marinha e acrescidos. Art. 26 do ET. Art. 5º do Decreto n. 87.040. CF/88, art. 20, VII
29. Terrenos de marinha reservados. Conceito. Art. 14 do Decreto n. 24.643, de 10-7-1934 — Código de Águas. Art. 5º, § 4º, da Lei n. 4.947/66
30. Art. 4º da Lei n. 6.969/81. Foro competente para a ação de usucapião. Art. 126 da CF/69. Intervenção do Ministério Público. CF/88, art. 109
31. Usucapião administrativo. Art. 4º, § 2º, da Lei n. 6.969/81
32. Rito da ação de usucapião. Art. 5º da Lei n. 6.969/81. Art. 275 do CPC/73. Art. 318 do CPC/2015
33. Requisitos do pedido na ação de usucapião. Art. 282 do CPC/73. Art. 319 do CPC/2015. Citação e cientificação
34. Assistência judiciária na ação de usucapião. Art. 6º da Lei n. 6.969. Lei n. 1.060/50. CF/88. CPC/2015, arts. 98 a 102
35. Invocação da posse em defesa, na ação reivindicatória. Súmula 237 do STF. Alcance da regra do art. 7º da Lei n. 6.969
36. Art. 8º da Lei n. 6.969/81. Art. 153, § 4º, da CF/88. Lei n. 9.393/96, art. 2º
37. Perturbações à posse do usucapiente. Medidas judiciais. Art. 9º da Lei n. 6.969. Art. 926 do CPC/73. Art. 560 do CPC/2015
38. Art. 10 da Lei n. 6.969. Art. 589, § 2º, do CC/16. Art. 1.276, § 1º, do CC/02

## Capítulo 8 - Rios e Águas Correntes no Direito Agrário

1. Água pública e particular. Art. 5º do Código de Águas. Código de Hamurabi
2. Águas na lavoura. Decreto n. 24.643/34. Uso das águas públicas
3. Liberdade do uso das águas públicas
4. Uso particular das águas públicas. Art. 8º do Código de Águas. Art. 3º do Decreto-lei n. 852, de 11-11-1938
5. Derivação das águas públicas. Autorização. Res nullius. Art. 62 do Código de Águas
6. Rio que atravessa a propriedade particular. Arts. 71 e 72 do Código de Águas. Propriedades marginais
7. Art. 74 do Código de Águas
8. Prédios marginais e direito às águas
9. Divisão do prédio marginal. Efeitos. Art. 136 do Código de Águas
10. Art. 77 do Código de Águas. Derivação da água em ponto superior. Direito à água
11. Derivação pelo terreno do vizinho
12. Prédio ribeirinho e aquisição de outro pelo seu dono. Efeitos. Art. 78 do Código de Águas
13. Efeitos da autorização das águas públicas. Direitos e deveres dos utentes
14. Derivação das águas públicas sem autorização do Poder Público. Efeitos. Ações cabíveis
15. Mudança do leito do rio. Efeitos. Art. 1.252 do CC/02
16. Poluição dos rios. Art. 111 do Código de Águas
17. Extinção da derivação das águas. Casos. Renúncia. Caducidade. Resgate. Expiração do prazo e revogação
18. Imprescritibilidade das águas públicas
19. Terrenos reservados. Art. 14 do Código de Águas. Terrenos de particulares. Trânsito pelas margens dos rios. Direito da administração

20. Servidão de aqueduto em favor de um prédio para a irrigação. Art. 36 do Código de Águas
21. Estudo histórico sobre a distinção entre águas públicas e particulares. Uma decisão de 1896 do TJRS. Legislação comparada
22. Art. 3º do Código de Águas. Perenidade da água pública. Art. 71 do Código de Águas
23. Das nascentes. O que são
24. Uso das nascentes. A quem cabe. Art. 69 do Código de Águas. Função social das águas. Art. 90 do Código de Águas
25. Nascente que vem de um fosso. Art. 91 do Código de Águas
26. Nascentes naturais e artificiais. Art. 92 do Código de Águas
27. Direitos dos ribeirinhos às águas que fazem limites com outros prédios. Art. 9º do Código de Águas. Álveo. Sobras
28. Obras necessárias ao aproveitamento das águas. Art. 71 do Código de Águas. Arts. 80 e 82 do Código de Águas
29. Servidão legal de aqueduto. Art. 117 do Código de Águas
30. Presas, açudes e represas. Art. 119 do Código de Águas
31. Autorização administrativa para derivação das águas públicas
32. Servidão coativa. Meio de impô-la ao prédio serviente. Indenização prévia
33. Modo de calcular a indenização. Art. 120, § 3º, do Código de Águas
34. Art. 120, § 4º, do Código de Águas. Água de interesse público
35. Indenização aos donos dos prédios servientes por danos futuros. Caução
36. Aqueduto que atravessa a via pública. Art. 122 do Código de Águas
37. Art. 123 do Código de Águas. Menor dano ao prédio serviente
38. Art. 124 do Código de Águas. Aqueduto no prédio dominante
39. Aproveitamento da água por concessão por utilidade pública. Art. 125 do Código de Águas
40. Obras do aqueduto. Quem as paga. Art. 126 do Código de Águas
41. Servidão itineris. Art. 127 do Código de Águas
42. Art. 128 do Código de Águas
43. Limitação ao direito de propriedade. Art. 129 do Código de Águas
44. Aqueduto cercado. Art. 130 do Código de Águas
45. Mudança do aqueduto. Art. 131 do Código de Águas. Art. 132 do Código de Águas
46. Partes do aqueduto: álveo e margem. Art. 133 do Código de Águas
47. Cessão das águas do aqueduto por seu dono. Art. 134 do Código de Águas
48. Prédio dividido por herança e direito às águas do aqueduto
49. Aumento da capacidade do aqueduto. Art. 135 do Código de Águas. Indenização. Art. 120, § 2º, do Código de Águas
50. Obras necessárias para impedir o embaraço do aqueduto. Art. 137 do Código de Águas
51. Servidão de águas por destinação de pai de família

## Capítulo 9 - Empresas de Irrigação

1. Irrigação. Sua importância na maior produção. Regime jurídico. Sua importância
2. Cultura do arroz e água. Código de Águas
3. História da irrigação nos povos antigos
4. A irrigação na China, antiga e moderna
5. A irrigação na Índia
6. A irrigação da Pérsia e Assíria
7. A irrigação no Egito



8. Na Síria
9. Na Fenícia
10. Em Cartago
11. Na Grécia
12. Em Roma
13. A irrigação árabe e sua contribuição à Espanha
14. Na Itália
15. Nos Estados Unidos
16. No México e na Argentina
17. No Brasil
18. Empresas públicas de irrigação. Art. 57 do ET
19. Polígono da seca e a Lei n. 4.593/64. Exame desta lei e seu regulamento
20. Art. 3º da Lei n. 4.593. Art. 4º do ET
21. Lotes agrícolas na Lei n. 4.593 e seu preço. Parcelas componentes do preço
22. Lote resolúvel e indivisível. Art. 65 do ET
23. Art. 31 da Lei n. 4.593. Empresas privadas na administração do sistema público de irrigação
24. Distribuição onerosa das águas no sistema da Lei n. 4.593. Taxas
25. Política Nacional de Irrigação. Lei n. 12.787, de 11-1-2013. Projeto de irrigação. Agricultor irrigante. Unidade parcelar. Incentivos. Gestores. Princípios e objetivos. Planos de irrigação
26. Agricultores irrigantes familiares. Prioridade. Lei n. 12.787/2013
27. Obras de infraestrutura geral e custeio. Lei n. 12.787/2013
28. Empresa privada de irrigação
29. Vantagens das empresas de irrigação
30. Assistência técnica
31. Ensino técnico
32. Combate sistemático às pragas
33. Mecanização da lavoura
34. Transporte da produção
35. Instalação de grandes engenhos
36. A irrigação no Rio Grande do Sul. A irrigação particular
37. Legislação sobre irrigação no Estado do Rio Grande do Sul. Lei n. 2.434, de 23-9-1954. Decreto n. 52.931, de 7-3-2016. Lei n. 14.328, de 25-10-2013
38. Decreto Estadual n. 30.191, de 1981. Classificação das águas do Estado do Rio Grande do Sul
39. Topografia e solos do Rio Grande do Sul. A irrigação nessas zonas

## REFORMA AGRÁRIA

### Capítulo 10 - História da propriedade no Brasil

1. Formação da propriedade rural no Brasil. Caudilhismo rural
2. Agricultura. Sua importância
3. Fim da reforma agrária
4. Distribuição da terra. Colonização. Conceito. Colonização oficial e particular

5. Distribuição das terras públicas
6. Legítimos possuidores das terras federais. Art. 3º da Lei n. 4.947/66. Portaria n. 812/91
7. Colonização oficial. Como se faz
8. Colonização particular
9. Regras obrigatórias na colonização particular. Projeto de colonização e suas formalidades
10. Usucapião. Art. 1.238 do CC/02. Art. 191 da CF/88
11. Usucapião das terras públicas. CF, art. 191, parágrafo único
12. Desapropriação por interesse social

Capítulo 11 - Função Social da Propriedade

1. Direito de propriedade. Sua garantia constitucional. Necessidade ou utilidade pública. Art. 5º do Decreto-lei n. 3.365/41. Desapropriação
2. Desapropriação por interesse social. Limite ao direito de propriedade
3. Desapropriação, forma de aquisição da propriedade. Confisco
4. Ordem econômica. Princípios gerais da atividade econômica. Art. 170 da CF/88
5. Art. 5º, XXIV, da CF. Venda forçada da propriedade rural. Função social da propriedade. Art. 2º da Lei n. 4.504/64
6. Direito subjetivo da propriedade
7. Art. 1.228 do CC. Função econômica da propriedade
8. História da expressão “função social da propriedade”
9. Os fisiocratas e a ciência social
10. Segurança da propriedade. Art. 5º, XXII, da CF
11. Socialismo de cátedra. Dirigismo econômico e intervenção estatal na atividade privada
12. Doutrina de Duguit e a função social da propriedade
13. Art. 2º, § 1º, do ET. Conceito econômico da propriedade. Art. 13 do ET

Capítulo 12 - Limitação da Propriedade

1. Desapropriação e limitação da propriedade. Distinção. Indenização. Preço
2. A desapropriação no direito romano. Lição de Jhering. A desapropriação na Idade Média. Século XVI
3. Filosofia da desapropriação na lição de Hugo Grócio
4. Necessidade pública no direito romano. Jus gentium. Jus naturalis
5. Desapropriação em caso de perigo público iminente
6. Prévia indenização da desapropriação no direito romano
7. A doutrina da desapropriação dos glosadores e pós-glosadores. A desapropriação no Código das Partidas na Espanha
8. Movimento renascentista. Sua influência na desapropriação. Expropriação: sentido da palavra
9. Desapropriação por utilidade pública. O que é utilidade pública. Casos de utilidade pública
10. Art. 17, a, do ET. Competência na desapropriação por interesse social. Art. 184 e § 2º da CF. Fins da desapropriação por interesse social
11. Imóveis isentos de desapropriação por interesse social
12. Resquício do privilégio do fisco. Art. 14 do Decreto-lei n. 554, de 25-4-1969. Lei Complementar n. 76, de 6-7-1993, art. 21
13. Forma de indenização na desapropriação por interesse social
14. Princípios que orientam a justa indenização. Art. 12 da Lei n. 8.629/93. Lei Complementar n. 76/93 com alterações da Lei Complementar n. 88/96
15. Processo de desapropriação conforme a Lei Complementar n. 76/93. Requisitos da petição inicial de desapropriação. Recurso cabível da decisão judicial que fixa a indenização

16. PROTERRA. Decreto-lei n. 1.179, de 6-7-1971

17. Desapropriação por interesse social. Lei n. 6.602/78. Competência para desapropriar por interesse social. Orientação do STF e STJ

## Capítulo 13 - Limites ao Direito de Propriedade

1. Indivisibilidade do minifúndio. Art. 65 do ET e art. 8º da Lei n. 5.868/72. Princípios legais

2. Partilha. Sentido da palavra em direito. Divisão abstrata e concreta. Art. 8º da Lei n. 5.868

3. Proibição de desmembramento de partes do prédio rústico. Art. 1.314 do CC/02

4. Constituição do minifúndio por sucessão universal. Art. 88 do CC

5. Preferência concedida ao condômino. Art. 504 do CC. Art. 65, § 3º, do ET. Falta de interesse na exploração. Arts. 1.323 e 1.325 do CC

6. Efeitos da indivisibilidade do minifúndio (CC/16, art. 707; CC/02, art. 1.386)

7. História do minifúndio. Morgadios e o art. 65 do ET. Estabilidade da família rurícola

8. Proibição do minifúndio na legislação portuguesa, no período colonial. Alvará de 6-3-1699

9. Caso em que os herdeiros ou legatários não concordam com a adjudicação de suas parcelas. Efeitos. Sentido da palavra “sucessão”

10. Hipótese de dois herdeiros ou legatários desejarem explorar a terra. Solução. Art. 1.322 do CC

11. Art. 8º da Lei n. 5.868. Comunhão pro indiviso. Direitos dos condôminos. Art. 1.314 do CC. Gravames possíveis

12. Art. 757 do CC/16. Sentido da expressão “se for divisível”. Art. 1.420, § 2º, do CC/02

13. Anticrese. Arts. 1.314, parágrafo único, e 1.506 do CC

14. Divisibilidade possível, quando um dos confrontantes é condômino

15. Locação da parte indivisa. Possibilidade

16. Exceções às regras dos arts. 65 do ET e 8º da Lei n. 5.868/72. Retrato. Art. 1.322, caput, do CC. Art. 1º do Decreto n. 62.504, de 8-4-1968. Casos possíveis de desmembramento do minifúndio. Art. 4º do Decreto n. 62.504. Lei n. 11.446, de 5-1-2007

17. Como deve proceder quem pretenda desmembrar uma parcela de um minifúndio. Art. 4º, parágrafo único, do Decreto n. 62.504/68

18. Proteção florestal. Sua história

19. Indivisão dos bosques

20. Bosques particulares

21. Limitações ao direito de dispor de certas madeiras no Brasil. Regulamento de 12-12-1605. Lei n. 1.040, de 14-9-1859, art. 12. Madeiras reservadas. Lei de 15-10-1827. Avisos de 19-1-1833, de 3-11-1833, de 17-11-1834 e de 7-8-1835

22. Domínio pleno das florestas brasileiras. Leis n. 12.651 e n. 12.727, de 2012. Florestas protetoras. Florestas de preservação permanente

23. Art. 8º da Lei n. 12.651/2012. Outras restrições aos usos das florestas

24. Florestas de domínio privado. Art. 12 da Lei n. 12.651/2012. Reserva legal

25. Aquisição de imóvel rural por estrangeiros. Lei n. 5.709/71 e seu Regulamento. CF/88, art. 190. Lei n. 8.629/93, art. 23

## SOCIOLOGIA AGRÁRIA

### Capítulo 14 - Estatuto do Trabalhador Rural

1. Estatuto do Trabalhador Rural. Conceito de empregado rural. O empregado rural na Constituição de 1988

2. Salário do empregado rural. Descontos legais dos salários. Refeição. Moradia. Salário do menor. Lei n. 5.889/73. Trabalho noturno. Décimo terceiro salário. Direito a ele. Aviso prévio. CF/88

3. Prescrição. Salário. Plantações subsidiárias. Art. 12 da Lei n. 5.889/73. Empregado doméstico rural. Seus direitos. CF e Lei Complementar n. 150/2015

4. Empregado safrista. Contrato de trabalho por pequeno prazo

5. Contrato de trabalho. Sua prova

6. Extinção e rescisão do contrato de trabalho

7. Art. 483 da CLT. Casos de rescisão do contrato de trabalho

8. Justa causa para rescisão do contrato de trabalho
9. Outras justas causas para dispensa do empregado. Incompetência
10. Abandono do emprego. Efeitos
11. Improbidade
12. Incontinência de conduta e mau procedimento
13. Condenação criminal: efeitos no contrato de trabalho
14. Desídia comprovada
15. Embriaguez habitual
16. Ato reiterado de indisciplina
17. Ato lesivo da honra ou da boa fama
18. Conceito de empregador rural. Art. 3º da Lei n. 5.889/73. Exploração industrial. Sentido da expressão. Equiparação ao empregador rural. Art. 4º da Lei n. 5.889/73 e art. 2º, § 2º, do Decreto n. 73.626/74
19. Competência da Justiça do Trabalho para conhecer das reclamações dos empregados rurais
20. Previdência Social do empregado rural. Lei n. 8.213/91. Benefícios. Dependentes. Dependente econômico
21. Previdência Social dos empregadores rurais e seus dependentes. Benefícios legais
22. Acidente do trabalhador rural. Legislação. CF/88, arts. 7º, XXVIII, e 201. Lei n. 8.212/91 e Lei n. 8.213/91. Direitos dos acidentados e seus dependentes. Despesas com o seguro de acidentes de trabalho. Trabalhador doméstico e Lei Complementar n. 150/2015
23. Sindicalização rural. Aplicação da CLT (Decreto-lei n. 5.452/43). Arts. 511 a 535. Art. 4º do Decreto n. 73.626, de 1974. Módulo rural para efeitos sindicais. Trabalhador rural. Conceito para efeito de enquadramento sindical. Legalização do sindicato. Art. 520 da CLT. Administração do sindicato. Art. 522 da CLT. Contribuição sindical. Decreto-lei n. 1.166/71

POLÍTICA AGRÁRIA

Capítulo 15 - Imposto Territorial Rural (ITR)

1. Importância da política agrária. Isenção de tributos (ET, art. 66, e Dec.-lei n. 57/66, art. 6º)
2. Art. 47 do ET. Tributação progressiva
3. ITR. Sua cobrança. Competência constitucional. CF/88,art. 153, VI e § 4º; art. 158, II. Isenção. Lei n. 9.393/96, arts. 2º e 3º. Imposto de transmissão. CF/88, art. 155, I, e art. 156, II e § 2º
4. Medidas de política agrária adotadas pelo Estado. Espécies. ET, art. 73. CF/88, art. 187. Lei n. 8.171, de 17-1-1991, art. 4º
5. Finalidade das medidas de política agrária. Objetivos
6. Medidas de distribuição de sementes, mudas etc. Comercialização dos produtos. ET, arts. 76 e 85. Lei n. 8.171/91 e Lei n. 8.174/91
7. Assistência financeira. Crédito rural. Lei n. 8.171/91
8. Objetivos específicos do crédito rural. Art. 48 da Lei n. 8.171/91
9. Exigências legais para a obtenção do crédito. Art. 50 da Lei n. 8.171/91
10. Garantia do crédito rural. Garantia real e pessoal. Penhor agrícola
11. Penhor pecuário. Lei n. 492, de 1937. Escritura dos penhores: o que deve conter
12. O que pode ser objeto de penhor rural
13. Penhor mercantil. CC/02, arts. 1.447 a 1.450
14. Cédula de Crédito Rural. Decreto-lei n. 167, de 14-2-1967
15. Penhor industrial. Decreto-lei n. 1.271, de 16-5-1939, e Decreto-lei n. 413, de 9-1-1969
16. Bilhete de mercadorias
17. Warrant, CDA, CDCA, LCA e CRA
18. Hipoteca

- 19. Garantia fidejussória
- 20. Exame do Decreto-lei n. 1.179, de 6-7-1971, art. 3º
- 21. Art. 49 da Lei n. 8.171/91

Capítulo 16 - Generalidades. Direito de preferência. Contratos agrários

- 1. Uso e posse da terra. Art. 92 do ET. Retroatividade da Lei n. 4.504/64 e Regulamento, Decreto n. 59.566/66. Art. 80 do Regulamento
- 2. Natureza jurídica da posse e uso. Do uso. Sentido
- 3. Art. 13 da Lei n. 4.947/66
- 4. Requisitos dos contratos
- 5. Dos que podem contratar
- 6. Consentimento. Conceito. Espécies: expresso e tácito
- 7. Vícios do consentimento ou da vontade. Art. 92, § 7º, do ET; art. 19 do Regulamento
- 8. Objeto dos contratos agrários
- 9. Caso fortuito ou de força maior
- 10. Perda do valor econômico do imóvel rural
- 11. Desapropriação do imóvel rural
- 12. Aluguel do arrendamento
- 13. Formas de arrendamento
- 14. Uso pacífico do imóvel
- 15. Turbações de terceiros
- 16. Regras obrigatórias
- 17. Cláusula penal. Efeitos
- 18. Rescisão e resolução do contrato agrário
- 19. Pagamento do preço em produtos. Art. 92, § 7º
- 20. Divisibilidade e indivisibilidade do uso
- 21. Contratos mistos
- 22. Contratos atípicos. Objeto dos arrendamentos
- 23. Arrendamento de árvores e florestas. Natureza das árvores e florestas. Imóvel ou móvel. Produto
- 24. Arrendamento de rebanhos, de animais e de pomares
- 25. Arrendamento de plantas de viveiro
- 26. Arrendamento e floricultura
- 27. Arrendamento de pedreiras
- 28. Arrendamento de águas
- 29. Reajustamento do aluguel
- 30. Direito de preferência. Direito francês
- 31. Pacto de preferência
- 32. Condomínio e direito de preferência
- 33. Falta de notificação
- 34. Direito de preferência e pluralidade de arrendatários
- 35. Art. 46 do Regulamento. Sua constitucionalidade. Direito francês. Decisão do STF. RE 86.400. Solução da espécie
- 36. Art. 92, § 3º. Notificação prévia



37. Oferta simulada e direito de preferência
38. Efeitos da falta de notificação. Art. 92, § 4º, do ET
39. Contra quem deve ser proposta a ação de preferência
40. Direito de preferência e o módulo rural
41. Fraude e simulação ao direito de preferência
42. Origem do direito de preferência
43. Sub-rogação do adquirente. Art. 92, § 5º, do ET
44. Imposição de ônus real
45. Servidões. Espécies
46. Do usufruto
47. Extinção do usufruto. Efeitos
48. Causas de extinção do usufruto
49. Morte ou renúncia do usufrutuário e arrendamento
50. Termo do usufruto. Efeitos
51. Usufruto sucessivo
52. Cessação da causa do usufruto
53. Destruição do imóvel
54. Consolidação
55. Pelo não uso ou não fruição da coisa
56. Mau uso do imóvel
57. Renúncia ao usufruto ou sua alienação. Efeitos no arrendamento
58. Usufruto hereditário da viúva e o arrendamento
59. Fideicomisso e arrendamento
60. Benfeitorias feitas pelo arrendatário e usufruto
61. Da necessidade ou não da notificação do arrendatário pelo nu-proprietário ou fideicomissário
62. Notificação em caso de renúncia ou alienação do usufruto
63. Ação do nu-proprietário para haver o imóvel arrendado
64. A Lei n. 8.245/91 e o ET
65. Direito real de uso
66. Formalidade dos contratos agrários. Art. 92, § 8º, do ET
67. Art. 93 do ET
68. Renúncia de direitos. Art. 13 da Lei n. 4.947, §§ 3º, 4º e 5º
69. Art. 22 da Lei n. 4.947/66
70. Art. 38 do Decreto n. 59.566/66. Regulamento
71. Bens públicos. Renovação de contrato desses bens
72. Arrendamento de imóveis públicos
73. Terras devolutas
74. Terras indígenas. CF/88. Lei n. 6.001/73
75. Outras modalidades contratuais
76. Conteúdo dos contratos agrários. Art. 12 do Regulamento

Capítulo 18 - Arrendamento Rural

1. O arrendamento rural no CC/16. No ET. Conceito de arrendamento rural no Regulamento (Dec. n. 59.566/66)
2. Afinidade do contrato de arrendamento com outros. Compra e venda
3. Arrendamento e promessa de compra e venda. Interpretação do contrato
4. Arrendamento e comodato
5. Arrendamento e depósito
6. Arrendamento e enfiteuse
7. Arrendamento e usufruto
8. Arrendamento e anticrese
9. Arrendamento rural e urbano
10. Arrendamento e parceria
11. Contrato agrário preliminar de parceria ou arrendamento
12. Aplicação subsidiária do CC. Arts. 92 e 95 do ET e art. 88 do Regulamento. Direitos e deveres dos arrendadores e arrendatários no CC e Regulamento. Arts. 40 e 41 do Regulamento
13. Pagamento do preço do arrendamento. Mora e seus efeitos. Outros direitos e obrigações
14. Conceito de prédio rústico. Imóvel rural. Espécies
15. Prazo do contrato de arrendamento. Art. 21, § 1º, do Regulamento. Término do prazo. Efeitos
16. Prazo não estipulado. Presunção legal. Retomada e notificação
17. Art. 95, III, do ET. Novas culturas. Art. 27 do Regulamento
18. Prorrogação do contrato. Renovação do contrato de arrendamento. Preferência à renovação
19. O art. 95, IV, do ET criou duas hipóteses de renovação. Nova proposta do arrendatário. Motivo
20. Proposta autêntica do estranho na renovação. Quem é estranho em face do art. 95, IV, do ET
21. Prazo da notificação na preferência à renovação do contrato. Natureza deste prazo
22. Prazo de desistência da renovação. Art. 22 do Regulamento
23. Opção de novo contrato. Renovação
24. Consentimento para subarrendar, ceder, emprestar. Subarrendamento
25. Cessão e empréstimo. Omissão no ET e inclusão no Regulamento
26. Empréstimo e comodato
27. Substituição de área por outra. Acordo de vontade das partes
28. Benfeitorias e direito de retenção. Indenização das benfeitorias
29. Animais de cria entregues a arrendatário. Sua devolução. Art. 43 do Regulamento
30. Entrega do imóvel finda a locação. Responsabilidade do arrendatário pelo uso predatório, doloso ou culposo do imóvel rural. Incêndio. Efeitos
31. Extinção do arrendamento. Casos. Art. 26 do Regulamento
32. Casos de despejo. Ação de despejo. Art. 32 do Regulamento. Aplicação do CPC. Art. 107 do ET. Processo de despejo. Purgação da mora. Cláusulas que garantem a conservação dos recursos naturais. Art. 13, II, a, do Regulamento. Animal de pequeno, médio e grande porte. Sentido dessas palavras
33. Recursos nas ações entre arrendadores e arrendatários
34. Rito. Ação dos trabalhadores rurais
35. Preço do arrendamento em produtos. Sua proibição. Art. 18, parágrafo único, do Regulamento

36. Bases para o cálculo do arrendamento. Art. 95, XII, do ET. Preço potencial para a área não arrendada

Capítulo 19 - Parcerias Rurais

- 1. Negócios parciários. Conceito. Capital e trabalho
- 2. Parceria. CC/16. CCom. ET. Conceito de parceria. Sua evolução
- 3. A parceria no direito romano
- 4. A parceria no direito espanhol. No direito argentino. No direito cubano. No direito italiano. No direito português
- 5. Regras supressivas no Regulamento. Art. 96, V, do ET. Normas obrigatórias no contrato de parceria. Art. 13, VII, c, do Regulamento. Benfeitorias e acessórios do imóvel cedido. Perda dos frutos. Art. 35 do Regulamento
- 6. Extinção das parcerias. Casos. Morte do parceiro. Efeitos
- 7. Direitos e obrigações do parceiro-outorgante e parceiro-outorgado
- 8. Fornecimento de casa de moradia pelo parceiro-outorgante. Art. 96, IV, do ET, e art. 48, § 1º, do Regulamento
- 9. Elementos e requisitos do contrato escrito de parceria
- 10. Art. 96, VII, do ET. Arts. 34 e 48 do Regulamento
- 11. Conjunto familiar. Conceito. Arts. 7º e 8º do Regulamento. Matéria relativa ao trabalhador rural. Estatuto do Trabalhador Rural
- 12. Diversas espécies de parceria. Parceria agrícola. Art. 5º do Regulamento. Conceito de parceria rural
- 13. Outros direitos e deveres do parceiro-outorgado. Direito de caça e pesca
- 14. Risco na parceria. Prejuízos nas colheitas. Art. 36 do Regulamento. Perda total e parcial. Efeitos
- 15. Parceria pecuária. Suas particularidades. Sua história
- 16. Outras modalidades de parcerias. Incidência do ET. Lei n. 11.443/2007
- 17. Disposição dos animais na parceria pecuária
- 18. Parcerias agroindustrial e extrativa. Lei n. 11.443/2007

Capítulo 20 - Contrato de Pastoreio

- 1. Origem do pastoreio nos povos primitivos. Propriedade comunal. Divisão entre famílias. Usufruto comum
- 2. Importância do pasto. O pastoreio na Babilônia. Código de Hamurabi. Gado de grande e pequeno porte neste Código
- 3. A comunidade de pastos. Comunidade da água, pasto e matos
- 4. Comércio de mulas. Sua influência no Brasil. Invernagem
- 5. Contrato de pastoreio. Conceito. Lei n. 13.246 da R. Argentina. Brevidade do contrato. O pastoreio na obra de Ortiz de Rozas. O pastoreio na legislação uruguaia
- 6. Contrato de pastagem. Existência em nosso país. Casos examinados pelos tribunais. Sua comparação com o de pastoreio. Distinção entre eles. Art. 4º da Lei n. 13.246/48 argentina
- 7. Invernagem como parceria. Art. 4º do Regulamento. Sua tipicidade. Art. 39 do Regulamento. Conclusões
- 8. Contrato de cambão

Arrendamento de prédio rústico

Arrendamento de imóvel rural

MODELO DE CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA

MODELO DE CONTRATO DE PARCERIA PECUÁRIA

MODELO DE CARTA DE PROPOSTA DE ARRENDAMENTO

MODELO DE CARTA DE NOTIFICAÇÃO

NOTIFICAÇÃO JUDICIAL

NOTIFICAÇÃO JUDICIAL

- PEDIDO EM AÇÃO DE DESPEJO
- NOTIFICAÇÃO JUDICIAL
- MODELO DE CARTA DE NOTIFICAÇÃO

# Os Autores

**OSWALDO OPITZ** nasceu na cidade de Santa Maria, Rio Grande do Sul, em 20 de março de 1914, onde cursou os estudos de primeiro e segundo graus.

Mais tarde veio para Porto Alegre, onde prestou concurso público para os Correios e Telégrafos, logrando o primeiro lugar. Ali trabalhou para custear seus estudos de Direito, graduando-se em Ciências Jurídicas e Sociais pela Faculdade de Direito da Universidade do Rio Grande do Sul em 1939.

Prestou concurso para Juiz Substituto, sendo nomeado em 12 de julho de 1946, e empossado em 12 de agosto desse mesmo ano.

Serviu nas comarcas de Passo Fundo, Pelotas, São Leopoldo e, finalmente, foi promovido para a quarta entrância, Porto Alegre, em 22 de junho de 1957.

Em 18 de julho de 1960, assumiu a jurisdição da Vara de Acidentes do Trabalho, onde permaneceu por quase sete anos, idealizando o Serviço Médico Judiciário, e onde preparou a obra *Estatização do seguro de acidente do trabalho*, em três volumes.

Em 19 de janeiro de 1967 foi nomeado substituto de desembargador, junto à Câmara Criminal Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Em 14 de março de 1968 foi promovido a desembargador, aposentando-se, a pedido, em 22 de abril de 1969.

Faleceu em 13 de dezembro de 1982, com sessenta e oito anos, em Porto Alegre.

Deixou viúva e dois filhos: José Alberto Barbosa Opitz, cirurgião dentista e professor de anatomia da UFRGS (falecido), e Silvia Barbosa Opitz, Procuradora do Estado do Rio Grande do Sul (aposentada) e advogada.

**SILVIA CARLINDA BARBOSA OPITZ**, filha de Oswaldo Opitz e Carlinda Barbosa Opitz, nasceu em Santo Ângelo, RS, em 2 de junho de 1945.

Bacharelou-se em Ciências Jurídicas e Sociais pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do



Rio Grande do Sul, no ano de 1968. Prestou concurso para a Procuradoria-Geral do Estado em 1976, exercendo o cargo de procuradora do Estado até sua aposentadoria, em maio de 1996.

Atualmente é advogada em Porto Alegre.

## Relação de Obras

- *Acidentes do trabalho e doenças profissionais*. 1. ed., 1977; 2. ed., 1984; 3. ed., 1988.\*
- *Alienação fiduciária em garantia*. 1978.\*
- *Comentários à Nova Lei do Inquilinato*. 1963.
- *Comentários às Novas Leis do Inquilinato*. 1. ed., 1970; 2. ed., 1970; 3. ed., 1971; 4. ed., 1974.\*
- *Contratos agrários no Estatuto da Terra*. 1. ed., 1969; 2. ed., 1971; 3. ed., 1974.\*
- *Contratos de direito agrário*. 1. ed., 1977; 2. ed., 2000.\*
- *Direito agrário brasileiro*. 1980.
- *Direito da economia agrária*. 1971.\*
- *Diretrizes da Lei do Inquilinato*. 1965.
- *Estatização do seguro de acidente de trabalho: aplicação da Lei n. 5.136*. 1968. 3 v.
- *Integração social (PIS)*. 1971.
- *Locação predial urbana*. 1. ed., 1979; 2. ed., 1981.\*
- *Mora da locação predial*. 1963.
- *Mora no negócio jurídico*. 1. ed., 1966; 2. ed., 1984.\*
- *Novos aspectos do arrendamento e parcerias rurais*. 1966.
- *Novos rumos da locação predial*. 1. ed., 1966; 2. ed., 1967.
- *Princípios de direito agrário*. 1970.\*
- *Problemas de locação comercial e industrial*. 1. ed., 1963; 2. ed., 1964; 3. ed. (Lei de Luvas), 1966; 4. ed., 1974.\*
- *Problemas de locação predial*. 1. ed., 1960; 2. ed., 1962.
- *Teoria e prática das obrigações*. 1973.
- *Tratado de direito agrário*. 1983.\*

\* Obras em parceria com Silvia C. B. Opitz.

*“O homem e não a terra deve ser a base de toda reforma agrária.”*

Ruy Cirne Lima

# Abreviaturas

Ac. — Acórdão

AC — Apelação Cível

AgI — Agravo de Instrumento

AgP — Agravo de Petição

AgRg — Agravo Regimental

AI — Ato Institucional

*AJ — Arquivo Judiciário*

Ap. — Apelação

*Arq. For. — Arquivo Forense*

CC — Código Civil

CCom — Código Comercial

CF — Constituição Federal

CPC — Código de Processo Civil

CSN — Conselho de Segurança Nacional

CTN — Código Tributário Nacional

*DJ — Diário da Justiça*

*DJe — Diário da Justiça eletrônico*

*DJU — Diário da Justiça da União*

*DOU — Diário Oficial da União*

EC — Emenda Constitucional

EI — Embargos Infringentes

ET — Estatuto da Terra

ITR — Imposto Territorial Rural

ITU — Imposto Territorial Urbano

*JTACSP — Julgados do Tribunal de Alçada Civil de São Paulo*

*JTARS — Julgados do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul* (extinto)

*Jur. Min. — Jurisprudência Mineira*

LINDB — Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro

MS — Mandado de Segurança

*RDCiv — Revista de Direito Civil*

RE — Recurso Extraordinário

REsp — Recurso Especial

*Rev. Jur. — Revista Jurídica*

*RF — Revista Forense*

*RJTJRS — Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul*

*RSTJ — Revista do Superior Tribunal de Justiça*

*RT — Revista dos Tribunais*

*RTJ — Revista Trimestral de Jurisprudência*

STF — Supremo Tribunal Federal

STJ — Superior Tribunal de Justiça

T. — Turma

TASP — Tribunal de Alçada de São Paulo (extinto)

TFR — Tribunal Federal de Recursos (extinto)



TJGB — Tribunal de Justiça da Guanabara (extinto)

TJMG — Tribunal de Justiça de Minas Gerais

TJPE — Tribunal de Justiça de Pernambuco

TJRJ — Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

TJRS — Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

TJSC — Tribunal de Justiça de Santa Catarina

TJSP — Tribunal de Justiça de São Paulo

# Prefácio

Desde aquele longínquo ano de 1922, quando foi criada a primeira cadeira de Direito Agrário, na Universidade de Pisa, e editada a primeira Revista de Direito Agrário no mundo, as questões rurais têm sido objeto de normas constitucionais e legais, de obras e artigos, revelando dezenas de juristas voltados para seu estudo, impondo-se, no alvorecer do novo milênio, como um dos mais importantes ramos do Direito, quando o homem e a natureza, confrontados durante tantos e tantos séculos, veem chegando o momento, talvez o mais crucial, de elaborar uma convivência harmônica e pacífica, racional e metódica, voltada para a sobrevivência de ambos e a conservação das espécies.

O estudo das questões agrárias, do meio ambiente, do desenvolvimento sustentável, da relação do homem com a terra, da proteção do agricultor, da proteção da terra, e de todos os assuntos referentes ao meio rural e ao meio ambiente é de máxima atualidade.

Esperamos que a presente obra contribua para o aprimoramento dos debates em torno do Direito Agrário.

**Os Autores**

# INTRODUÇÃO AO DIREITO AGRÁRIO

Rompendo o vetusto liberalismo econômico que se implantou no regime das terras rurais no Brasil, a Lei n. 4.504, de 30-11-1964, ditou o conjunto de medidas que visa a promover a melhor distribuição da terra. Introduziram-se modificações de regime de posse e uso da terra rural, contrárias àquela política liberal, a fim de atender-se aos princípios de Justiça Social e ao aumento da produtividade. O Estatuto da Terra (ET) foi o segundo passo para a proteção do agricultor e do trabalhador rural, porque este já recebera o amparo devido com a Lei n. 4.214, de março de 1963, que estabeleceu o Estatuto do Trabalhador Rural (posteriormente regulado pela Lei n. 5.889, de 8-6-1973). Apesar disso, nota-se ainda no ET grande dose de autonomia da vontade dos contratantes (Direito Agrário, Lei n. 4.947, de 6-4-1966, art. 13) com o sinal marcante das doutrinas dos economistas manchesterianos, que foram os gigantes da defesa da liberdade econômica e da não intervenção do Estado no livre jogo dos interesses individuais. Uma leitura das leis referidas, relativas à reforma agrária, deixa a impressão de que o legislador teve cautela nos preceitos que adotou com alguma timidez até, talvez, por se tratar de uma medida violenta que merecia ponderação e experiência em sua aplicação, para evitar que o excesso de rigidez pudesse quebrar ou entorpecer a harmonia dos interesses dos proprietários e dos agricultores.

Não se pode negar que o Brasil é um país eminentemente agrícola, embora se vislumbre já um grande índice de industrialização; mas no terreno da reforma agrária anda “de gatinhas” em relação a países mais adiantados, tal como a Inglaterra. Nosso ET, combinado com o Trabalhador Rural, pode ser equiparado nas suas linhas gerais ao “Trade Board Act”, de 1909, do Reino Unido. Basta uma comparação ligeira para se verificar que o ET brasileiro adotou medidas que já eram exigidas no Reino Unido. Assim temos em primeiro lugar a fixação do salário mínimo legal; em segundo, a moradia rural e, em terceiro, a propriedade e o cultivo parcelário.

No tocante ao salário mínimo, era ele fixado por uma comissão técnica que teria que verificar o quanto deveria perceber o trabalhador rural para manter-se, sustentar sua família e pagar uma moradia digna. Outra coisa não dispõe a Lei n. 5.889 (Estatuto do Trabalhador Rural) bem como a Lei n. 4.504 (ET), em seu art. 96, VII, parágrafo único, quando assegura ao locador (trabalhador rural) pelo menos a percepção

do salário mínimo no cômputo das parcelas. A medida legal referida teve por fim ajustar-se às condições de vida de todo o trabalhador brasileiro, pois nenhuma legislação sobre o salário operário será adequada se não tiver em consideração as necessidades de cada um e de sua família, ou, como diz o ato inglês, o Tribunal de Salários tem o dever de fixá-lo imediatamente, pelo menos em uma quantidade que permita ao camponês se manter, sustentar sua família e pagar uma vivenda digna. Além disso, essas leis têm a mesma significação da “Small Holdings and Allotments Act”, de 1907, impedindo que o latifúndio continue implantado no Brasil. O ET procura desmembrar a grande propriedade do solo, monopolizada por uma minoria, adotando a divisão prevista no art. 4º, mas sem esquecer a proteção social e econômica devida aos arrendatários cultivadores diretos e pessoais da terra (Lei n. 4.947/66, art. 13, V). O cultivo parcelário teve por fim, conforme salientou Arthur Yung, livrar os agricultores das más condições dos arrendamentos. Esta foi a forma de exploração preferida, conforme comprovaram as estatísticas.

A Lei de 1907 procurou defender os interesses dos colonos, atendendo à assinalada predileção que tinham pelos arrendamentos e à necessidade de dar as garantias legais a esses contratos que viviam quase exclusivamente submetidos à boa-fé. Foram asseguradas as seguintes condições: 1) fixação de uma renda justa que não estivesse à mercê das alternativas arbitrárias do mercado, mas fosse fundada na capacidade produtiva do imóvel rústico, determinada por peritos. No tocante ao ET brasileiro, preferiu-se a fixação da renda, tomando-se por base o valor cadastral e fixando em 15% (quinze por cento) o preço do arrendamento, excluídas as benfeitorias (art. 95, XII); 2) segurança na posse do imóvel, para que o colono que o cultivava bem e paga o arrendamento não possa ser despejado, como ocorria com frequência e sem nenhuma garantia. Igual medida tomou o ET brasileiro, estabelecendo não só a preferência na renovação do contrato de arrendamento, como também a preferência, em caso de alienação do imóvel arrendado, visando-se com isso a conservar o arrendatário ou parceiro agrícola na posse da terra cultivada; e, finalmente, 3) a indenização das benfeitorias realizadas pelo arrendatário durante o transcurso do contrato. Não é outra também a segurança concedida ao arrendatário, ao parceiro agricultor ou pensador, pelos arts. 95, VIII, e 96, V, e, do ET.

Todas essas condições estabelecidas pela lei trouxeram incalculáveis benefícios aos camponeses ingleses e criaram uma população rural independente. Espera-se que as medidas idênticas adotadas pelo ET e Direito Agrário cheguem ao mesmo resultado.

Deve-se lembrar ainda que o despovoamento rural não é exclusivo do Brasil, mas foi também um

problema na Inglaterra e tornou-se comum a todos os países com certa extensão territorial, devido aos efeitos do regime industrial. Por isso, não se pode negar a manifesta necessidade do intervencionismo estatal, adotando as medidas constantes no ET. Esta intervenção do Estado se justificava, mesmo porque era precária a situação dos operários do campo que estavam e ainda continuam em condições quase miseráveis. Por isso, o ET resolveu não só o problema econômico, mas também o jurídico, condensando nas regras constantes da Lei n. 4.504 as soluções que exigem um princípio de Justiça Social.

Não é possível exporem-se aqui nesta introdução todas as vantagens e benefícios constantes da Lei Agrária; porém as que foram destacadas, comparativamente com a reforma agrária inglesa, servem para se ter uma ideia do quanto se espera da nova Lei.

Além disso, como no nosso país, na última década do século XIX o Reino Unido teve também o fenômeno do êxodo rural pela fuga do camponês para a cidade, onde auferiria melhores salários e porque em alguns condados o salário pago era muito baixo. Para impedir isso foi que se adotou a implantação do salário legal mínimo para os camponeses, de modo que a relação existente entre a renda líquida dos proprietários e a soma total destinada a salário permitisse aumentar estes sem que a diminuição daquela se fizesse sentir para os proprietários rurais. A miséria que campeia no meio rural operário de todo o País foi um dos motivos que levou o autor do projeto a apresentá-lo ao Poder Legislativo, o que resultou na Lei n. 4.214 e atualmente na Lei n. 5.889/73, que é hoje o Estatuto do Trabalhador Rural.

No tocante à moradia, teve também o Reino Unido graves problemas e foi por isso considerada de maior importância do que a fixação do salário. Foi sempre um assunto de grande preocupação na Inglaterra. Desde 1851 foi objeto de múltiplas normas legais que, infelizmente, não tiveram o resultado almejado. Comissões técnicas foram nomeadas e informaram unanimemente que era escassa e insalubre a moradia nos distritos rurais, considerando-se também que isso foi causa de miséria e mal-estar, fomentando grandemente o êxodo rural. Uma das leis que pretendeu resolver esse problema foi a “Housing Act”, de 1890, que não teve melhor êxito, salvo na cidade. Teve, no entanto, o grande mérito de tornar o problema conhecido em toda sua extensão. Depois disso, pela “Housing and Town Planning Act”, de 1909, procurou-se melhorar a situação, construindo-se inúmeras casas (*cottages*), porque a iniciativa privada era muito reduzida e a principal causa disso era a escassez de salário, que não permitia pagar rendas remuneradoras: ante esse risco os proprietários rurais se abstinham de construir. Foi adotado também crédito aos conselhos rurais, para o mesmo fim, com grande êxito. Pois bem, nosso



ET também visa às mesmas medidas, impondo ainda que o proprietário rural assegure ao parceiro agricultor ou pensador, que residir no imóvel rural, casa de moradia higiênica, para atender ao uso exclusivo de sua família. No ET também temos normas a respeito, quando o arrendatário, proprietário ou parceiro, pensador ou agricultor, dá moradia para o trabalhador rural. Dentro dessas medidas, encontram-se as que favorecem o bem-estar dos trabalhadores que labutam na terra, assim como o de seus familiares (ET, art. 2º). O poder público ainda tem o dever de promover e criar as condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra economicamente útil, de preferência nas regiões onde habita ou, quando as circunstâncias regionais o aconselhem, em zonas previamente ajustadas nas formas regulamentares da lei, mediante a desapropriação por interesse social. Ainda lhe compete zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social, estimulando planos para a sua racional utilização, promovendo a justa remuneração e o acesso do trabalhador aos benefícios do aumento da produtividade e ao bem-estar coletivo. O conjunto de todas essas normas denomina-se política agrícola.

O ET assegura a todo agricultor o direito de permanecer na terra que cultiva, dentro dos termos e limitações da lei, observadas, sempre que for o caso, as normas dos contratos de trabalho. Entre os meios que a lei garante ao agricultor está a parcela (ou lote) de terra rústica, em áreas destinadas à reforma agrária ou à colonização pública ou privada. Ao proprietário dessas áreas a lei denomina parceleiro. Medida idêntica verificou-se na Inglaterra com o processo do cultivo parcelário. Não significou a medida esquecer a importância do salário e da vivenda, porque se visava à busca da independência do trabalhador rural com o objetivo de se conseguir uma agricultura florescente. Para conseguir isso, precisava-se fomentar a população rural, procurando manter-se a já existente, bem como seus descendentes, porque impossível era o retorno daqueles que haviam emigrado. O cultivo parcelário, tanto na Inglaterra como no nosso moderno ET, visa a colocar o agricultor em íntimo contato com a terra, de modo a ser atraído por ela; mas para tanto é preciso que se abram os caminhos de acesso do agricultor à propriedade, dando-lhe segurança e facilidade na exploração do imóvel rural. Em inúmeros artigos do ET deparamos com essa finalidade. Exigia-se também no Reino Unido que no caso de arrendamento - fossem fornecidas aos agricultores pequenas quantidades de terra separadas das moradias, porém próximas delas, para plantações pequenas ou hortas que se destinavam à alimentação de seus familiares. Outra coisa não dispõe o art. 96, IV, parte final, que obriga o proprietário a dar ao parceiro agricultor ou pensador área suficiente para a horta e criação de animais de pequeno porte.

Se quisermos reter no imóvel rural os jovens filhos de agricultores, precisamos criar uma ideia de independência que eles não têm; isso se consegue possibilitando- -lhes o acesso à terra e dando-lhes a esperança de prosperidade que a vida da cidade não lhes dá. Por isso, o cultivo parcelário é reconhecido como útil tanto pelos liberais como pelos conservadores.

Tanto do ponto de vista do interesse nacional como do social o cultivo parcelário é preferido: 1) por facilitar uma distribuição mais produtiva da terra, evitando- -se assim que muitos arrendatários cultivem extensivamente grandes superfícies; 2) por ser mais adequado às necessidades de produção de que necessita a população nacional, principalmente nas proximidades dos grandes centros consumidores, tais como aves, ovos, leite, verduras etc., que se obtêm com maior economia do que trazidos de distantes regiões; 3) porque dá ocupação a número maior de pessoas. Espera-se que, com o ET, se venha a verificar um aumento de procura de pequenas propriedades para a exploração agrária, incrementando-se assim a produtividade da terra e a produção nacional.

O plano do ET não visa a uma simples fixação do agricultor, mas a seu amparo técnico e creditício. Vai mais longe ainda quando proporciona a modernização dos processos agrícolas com o fim de racionalizar a produção e aumentá-la. Cabe ao poder público, nessa intervenção saneadora, proporcionar ao agricultor os meios necessários para que se torne um produtor capaz de vencer as dificuldades climáticas, bem como as incertezas de colocação de seu produto, que sempre ficou à mercê dos mercados mais próximos. Para tal fim, o novo ET prevê a mecanização da lavoura, a eliminação do latifúndio improdutivo e o impedimento do minifúndio exagerado pela divisão ordenada da propriedade.

Para se alcançar tão alto objetivo, torna-se necessário que o poder público providencie o saneamento de regiões agrícolas, corrigindo o sistema de água e construindo estradas pavimentadas que possibilitem o escoamento fácil e econômico da produção agrícola. O colono deve ter a certeza de que o mau tempo não impedirá que transporte seus produtos para os mercados consumidores, evitando-se, assim, que se sujeite, como ocorre hoje, aos exploradores e intermediários. Por isso, o poder público vedou que o proprietário exigisse do arrendatário e do parceiro exclusividade da venda da colheita.

A mecanização da lavoura é de suma importância, porque vem substituir o braço humano do agricultor que imigra para a cidade, onde o processo industrial lhe dá maiores benefícios e oportunidades. Além disso, a mão de obra do trabalhador rural, em nossos dias, é cara demais para os trabalhos do campo; daí a necessidade de substituí-la pelo processo mecanizado que aumenta a produtividade sem sacrifício da

pessoa humana.

# Capítulo 1

## POSIÇÃO DO DIREITO AGRÁRIO

Hoje já não se discute a existência do direito agrário, em face das disposições legais que regulam a propriedade territorial rural e os contratos agrários. Uso e posse do prédio rural estão regulados por normas constantes do ET e leis que o integram. O direito agrário gira em redor de direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, sua posse e disposição. Não se pode negar que, depois do advento do ET, reconhece-se a existência do direito agrário como disciplina autônoma, bem como seu caráter de direito especial, embora se aceite a ponderação de que suas normas são influenciadas, muitas vezes, por materiais tirados de outros ramos de direito, de âmbito mais geral. Isso, porém, não exclui sua autonomia ou independência, porque não é bastante para lhe tirar essa categoria de que as normas que o integram sejam recolhidas numa lei ou num código (Fernando Campuzano, *Rev. de Derecho Privado*, 20:363). Conforme Carrara (*Diritto agrario*, t. 1, p. 28), a autonomia do direito agrário somente depende da existência de normas e preceitos que derroguem os do direito comum, porque só a derrogação rompe o vínculo hierárquico de dependência e coloca em situação autônoma um determinado ramo de direito.

Dentro dessa lição, não cabe dúvida de que o direito agrário brasileiro é independente ou autônomo, porque houve derrogação do direito comum não somente em relação aos contratos de arrendamento e parceria como também a respeito das limitações ao direito de propriedade rural e sua distribuição. Embora essa autonomia seja relativa, não deixa de ser o direito agrário independente, com normas e princípios peculiares, porque o direito é uno, e as diversas divisões que se estabelecem nele somente servem para ordenar e fracionar a matéria e fazê-la mais acessível ao estudo (Zulueta, *Derecho agrario*, p. 5).

O exame de autonomia do direito agrário brasileiro pode ser estudado dos pontos de vista legislativo, científico e didático. Não há dúvida que, por força do art. 8º, XVII, *b*, da CF, compete à União legislar sobre direito agrário.

É de se salientar que o art. 1º da Lei n. 4.947, de 6-4-1966, estabelece normas de direito agrário, na forma do ET (Lei n. 4.504, de 30-11-1964). Ainda aí, caracterizando mais a autonomia do direito agrário, estabelece preceitos peculiares à sua matéria, tais como: I — sobre o uso ou posse temporária da terra, na forma dos arts. 92, 93 e 94 da Lei n. 4.504; II — sobre arrendamento e parcerias, na forma dos arts. 95 e 96 da mesma lei; III — sobre obrigatoriedade de cláusulas irrevogáveis que visem à conservação de recursos naturais; IV — sobre proibição de renúncia, por parte do arrendatário ou do parceiro não proprietário, a direitos ou vantagens estabelecidas em leis ou regulamentos; V — sobre proteção social e econômica aos arrendatários cultivadores diretos e pessoais (Lei n. 4.947, art. 13). A matéria sobre direito agrário está contida em leis próprias, já referidas.

Os princípios estabelecidos pelo Estatuto e seus regulamentos formam um todo orgânico, suficiente para constituir o objeto de uma tratamento científica autônoma, que é imposta necessariamente pela razão técnica dos institutos mesmos (Mario de Simone, *Lineamenti di diritto agrario*, p. 9). O ET contém normas peculiares ao direito agrário, que não se encontram nos demais ramos de direito. Elas se destacam pelo seu caráter geral, não obstante o emprego de regras pertencentes a outros ramos jurídicos, como se pode ver pelo estudo de sua afinidade com eles.

No tocante à autonomia didática, não resta dúvida que, hoje, no Brasil ela está se impondo, tanto que várias faculdades já têm a cátedra de direito agrário, dando início ao grande trabalho patriótico de divulgação desse direito, antigo na verdade, mas pouco estudado. A cátedra dará aos nossos juristas a oportunidade de realizar estudos e pesquisas para o aperfeiçoamento dessa disciplina, dando toda a extensão e amplitude que ela merece na atualidade, tão preocupada com o problema da terra.

# Capítulo 2

## FONTES DO DIREITO AGRÁRIO

### 1. Economia agrícola. Sua origem. Propriedade consorcial

“A elaboração jurídica, de algum modo, supera o tempo, fundido o passado, o presente e o futuro. Dá novo sentido ao que se dispôs no passado quando já nem mais se sabem as razões pelas quais assim se dispôs (D. 1, 3, 20). Informa o presente, ordenando-o segundo o que foi (D. 1, 3, 28) e segundo o que há de ser (C. 1, 14, 7). E, ao fim e ao cabo, reunindo, de tal arte, o passado e o futuro para afeiçoar o - presente, o esforço do jurista não é senão um esforço em demanda da realidade, à busca da fixação, num momento dado, do desenho que se afrouxa e dissolve no perene curso do tempo” (Ruy Cirne Lima). Nenhuma passagem mais eloquente serviria para se iniciar uma obra jurídica sobre direito agrário do que essa do eminente mestre. Não é possível o exame das leis agrárias nacionais em vigor, sem antes fundir o passado com o presente, para que ambos possam iluminar a senda jurídica do futuro. É nas fontes subterrâneas dos usos e costumes dos agricultores romanos que vamos buscar a linfa de muitas instituições jurídicas ainda em vigor em muitos estatutos legais, em diversas partes do mundo rural. Sem se pretender uma indagação histórica profunda, é-se forçado a voltar as vistas, mesmo que sumariamente, sobre os usos e costumes daqueles criadores de direitos e obrigações que venceram o tempo, embora o - presente não saiba mais as razões pelas quais assim se dispôs.

Não se pode negar a importância disso, porque se sabe que a economia agrícola precedeu de séculos a economia urbana. Aquela teve sua origem na “Vila”, em torno da qual as famílias dos cultivadores da terra se estabeleciam roturando o solo e semeando-o. Cada família possuía um trato de terra para plantar, que era respeitado pelos demais, embora fosse de uso comunal a água, o pasto, os montes e as florestas. Nasce, assim, a chamada propriedade consorcial (ou comunal), que não era pública, mas privada. A “Vila” era uma organização econômica agrária de caráter unitário, que nos legou uma estrutura jurídica cujos vestígios se encontram em nossos repertórios legais.

Imensa foi a contribuição dessas agrupações rurais de origem econômica. Constituíam “um corpo fechado” de famílias dos antigos fundadores e possuidores das terras (Lattes, *Il diritto consuetudinario delle città lombarde*, p. 154, apud Juan Beneydo Pérez, *Estudios sobre la historia del régimen agrario*, p. 89). Era norma de direito consuetudinário a proibição de se vender a estranhos a propriedade confrontante, criando-se uma preferência em favor do proprietário vizinho. Esse costume passou para o direito espanhol e vamos encontrá-lo em muitos *Fueros* de Espanha com o nome de retrato ou preferência. Esse instituto passou para o direito português e chegou até nós: está representado pelo art. 8º, § 4º, da Lei n. 5.868, de 1972. A razão desse direito conferido ao consorte vizinho está no caráter unitário da “Vila”. Esta era indivisível, como indivisível é o condomínio de coisa indivisível.

## **2. Art. 1.255 da Lei n. 10.406, de 2002 (CC/02). Plantio em terreno alheio. Efeitos. Direito antigo**

Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções, mas tem direito à indenização. Não o terá, porém, se procedeu de má-fé, caso em que poderá ser constrangido a pagar os prejuízos (CC, art. 1.255). Esse princípio resulta de certa moderação resultante da boa-fé e da equidade que amenizou o costume medieval-romano, em que o edificado, semeado ou plantado cediam ao solo, de modo que o proprietário do fundo não tinha motivo algum para indenizar o valor daquelas benfeitorias. Passou para o Digesto, 41, 1, 7, 13: “Si alienam plantam in meo solo posuero, mea erit; ex diverso, si meam plantam in alieno solo posuero, illius erit”. De modo que a planta ou a semeadura pertenciam ao dono da propriedade rural por acessão, o que se tornou depois uma das formas de se adquirir o domínio (CC, art. 1.248, V). Se a propriedade melhorou, isso se deve a obra natural; somente mais tarde, devido a uma ideia de boa-fé, se vai atingindo uma solução mais justa que foi alcançada ainda mais tarde e passou para o direito positivo. Isso se deu em plena época da territorialização, pela influência alemã, tendo Grimm, Ficker e Hinojosa advertido e qualificado esse direito de mais alemão que o da *Lex*. É, por exemplo, o caso do *Fuero Viejo*, IV, 3, 3, que estabelece no caso de semeadura sobre terra alheia o direito do semeador a segá-la e a obrigação do proprietário de não exigir do lavrador outra coisa senão “seu direito de terço ou de quarto qual for a terra” (Pérez, *Estudios*, cit., p. 115).

## **3. Ocupação de enxames de abelhas. CC/16, art. 593; CC/02, art. 1.263**

Sobre a ocupação de enxames de abelhas, temos a regra: “São coisas sem dono e sujeitas à

apropriação: (...) III — Os enxames de abelhas, anteriormente apropriados, se o dono da colmeia, a que pertenciam, os não reclamar imediatamente” (CC/16, art. 593), hoje tratada genericamente no art. 1.263 do CC/02. As abelhas são assimiladas aos produtos do solo. O direito nórdico regula o descobrimento de enxames ou *Koppofunder*, conferindo uma parte ao inventor e outra *iure soli* ao proprietário do terreno; quando a descoberta se fazia em terreno do qual o inventor era consorte, isto é, em bosque de uso comunal, a propriedade do enxame se dava somente quando o inventor marcasse a árvore onde ele se encontrava, evitando se contestasse seu direito (Pérez, *Estudios*, cit., p. 120).

#### **4. Caça e pesca. Arts. 594 e 599 do CC/16. Legislação de Caça e Pesca. Direito romano**

Na propriedade consorcial, como vimos, os montes e as águas eram do domínio comunal, de modo que todos os consortes podiam usá-los exercendo livremente a caça e a pesca. Essa propriedade não era pública, mas privada, daí por que se permitia somente aos vizinhos a caça e a pesca no “término”, isto é, no terreno dependente do Conselho. Quando a propriedade se individualizou, a caça e a pesca somente podiam ser exercidas com o consentimento do proprietário. Foi a solução adotada pelo antigo CC (arts. 594 e 599). A matéria regula-se pela Lei n. 5.197/67 (caça), Decreto-lei n. 221/67, Leis n. 11.958/2009 e 11.959/2009 (pesca).

As soluções dadas pelo direito romano, no que tange à caça, não eram uniformes. A caça pertencia ao caçador, quer se verificasse a caçada em terreno próprio ou alheio, com ou sem licença do dono, porque não havia nenhuma relação entre o terreno e o animal selvagem caçado; porém o senhor do prédio rústico tinha direito a uma indenização caso sofresse algum prejuízo. A regra não se aplicava quando se tratava de animal doméstico, porque este não se adquiria por ocupação, como se dá com os selvagens. De modo que, em qualquer lugar que se encontrasse, continuava propriedade de seu dono, que tinha o direito de reavê-lo do poder de quem o detivesse.

A regra consubstanciada no velho CC é semelhante, com a diferença de que perde essa qualidade desde o momento em que seu dono deixe de procurá-lo (CC, art. 596), ficando coisa sem dono (CC/02, art. 1.263).

Se o dono deixa de procurar o animal que fugiu, este se torna animal de caça, porque se considerava *res derelicta*. Tal conduta do proprietário faz com que o animal doméstico se faça livre. A legislação justiniana declara que a *derelictio* converte a coisa em *nullius*, de modo que ficava sujeita à ocupação



(Pérez, *Estudios*, cit., p. 122).

## **5. Costume como fonte do direito agrário. Art. 1.215 do CC/16. Arts. 21, § 2º, e 44 do Regulamento n. 59.566, de 14-11-1966**

O costume teve uma importância fundamental na elaboração da economia agrária que afetou a formação do direito rural consuetudinário, a princípio, e depois em forma de leis locais. “O costume é que faz a lei, diz-se em documento do século XII; daí a pluralidade de direitos locais, fato inevitável na elaboração tradicional e empírica do direito” (Pontes de Miranda, *Fontes e evolução do direito civil*, p. 55). O costume é o direito e caracterizou “todos os ordenamentos jurídicos dos povos primitivos” (F. Pergolesi & B. Rossi, *Elementi di diritto agrario*, p. 11). Mesmo depois de codificado o direito, o costume ainda manteve sua grande importância, passando a integrar os repertórios legais. Assim, temos em nossa legislação a regra que dispõe que o locatário que sai franqueará ao que entra o uso das acomodações necessárias a este para começar o trabalho; e, reciprocamente, o locatário que entra facilitará ao que sai o uso do que lhe for mister para a colheita, segundo o *costume do lugar* (CC/16, art. 1.215, e Dec. n. 59.566, de 14-11-1966 — que regulamenta o ET — art. 44). Os usos e costumes regionais influem no período de safra de animais de abate (Dec. n. 59.566, art. 21, § 2º).

Comprova-se assim a autoridade do costume e do uso (*Consuetudines ususque longaevi non vilis auctoritas est* — C. 8, 53, 2 — A autoridade do costume e de um longo uso é respeitável). No exame que se fizer dos institutos vigentes, principalmente em direito agrário, podemos descobrir essências vivas do mundo em que soou pela primeira vez a hora jurídica de Roma. “Nem todo o direito romano de Roma vive, ainda, em nós, mas vive algo mais do que costumamos suspeitar, em que pese a mudança e a maneira de estilo”. A substância permanece ainda que o processo seja diverso.

Os costumes medievais que orientaram a agricultura transmitiram uma herança cultural muito importante para o estudo do direito agrário.

## **6. Direito romano. Direito de estirpe e direito de cultura. Importância no direito agrário**

O direito romano, como já destacamos, influi muito sobre nosso direito agrário, de tal modo que seu estudo torna mais fácil compreender o regime jurídico adotado em nossas leis sobre a matéria. Não se pode negar também que tenha havido alguma influência germânica e grega. A esses direitos Arrigo Solmi chama de “direitos de estirpe”, para distingui-los dos “direitos de cultura”. O direito de estirpe reflete a

unidade histórica que se chama cultura (Pérez, *Estudios*, cit., p. 17). Os direitos de estirpe formam as fontes dos “direitos de cultura”, que são os direitos modernos que surgiram como produto de elementos de configuração e gênese muito variadas (Pérez, *Estudios*, cit., p. 17).

A cultura se recebe tanto do passado recente como do remoto (Slocum, *Sociologia agrícola*, p. 7). Compreende a cultura os valores morais, os costumes, o idioma, as instituições, a tecnologia, as leis e outras normas que comportem os membros de um sistema social, no dizer de Slocum. Já examinamos alguns aspectos de herança cultural que influíram na formação do direito agrário nacional.

A cultura é fruto do meio social e somente existe onde há sociedade, mas não se confunde com esta. Só o homem possui as duas — cultura e sociedade — ao mesmo tempo, porque a cultura é peculiar ao ser humano. Como assinala Kroeber, a cultura e a sociedade humana concorrem; assim, qualquer fenômeno que implique relações entre os povos tem, forçosamente, um espaço cultural e outro social (apud Slocum, *Sociologia*, cit., p. 8).

A maneira de proceder dos primitivos agricultores foi fruto de experiências e se transmitiu naturalmente dentro de uma sociedade rural. Essas maneiras corretas de tratar a terra transmitem-se de gerações em gerações, formando uma cultura.

O costume tenazmente aprovado e observado, de outros tempos, tem muitas vezes impedido o progresso técnico, mesmo em países de alto grau de progresso agrícola. Há uma reação constante às inovações técnicas, e isto se pode ver nos diversos tipos de agricultura nas sociedades modernas. A gente do campo é mais conservadora, daí por que é mais difícil introduzirem-se inovações. Não obstante, as mudanças nas culturas rurais são muito elevadas no mundo atual, embora em grande parte dos agricultores ainda subsista a cultura dos primeiros colonos imigrantes.

No caso do direito brasileiro, não se pode esquecer a contribuição cultural de nossos imigrantes europeus, principalmente no tocante à tradição agrícola resultante de séculos de ensaios e erros, constituindo a base de uma agricultura próspera.

Os costumes agrícolas dessas imigrações passaram aos seus descendentes, inclusive o amor ao trabalho e à terra, de modo que seu cultivo não era para uma colheita só, mas para sempre. Todas essas qualidades fizeram com que, na parte sul do Brasil, se mantivessem nas propriedades agrícolas, sem embargo do seu aspecto conservador.

**7. Direito grego. Sua contribuição. Arts. 95, IV, e 92, §§ 3º e 4º, da Lei n. 4.504/64. *Jus protimesis*.  
Direito de preferência. Arts. 505 e 504 do CC/02**

Como anotamos, o elemento romano é uma fonte importantíssima para o estudo do direito agrário, “constituindo o mais poderoso dos fatores jurídicos que influem em nossa vida histórica”. Porém não se pode esquecer aqui a valiosa contribuição do costume e do direito grego, principalmente tendo-se em vista que foram eles que transmitiram aos romanos a noção de economia, inclusive a agrária, onde aparece em sua infância o uso da terra, mediante o pagamento de um cânon ou aluguel. Alguns institutos jurídicos ainda em vigor são produtos das circunstâncias econômico-sociais que herdamos dos gregos.

Os gregos eram mais teóricos do direito que os romanos, que eram práticos. Uma série de contribuições jurídicas privadas encontra sua explicação nessa contribuição helênica.

“Un estudio detenido nos haría ver, sin duda, un profundo influjo griego en materia de derecho agrario. Lo que Grecia enseñó a Roma debió conocer primero a todas las tierras sujetas a su dominio. La economía servil, la organización unitaria de los fundos o sencillamente ese predominio absoluto de la agricultura que caracterizaba siempre la ciudad, son detalles que lógicamente conducen a la atención hacia los problemas agrarios.” Guiraud nota (*Histoire de la propriété foncière en Grèce*, p. 69) “que del pasaje de Tucídides, II, 16, se deduce claramente que los mismos nobles griegos no vivían en la ciudad y pasaban algún tiempo en el campo, sino que en éste tenían su domicilio efectivo. Incluso los guerreros cultivaban la tierra. Un fragmento de Philocoro asegura que los jefes de familia tomaban parte en los trabajos agrícolas tan activamente como sus servidores. En la Odisea XXIV, 227-231 también se advierte esto: allí Laërte aparece a Ulises ocupado en su vergel: recuérdese lo que dice a Eurímacos (Odisea XVIII, 366-375) de trabajar, sin comer, todo un día largo de primavera y traer rectos, magníficos, los surcos del arado. Si era realmente la vida griega, como es posible desconocer un influjo poderosísimo en la regulación del derecho agrario? Seguramente instituciones de tanto abolengo hispánico como la enfiteusis nacieron ya en aquella época y se aplicaron sobre la Península Ibérica” (Pérez, *Estudios*, cit., p. 29-30).

A influência da Grécia por intermédio de Roma é destacante, pondera Pérez, tendo chegado até nós pelo caminho peninsular. Em Roma não havia uma teoria geral econômica. A teoria agrária é tomada aos gregos (Edgard Salin, em nota de Pérez, p. 31).

A evidência disso temos nas regras consubstanciadas nos arts. 95, IV, e 92, §§ 3º e 4º, da Lei n. 4.504.

Estabelece-se que, “no caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário tem preferência para adquiri-lo em igualdade de condições”. É o *jus protimesis* que nos veio da Grécia por meio de Roma. Significa um direito de preferência, tal qual aí se estabelece. Consistia de um pacto ou da lei. Recebeu seu nome técnico de *protimesis* à época bizantina, mas sabe-se que existia em data muito anterior. Desde que a pessoa a quem se confere o direito oferece igualdade de condições, substitui-se ao comprador.

Pode ser convencional ou legal. O primeiro teve duas aplicações: *a)* em proveito do vendedor à retrovenda (*emptio venditio*), isto é, o vendedor pode reservar-se o direito de recobrar, em certo tempo, o imóvel que vendeu (CC, art. 505); *b)* em proveito de coerdeiros que, ao deixarem *pro indiviso* o imóvel herdado, convencionam que aquele dentre eles que queria vender ou alienar sua parte deverá fazê-lo aos consortes ou sucessores, por um preço determinado. No caso de violação de pacto, cabe na primeira hipótese a ação de *venditi* e na segunda, a ação *familiae erciscundae*. Esta figura, embora alterada, persiste no direito conferido ao condomínio, na coisa indivisível em caso de venda (CC, art. 504). O segundo (legal) teve origem dos editos do pretor e nas Constituições imperiais que admitiam várias causas de preempção, tais como venda, arrendamento e enfiteuse. Assim, em caso de insolvência do devedor, um cognato deste prefere o estranho; um credor têm preferência sobre o cognato. Entre credores, prefere-se na aquisição da coisa aquele que tem maior crédito. Entre parentes, os filhos parecem preferir os parentes mais afastados, tal como se verifica, *mutatis mutandis*, na remissão dos bens arrematados (CPC, art. 787).

Conforme uma Constituição de Constantino, em caso de propriedade indivisa, tem um consorte direito à parte daquele que queira vendê-la a estranho, conforme temos hoje expresso em nosso CC (art. 504). Admitia-se mesmo que a coisa imóvel fosse divisível, pois Constantino conferia este direito, mesmo que o fundo se dividisse, para efeito de partilha. Houve um tempo em que se recusou esse direito ao consorte. Foi à época de Deocleciano.

Havia uma certa dificuldade na aplicação daquele direito de preferência conferido por Constantino, visto que os condôminos deviam agir simultaneamente, e, caso residissem em jurisdições diversas, o processo se arrastava por longo tempo, sem esquecer também que isso ocorria, muitas vezes, pela má-fé dos litigantes. Resolve-se a dificuldade em 362, quando Juliano, por uma Constituição, autoriza ao condômino (coproprietário) agir individualmente, sem precisar se preocupar com os demais. É a hipótese do art. 504 do nosso atual CC. Esse direito de preferência (*protimesis*) sofre um revés, novamente, em

391, quando Valenciano II empreende outras medidas, numa Constituição dirigida a Nicômaco Flaviano, e suprime esse direito em relação aos parentes e consortes (condôminos), consagrando então a plena liberdade da propriedade individual de modo a permitir sua livre alienação ou disposição.

No tocante à preferência conferida ao locatário no arrendamento por prazo determinado, em caso de renovação, o art. 95, IV, da Lei n. 4.504 (ET) dispõe: “em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento”. A origem desse direito é o *jus protimesis* de tão remota existência. Como vimos, era ele aplicável somente em caso de venda da coisa comum, mas depois foi estendido, também, ao arrendamento ou locação. Isso se deu primeiro em benefício dos arrendatários dos *fundi publici*, por um rescrito (resolução régia) de Arcadius e Honorius. Os arrendatários antigos preferiam aos novos, isto é, aqueles pretendentes ou proponentes à locação (como no art. 95, IV, o proprietário deve dar ciência ao arrendatário antigo da proposta do novo), desde que oferecessem iguais condições (boas condições). Posteriormente, em outro rescrito de 428-429, tal direito foi estendido aos arrendatários da *res privata*, de modo que, se uma pessoa alugasse sua propriedade rural por tempo determinado e, quando se fosse vencer o prazo, uma outra pretendente oferecesse um aluguel superior ao vigente, o primeiro locatário preferia ao novo se concordasse em pagar a diferença, isto é, “em igualdade de condições” com ele — o estranho à relação locatícia. Era um meio de ter o arrendatário vinculado à terra e manter-se a produção agrícola, mesmo porque o arrendamento era de longo prazo, em regra, chegando até a perpetuidade.

Depois, o arrendamento tornou-se temporário, contrariamente à enfiteuse que passou à perpetuidade. O que detinha o domínio útil — enfiteuse — não gozava do direito de preferência (*protimesis*) em caso de venda da propriedade por parte do senhorio, com graves prejuízos para a agricultura, porque a enfiteuse, em regra, era de prazo curto (cinco anos). Pois bem, para obviar isso, Justiniano concede ao proprietário do fundo enfiteutico um direito igual ao conferido ao arrendatário, de modo que, quando o enfiteuta quer vender seu direito (domínio útil) a terceiro, primeiro deve oferecê-lo àquele (nu-proprietário). Era uma solução natural, porque o “primeiro esboço dela se descobre nos arrendamentos” (Lafayette, *Direito das coisas*, p. 396), tanto que se confundiam. Temporários em princípios, os ditos arrendamentos foram pouco a pouco revestindo um certo caráter de estabilidade que lhes comunicava a qualidade dos locadores — pessoas morais de existência indefinida. Caminhando as coisas neste teor, veio afinal prevalecer o princípio: os arrendatários não poderiam ser despejados do imóvel enquanto pagassem

pontualmente a renda estipulada. A adoção deste princípio converteu de fato os arrendamentos em perpétuos. Para proteger a posição jurídica que destarte se criou para os arrendatários, deu-se-lhes uma ação real (*actio vectigalis*). A concessão de uma tal ação importava virtualmente o reconhecimento em favor dos arrendatários de um *direito real* sobre o imóvel sujeito ao arrendamento (*ager vectigalis*). Este direito sobre o *ager vectigalis*, com a obrigação de pagar uma renda anual (*vectigal*), já contém em si os elementos substanciais da enfiteuse. Mais tarde, os imperadores, no intuito de atraírem cultivadores para as suas vastas propriedades sitas pela maior parte em regiões longínquas, tomaram o conceito de arrendá-las a longos prazos e ainda em perpétuo por preços inferiores à taxa comum. Os particulares e as igrejas, que também possuíam grandes domínios nas mesmas condições, imitaram o exemplo. O direito que por virtude desses arrendamentos se concedia aos arrendatários adquiriu por fim o caráter de direito real. Os imóveis, da intenção com que eram feitos os arrendamentos, passaram a se chamar enfitêuticos (*praedia emphyteutica*) e o direito resultante, direito enfitêutico (*jus emphyteuticum*) (Lafayette, *Direito*, cit., p. 371).

“É fácil compreender a profunda analogia que havia entre os prédios enfitêuticos e o *ager vectigalis*. Em verdade, o *jus emphyteuticum* confundia-se perfeitamente com o *jus* sobre o *ager vectigalis*. A diferença era apenas de nome. Justiniano afinal fundiu em uma as duas instituições, ficando consideradas sinônimas as duas denominações” (Lafayette, *Direito*, cit., p. 371).

Temos assim a origem do direito de preferência, tanto do arrendatário, consagrado pelo ET, como do proprietário enfitêutico, este mais antigo no direito pátrio, pois vamos encontrá-lo no art. 683 do CC/16. Igual direito se estendia ao foreiro (enfiteuta), quando o senhorio pretendia vender o domínio direto (CC/16, art. 684). Deve-se esclarecer que o direito de preferência, embora seu caráter de direito real, conforme Lafayette, não é uma restrição ao direito de propriedade, igual à servidão predial, mas uma limitação.

## **8. Fontes legais do direito agrário brasileiro. Enfiteuse. Arts. 683, 685, 681 e 692 do CC/16. CF/88**

Ao lado das fontes consuetudinárias e culturais apontadas, vamos encontrar as decorrentes de leis denominadas fontes legais do direito agrário brasileiro.

O direito agrário no Brasil nasceu dos descobridores e imigrantes. Tivemos o que o colonizador português “trouxe e enxertou no novo continente”. Uma parte grande dessa contribuição já examinamos no

*Contratos no direito agrário* (Ed. Síntese), no concernente aos arrendamentos e parcerias.

O direito português recebeu o influxo do direito romano, germânico e canônico. “A eles se adiciona o elemento nacional, o que as condições da vida peninsular e, particularmente, lusitana, revelaram em costumes e aspirações às populações de Portugal” (Pontes de Miranda, *Fontes*, cit., p. 49).

O Brasil regeu-se pelas leis portuguesas até 1917, embora independente desde 1822, representadas pelas Ordenações Filipinas do ano de 1603. Mesmo depois da República elas foram respeitadas, pois “Continuam em vigor, enquanto não revogadas, as leis do antigo regime, no que explícita ou implicitamente não for contrário ao sistema de governo firmado pela Constituição e aos princípios nela consagrados” (art. 89).

A Lei de 20-10-1823 outra coisa não fizera quando mandou que vigorassem as Ordenações, Leis e Decretos promulgados pelos reis de Portugal até 25-4-1821, “enquanto se não organizasse um novo Código ou não fossem especialmente alterados”. Depois disso aboliram-se os morgados e quaisquer vínculos; fez-se a reforma hipotecária.

A proibição de se dividir o imóvel rural em áreas de dimensão insuficiente à sua exploração (ET, art. 65) não é nova, pois o minifúndio foi uma preocupação constante na península, daí a norma existente na Ord. do Liv. IV, Tít. 36, § 1º, que proibia a divisão do terreno foreiro, e o Alvará de 6-3-1669, que mostrava os inconvenientes causados aos proprietários pela pulverização das terras, dizendo: “do qual costume... resultava tão notável prejuízo aos senhorios de tais prazos, fazendo-se a partilha deles contra a forma dos emprazamentos, por cuja causa os ditos senhorios não conheciam já quem eram os caseiros, assim pela limitação das terras, como pelos foros estarem divididos em partes tão miúdas que vinha a ficar mais fácil aos senhorios deixá-los perder que cobrá-los” (Lafayette, *Direito*, cit., p. 416, § 154, nota 4). Apesar disso, o costume venceu a norma legal e as divisões continuaram em nosso país, tendo os senhorios de ordinário se conformado com essa prática (Lafayette, *Direito*, cit., p. 417, nota 6).

A enfiteuse interessa sobremodo ao direito agrário, porque recai sobre terras não cultivadas e que se destinam ao cultivo agrícola, podendo ser objeto de contratos agrários.

O enfiteuta não podia vender o domínio útil sem prévio aviso ao senhorio; caso o fizesse, poderia este usar de seu direito de preferência (CC, art. 683). Já se dispunha que “o enfiteuta que sem acordo do senhorio vende uma parte do prazo incorre em comisso” (Lafayette, *Direito*, cit., p. 416, nota 3) (Ord.,

Os bens enfiteúticos transmitiam-se por herança, mas podiam ser divididos em glebas sem consentimento do senhorio (CC, art. 681). “Por morte do enfiteuta passa o prazo aos seus herdeiros, os quais ficam possuindo indiviso até que se faça a partilha” (Lafayette, *Direito*, cit., p. 416, nota 2).

No caso de não haver herdeiro, a enfiteuse se extinguiu, devolvendo o domínio útil ao senhorio direto (CC, art. 692), salvo direitos dos credores, inclusive o fisco. Antes de se estipular isso, já se adotava o mesmo critério por costume. Antes do CC, era pacífica a doutrina que a subentendia (Pontes de Miranda, *Fontes*, cit., p. 99).

“Foi o costume que engendrou a subenfiteuse, a que, depois, haverá leis que se refiram, como o Decreto n. 5.581, de 31 de março de 1874, arts. 4º, § 7º, 24, § 6º” (Pontes de Miranda, *Fontes*, cit., p. 99).

A CF/88 extinguiu a enfiteuse rural, prevendo a urbana, a ser regulada por lei ordinária, assegurando-se os direitos às ocupações existentes pela aplicação de outra modalidade de contrato (CF, ADCT, art. 49 e parágrafos), continuando a enfiteuse para terras da União: terras de marinha e seus acrescidos, situadas na faixa de segurança (CF, ADCT, art. 49, § 3º, e Lei n. 9.636, de 15-5-1998).

## **9. Função social da propriedade. Art. 170, III, da CF. Lei das Sesmarias. Art. 2º do ET**

A propriedade deve cumprir sua função econômico-social (como dizem os arts. 170, III, e 184 da Constituição de 1988 e art. 2º do ET), sob pena de ser desapropriada, porque é de interesse social o aproveitamento de toda a propriedade rural improdutiva ou explorada sem manter níveis satisfatórios de produtividade.

É velha a praxe de se tirarem as terras cultiváveis aos donos, por as terem abandonado ou desleixado, para serem entregues àqueles que as lavrassem e cultivassem. Quando se publicou a Lei das Sesmarias, era já velho esse costume (Ruy Cirne Lima, *Regime das terras do Brasil*, Globo, 1933, p. 10).

“Na Lei das Sesmarias, essa praxe fez-se lei escrita, combinando-se, porém, com providências severíssimas acerca dos lavradores, nas quais transparece, também, a influência da instituição, ainda então generalizada, do colonato adscritício. Da prática de dar o cultivo às terras desaproveitadas pelos proprietários negligentes e de fragmentos do instituto da adscrição se constitui a Lei de D. Fernando.”



A finalidade da Lei das Sesmarias era aumentar a produção, pois, se todas as terras que haviam no Reino fossem cultivadas, “haveria pão de sobejo para toda a gente, e não seria necessário trazê-lo de fora”.

A propriedade rural desempenha sua função social quando: “favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias” (ET, art. 2º, *a*). Pois bem, outra não era a finalidade da Lei de D. Fernando, que tratou de “promover o reerguimento da lavoura, já oferecendo braços aos que tivessem terras, já oferecendo terras aos que quisessem lavrar” (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 13).

## **10. Art. 17 do ET. Terras devolutas federais. Art. 11 do ET. Histórias das sesmarias. Sua aplicação no Brasil**

O acesso à propriedade rural será promovido mediante a distribuição ou a redistribuição de terras (ET, art. 17). No que tange às terras devolutas federais, reconhecem-se as “posses legítimas manifestadas através de cultura efetiva e morada habitual” (ET, art. 11). É a continuação tradicional do direito agrário brasileiro herdado da mãe-pátria portuguesa. Foi sempre uma preocupação constante “dar as terras a lavrar, ainda contra a vontade do dono, desde que para o bem comum” (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 12). Foi no reinado de D. Fernando I que surgiu a Lei das Sesmarias que se aplicou no Brasil e vigorou até a Resolução de 17-7-1822. Sua finalidade era a distribuição das terras incultas, abandonadas em virtude da guerra e da colonização. Foi o período das conquistas e navegações que despovoou o reino e abriu “um vazio, que as riquezas não podiam encher” (Coelho da Rocha, apud Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit.). Situação idêntica verifica-se no Império Romano, à época da decadência: abandono de terras por distintas causas (pressão dos impostos principalmente), e se forja a figura da ocupação do *ager desertus* sobre a ideia da *derelictio* (Pérez, *Estudios*, cit., p. 122). A legislação justiniana impõe medidas para impedir que a propriedade rural fique inculta (Cód. Just. 11, 59, 8 e 11). “As afinidades da legislação das sesmarias, a partir deste período, com a L. 11, Tít. *de omni agro deserto*, C., Liv. XI, não passaram, aliás, despercebidas a Lobão, que as assinala, fazendo o confronto entre uma lei de D. João II e os comentários de Strykius e Perezius, sobre a lei romana” (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 17).

As sesmarias passaram das Ordenações Manuelinas às Filipinas, quase sem nenhuma modificação, estabelecendo-se então as novas bases do direito agrário no Reino e na colônia do Brasil. Aí se define as sesmarias como “as dadas de terras, casais, ou pardieiros, que foram, ou são de alguns senhorios, e que

já em outro tempo foram lavradas e aproveitadas, e agora o não são” (Ordenações Manuelinas, Liv. IV, Tít. 67, e Filipinas, Liv. IV, Tít. 43). Finalidade precípua àquela época foi o repovoamento, coisa que não se verifica na conjuntura atual do Brasil pelo ET, dada a grande densidade demográfica de algumas zonas coloniais, com acentuada emigração para as terras mais férteis e abundantes de outras zonas agrícolas.

### **11. Terras do Brasil e a Ordem de Cristo. Terrenos maninhos. Ordenações Manuelinas. Carta Régia de 20-11-1530. Latifúndios. Influência feudal na colonização brasileira. Posse como meio de aquisição**

As terras do Brasil estavam sob a jurisdição eclesiástica da Ordem de Cristo, mas nossas terras que nunca foram lavradas e aproveitadas foram incluídas entre os aludidos maninhos caracterizados pelas Ordenações (Ordenações Manuelinas, Liv. I, Tít. 67, § 8º, e Filipinas, Liv. IV, Tít. 43, § 9º). Era o caso das terras do Brasil. Mas como se proibia à Ordem de Cristo a propriedade dos maninhos que ficava “impossibilitada de aforá-los aos povoadores, inevitável se tornava a transplantação do instituto das sesmarias para a terra achada por Cabral, suposto que meio legal diverso não havia para o povoamento da imensa gleba ainda inviolada” (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 35).

O primeiro monumento das sesmarias no Brasil é a carta-patente dada a Martim Afonso de Souza na Vila do Crato a 20-11-1530, que lhe permitia conceder sesmarias das terras que achasse e se pudessem aproveitar (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 36). Posteriormente, D. João III tomou nova resolução, mandando dividir a costa do Brasil em capitanias, cabendo a seus donatários a faculdade de conceder terras. Essa medida fracassou e deu os piores resultados, implantando em nossa terra o maior latifúndio que se possa imaginar, pois tinha cinquenta léguas de costa.

Vimos ainda nessas doações latifundiárias cláusulas que permitiam a concessão de terras, em sesmarias, àqueles que as quisessem cultivar. Aos donatários, veda-se-lhes, numa palavra, apropriarem-se dos maninhos existentes dentro dos limites de suas capitanias, não lhes sendo lícito senão concedê-los de sesmarias (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 39). Com a vinda de Tomé de Souza como primeiro governador do Brasil, modificou-se a legislação sobre as doações, passando-se às sesmarias, pois se dizia: “Dar-se-hão de sesmaria — conforme o Regimento do Governador-Geral — as terras das ribeiras vizinhas a pessoas, que tenham posses para estabelecer engenhos de assucar, ou outras coisas, dentro de um certo prazo lhes será assignado”.

Embora essa nova fase, as sesmarias não impediram os latifúndios enormes que, por sua vez, eram

repartidos em tratos entre os povoadores da colônia. A maioria dos grandes latifúndios foi feita a fidalgos portugueses que estavam acostumados às grandes propriedades da metrópole, como os morgadios, os solares etc. cultivados por servos. Por isso, nossa terra somente podia ser explorada em forma latifundiária, pois “para eles não é possível a instituição de outro sistema territorial”, no dizer de Oliveira Viana (*Evolução do povo brasileiro*).

A influência feudal se faz sentir na colonização incipiente brasileira, com reflexos até nossos dias, porque as concessões de sesmarias interessaram mais aos latifundiários daquela época pelos motivos apontados. Vêm daí os erros e distorções da distribuição das terras brasileiras, pois não foi adotado nenhum plano a este respeito. Como não podia deixar de ser, o sistema não deu resultado porque os colonos ficaram abandonados nessa escolha das terras a cultivar e lavrar. Isso se refletiu, como era natural, sobre a propriedade rural “em que somente a aquisição *jure occupationis* podia fazer-lhe *pendant*” (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 43). Assenhorear-se de um pedaço de terra e cultivá-lo, diz o mestre, além de tudo, devia, para os nossos colonizadores, ser preferível a correr a hierarquia da administração até ao governador e, depois, até ao rei, a fim de obter uma concessão de sesmaria (p. 43). Essa maneira de adquirir a terra se fez costume que não pode deixar de ser reconhecido pelas legislações que se seguiram até o advento da Lei de 1850, que procurou pôr ordem sobre a matéria, embora o regime das sesmarias tivesse acabado com a Resolução de 17-7-1822.

No período que vai da independência ou, melhor, da Resolução de 17-7-1822 até a Lei n. 601, de 18-9-1850, a posse foi o meio usado para a aquisição da propriedade. A lavoura não pôde desenvolver-se, assinala Ribas, senão pela ocupação dos terrenos que se achavam devolutos (*Ações possessórias*, p. 7). A ocupação (ou posse) fez-se costume entre nossos colonos, de modo que as propriedades das terras devolutas se faziam pela ocupação. “Apoderar-se de terras devolutas e cultivá-las tornou-se coisa corrente entre os nossos colonizadores, e tais proporções essa prática atingiu que pôde, com o correr dos anos, vir a ser considerada como meio legítimo de aquisição do domínio, paralelamente a princípio e, após, em substituição ao nosso tão desvirtuado regime das sesmarias” (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 56).

Como se pode ver, conforme nos informa o Dr. José Augusto Gomes de Menezes, em suas *Reflexões* (1860, p. 334), “o método até 1822 usado para a distribuição das terras por meio das sesmarias e o que tem-se empregado de então para cá por meio das posses” foi substituído pela Lei de 1850, com maior

vantagem e conveniência, quer para o Estado, quer para os particulares.

**12. Lei n. 601, de 1850. Art. 11 do ET. Respeito à posse. Posse legítima. Art. 3º da Lei n. 4.947. Posse com cultura efetiva. Art. 25 do Decreto n. 1.318, de 30-1-1854**

Antes da Lei n. 601, de 1850, como vimos, a aquisição da propriedade rural se fazia pela posse com cultura efetiva, fazendo-se costume. Depois das fases das sesmarias e das posses, passamos com essa lei (601) à fase da “lei das terras” (José Eduardo da Fonseca, *RF*, 38:267).

É da tradição de nosso direito agrário o respeito a todos os direitos adquiridos, de modo que pela atual legislação (ET, art. 11), o INCRA fica com autoridade para reconhecer as posses legítimas manifestadas por meio de cultura efetiva e morada habitual, bem como para incorporar ao patrimônio público as terras devolutas federais ilegalmente ocupadas e as que se encontrarem desocupadas. Essa norma é uma continuação do que já se vem fazendo há mais de um século, tendo como marco inicial a Lei de Terras de 1850. Aqui também se reconheciam as posses manifestadas por culturas e morada habitual (art. 5º), de modo que foram legitimadas, pois “Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente” (CF/67, art. 171, e ET, art. 97).

O problema que se apresenta mais relevante no art. 11 do ET é o que seja “posse legítima”. É a posse decorrente de concessões legais ou é a mera posse com cultivo e habitação, que dá direito a usucapião? Essa posse é título legítimo da aquisição do domínio da terra cultivada e habitada? O problema já foi objeto de cogitação, quando se teve de aplicar a Lei de 1850. Resolveu-se que o posseiro adquire o domínio sobre “o terreno que ocupar com efetiva cultura” (Lei n. 601, de 1850, art. 8º). Foi a adoção do princípio de direito romano, em que a posse justificava a aquisição da propriedade da terra e às vezes se exigia também o cultivo (*De omni agro deserto*, C., Liv. XI). “Lembra Maynz, aliás, que se lhe dê o nome de usucapião *pro deserto*. Ocupação *pro deserto* seria, pois, com relação ao direito romano, a nossa ocupação ou posse com cultura efetiva” (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 58). Em 22-5-1907, o STF entendeu que “posses legítimas” somente seriam aquelas que fossem legitimadas (*Revista do Supremo Tribunal Federal*, 3:259), porque “os possuidores de terras não tinham a propriedade dessas terras; eram simples posseiros, como a lei os chamava; o laço jurídico que os prendia às terras era unicamente o da posse”.

“Postos, lado a lado, os dois conceitos, a incongruência desse modo de pensar claramente se manifesta. De fato. Que direitos o legislador de 1850 poderia reconhecer aos posseiros se estes nenhum direito tinham, senão a posse? Que transação poderia haver, por outro lado, se a transação, efeito, embora, de concessões mútuas, é, antes de tudo, um recíproco reconhecimento de direitos? Demais, ao contrário do que o acórdão diz, as posses com cultura efetiva não estavam sujeitas a legitimação, reconhecido, como era, pela lei, independente de qualquer formalidade o direito dos posseiros, posto que ‘somente para serem mantidos na posse do terreno que ocuparem com efetiva cultura, havendo-se por devoluto o que se achar inculto’ (Lei n. 601, art. 8º)” (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 59).

O art. 11 do ET e, posteriormente, o art. 3º da Lei n. 4.947, de 6-4-1966, adotaram a instituição da “posse com cultura efetiva” e “morada habitual”, como “modo de aquisição da propriedade rural” das terras devolutas da União. De modo que o INCRA, provada a posse com cultura efetiva e morada habitual, reconhecia a propriedade de seu posseiro, admitindo-se um usucapião *pro deserto*, idêntico ao do art. 530, III, do CC/16. Aquele que ocupava terras da União sem cultura efetiva e morada habitual não estava amparado pelo preceito legal, pois sua posse não era legítima e se tornava um ocupante ilegal, devendo a terra ser desocupada e integrada ao patrimônio público, por ser devoluta.

Na hipótese do usucapião *pro deserto*, o posseiro cultivador e morador habitual da terra possuída ficava obrigado a apresentar ao INCRA os títulos ou qualquer prova em direito admitida em que fundamente as suas alegações (Lei n. 4.947, art. 3º), isto é, a prova da cultura efetiva e morada habitual, caracterizadora do usucapião das terras devolutas, no prazo de 180 dias da publicação do Edital de convocação, publicado no *Diário Oficial da União*.

A posse legítima afastava a terra pública da categoria de “terras devolutas”, de propriedade da União, não só por serem incultas como também pela garantia que a lei lhe deu, confirmando velha tradição de nosso direito, que sempre assegurou aquela posse, desde que o posseiro a mantivesse com efetiva cultura, porque, se tal não ocorresse, havia-se por devoluta a que se achasse inculta (Lei n. 601, de 1850, art. 8º).

A posse manifestada por cultura efetiva e morada habitual constituía título legítimo de domínio particular que a lei reconhece: “São terras devolutas: § 1º As que não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias ou outras concessões do Governo, não

incursas em comisso. § 2º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas por esta lei. § 3º As que não se acharem ocupadas por posses que, apesar de não se fundarem em título legal, forem legitimadas por esta lei” (Lei n. 601, de 1850, art. 3º).

São títulos legítimos todos aqueles que, segundo o direito, são aptos para transferir o domínio (Dec. n. 1.318, de 30-1-1854, art. 25). Ora, a posse com cultivo efetivo e morada habitual é título legítimo à aquisição da propriedade, de modo que o art. 11 do ET, complementado pelo art. 3º da Lei n. 4.947, não alterou o direito civil no tocante ao art. 530 do CC/16. De modo que, antes e depois das Leis n. 4.504 e 4.947, continuou a ser título legítimo de domínio a posse capaz de produzir o usucapião (J. M. de Azevedo Marques, *RT*, 62:183), conforme o art. 9º do ET.

### **13. Terras devolutas dos Estados-Membros**

As terras devolutas rurais e urbanas que estavam desocupadas quando entrou em vigor a CF de 1891 passaram ao domínio dos Estados, por força do art. 64. Com esta Constituição desapareceu o direito do império sobre terras devolutas, mas, com a sua vigência, os Estados passaram a legislar a respeito da sua distribuição. Muitos lotes de terras foram concedidos aos colonos mediante expedição de títulos de domínio, independentemente de transcrição.

As terras devolutas estaduais e municipais poderão ficar sob a orientação do INCRA, para efeito do art. 11 do ET, desde que os Estados e Municípios mediante convênios aceitem a representação do INCRA para promover a discriminação de terras devolutas de cada um deles.

### **14. Constituição de 1891. Decreto n. 19.924, de 27-4-1931. Decreto-lei n. 9.760, de 5-9-1946, que substitui o Decreto n. 19.924**

Após a Constituição de 1891, passamos à fase republicana; mas as leis sobre as terras devolutas continuaram em vigor. Depois veio o CC (1916), que em seu art. 65 tratou dos bens públicos. Entre estes estão as terras devolutas da União situada no Distrito Federal (Leis n. 360, de 1895, e 429, de 1896). Há também normas a respeito da locação de serviços prestados pelo trabalhador rural, que vigoraram até o advento de seu estatuto, em 1963.

Em 1931, expediu-se o Decreto n. 19.924, de 27 de abril, que tratou das terras devolutas. Foi

substituído pelo Decreto-lei n. 9.760, de 5-9-1946, que continua em vigor ao lado do ET, com as ressalvas deste sobre a propriedade rural.

# Capítulo 3

## CONCEITO DO DIREITO AGRÁRIO

### **1. Ciências sociais. Afinidades entre elas. Relação do direito agrário com outras ciências. Afinidade com a economia rural**

As ciências sociais se entrosam tanto, que não se pode estudar uma sem se recorrer a outra ou outras, tais são suas afinidades, em que pese a seus pontos peculiares e distintos. O direito, como ciência social que é, não fica isolado. Seus diversos ramos se aproximam, se relacionam tanto, que se tem de buscar, muitas vezes, esclarecimentos entre eles nas matérias afins. Essa afirmação também compreende o direito agrário, que se destaca mais, na atualidade, pela importância que tem, pela necessidade que cada povo tem de ampliar a produção até o ponto de satisfazer suas necessidades e, também, de outros, que não têm condições territoriais para atendê-las.

Não só com outros ramos do direito o agrário se relaciona, mas também com as ciências técnicas, destacando-se a economia agrária, que estuda a terra na sua complexidade e os meios de obtenção dos bens indispensáveis à debelação das exigências humanas e de certos animais que servem à atividade social ou na síntese fisiocrática: a terra e os produtos dela que fazem viver o homem. Abrange hoje a economia rural um campo muito grande relacionado com os meios técnicos que lhe fornecem os instrumentos mecânicos capazes de aumentar a produtividade da terra com menor emprego de capital e de braços.

A economia agrária estuda os meios mais eficientes e as leis que propiciam uma produção econômica. Fornece também os elementos para uma legislação agrária.

### **2. Relações com a técnica agrária. Com a política agrária. Art. 2º, § 2º, do ET**

Relaciona-se também com a técnica agrária que estuda a produção da terra, sob outro ponto de vista. Não é menor sua afinidade com a política agrária que estuda a intervenção estatal por meio 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 (ET, art. 2º, § 2º). Não se pode esquecer a profunda aproximação que existe entre o direito agrário e a reforma agrária, ao ponto de ambos se confundirem, por procurarem a mesma finalidade, isto é, a melhor distribuição da terra, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade. A pulverização dos fundos rústicos sem seus vários aspectos e a reforma fundiária constituem antes de tudo problemas políticos e somente em época posterior formaram objeto de disciplina jurídica (Mario de Simone, *Lineamenti*, cit., p. 10).

### **3. Afinidade com o direito civil. Sua fonte principal. Art. 92, § 9º, do ET**

O maior entrosamento do direito agrário, no passado e no presente, ainda é com o direito civil. Como já vimos no capítulo de suas fontes, a maioria das regras sobre direito agrário estavam nas codificações civis e ainda aí continuam (v. g., CC italiano, português de 1967 etc.). No tocante ao direito brasileiro, é ele manancial indispensável na aplicação das normas vigentes sobre a matéria. No decorrer deste estudo, veremos sua importância e a grande afinidade que existe entre o ET e o direito civil, mesmo porque é este que prevalece para a solução dos casos omissos naquele (ET, art. 92, § 9º). É seu direito comum.

### **4. Relação com o direito comercial. Art. 1.364 do CC/16. CC de 2002**

O direito agrário se aproveitava do direito comercial, principalmente em relação ao conceito de empresa em geral e de pessoa jurídica. Por força do art. 1.364 do anterior CC, as sociedades civis que revestissem as formas estabelecidas nas leis comerciais obedeceriam aos seus preceitos, no que não contrariassem as regras da sociedade civil. Quando a sociedade revestisse a forma de sociedade anônima, não se aplicava o art. 1.364 do CC: seriam comerciais por natureza e finalidade. Atualmente, as sociedades estão reguladas pelo novo Código Civil, no Livro II, DO DIREITO DE EMPRESA, que determina a inscrição do empresário no Registro Público de Empresas Mercantis, antes de sua atividade, possibilitando ao empresário rural, cuja atividade rural constitua sua principal profissão e à sociedade rural, que tenha por objeto o exercício de atividade própria de empresário rural, sua inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis de sua sede (CC/02, arts. 967, 970, 971 e 984).

### **5. Relação com o direito administrativo**

Há relações bastante aproximadas com o direito administrativo, pois, como se pode ver, grande parte

do ET e suas regulamentações informam e disciplinam a organização do INCRA e do INDA, órgãos administrativos da reforma agrária. São órgãos estatais que executam a reforma e a política agrárias. É matéria de direito administrativo a relativa às desapropriações por interesse social, embora a regra cúpula ou mestra seja encontrada em preceito constitucional, porque afeta o direito de propriedade garantido pela Lei Maior (art. 5º, XXII).

Releva notar ainda que a atuação do Estado se faz sentir na proteção da agricultura, em geral, por intermédio de órgãos especiais da administração, como o Instituto do Café, do Açúcar, do Arroz, do Trigo etc.

## **6. Vinculação com a economia em geral**

Dada a grande vinculação do direito agrário com a economia em geral e, especialmente, com a rural, importante é a contribuição da estatística que fornece ao primeiro (d.a.) a classificação dos fenômenos e seus efeitos, propiciando correção de erros ou adoção de outras técnicas de produção. Regulariza a - produção nacional, impedindo a superprodução ou mostrando a infraprodução. Fornece ainda os dados de comercialização dos produtos, mostrando as tendências da oferta e da procura que orientam a produção agrícola. Estuda, além disso, o movimento dos mercados consumidores, nacionais e estrangeiros, o que possibilita um certo controle de produção.

## **7. Contato com o direito processual. Art. 107 do ET e CPC**

Relaciona-se com o direito processual civil, tanto que os litígios judiciais entre proprietários e arrendatários rurais obedecerão ao rito processual previsto pelo art. 275, II, *b* (Sumário), do CPC/73 e pelo art. 318 da Lei n. 15.105, de 16-3-2015, novo Código de Processo Civil, em vigor a partir de 17-3-2016.

Todos os litígios nascidos do direito agrário serão resolvidos pela justiça comum, obedecendo-se às regras do CPC, salvo os “relativos às relações de trabalho rural em geral, inclusive às reclamações de trabalhadores agrícolas, pecuários, agroindustriais ou extrativos” (ET, art. 107, § 2º) que são de competência da Justiça do Trabalho, com observância do rito processual da Legislação do Trabalho.

## **8. Relação com o direito penal. Art. 161 do CP. Dano e crime**

Com o direito penal o agrário tem afinidades, pois trata aquele “Da usurpação”, da lesão à propriedade imóvel: alteração de limites (art. 161), usurpação de águas alheias em proveito próprio (§ 1º, I), esbulho possessório (art. 161, § 1º, II) e supressão ou alteração de marca em animais (art. 162). Não se confunde com o abigeato, isto é, furto de animais.

Crime de dano, que é tratado de forma genérica: destruir, inutilizar ou deteriorar coisa alheia (art. 163) e introdução ou abandono de animais em propriedade alheia (art. 164).

O processo a seguir na apuração desses crimes é o penal, pois o direito agrário nada diz a respeito.

## **9. Afinidade do direito agrário com outros ramos do direito**

Interessante nessa matéria de afinidades ou relações entre o direito agrário e outros ramos de direito é a recomendação de M. de Zulueta: “Um problema se apresenta, tendo em vista as relações existentes entre o direito agrário e outros ramos de direito, que é o do deslinde dos campos daqueles e destes. O critério pode ser o seguinte: quando uma instituição jurídica é peculiar do direito agrário, de tal modo que tão somente neste se aplica, nele há de ficar enquadrada. Em câmbio, aquelas que se aplicam indistintamente dentro ou fora do agrário, deverão permanecer nos ramos tradicionais do direito” (*Derecho*, cit., p. 10). Assim, a desapropriação por interesse social, prevista no art. 161 da CF, ou a preferência estabelecida no art. 65 do ET, combinado com o art. 8º da Lei n. 5.868, de 1972, são matérias de direito agrário, além de muitas outras, como a referente aos contratos agrários.

## **10. Definição de direito agrário. Explicação do conceito**

Examinando-se as fontes do direito agrário e suas afinidades com diversos ramos de direito ou de outras ciências, chegamos ao ponto de defini-lo.

Uma definição que nos parece abranger todo o seu campo é a seguinte: *direito agrário é o conjunto de normas jurídicas concernentes ao aproveitamento do imóvel rural.*

Os elementos fornecidos pelos costumes, a cultura e o direito agrário codificado nos forneceram a primeira parte da definição, que é uma afirmação dos caracteres essenciais de um conceito de direito. E a grande afinidade que tem o direito agrário com a economia rural nos dá a segunda parte da definição, pois ela compreende o chamado direito da economia que disciplina a intervenção estatal no domínio - privado.

É muito mais técnico falar de “economia rural” do que de direito privado e público ao se definir o instituto em apreço, porque, como vimos, não é só dentro desses dois campos que vamos encontrar normas legais disciplinadoras da matéria agrária.

A sentença “conjunto de normas jurídicas” abrange não somente as regras escritas como as consuetudinárias, aceitas e aplicadas não só por força de lei, mas pela vontade das partes.

Não se pode esquecer, quando se trata de conceituar o direito agrário, a vinculação do jurídico e do econômico. No jurídico, importa atender às figuras de direito que se sujeitam ao desenvolvimento das atividades econômicas rurais. Releva notar ainda que foi de uma economia rural que emergiu o direito agrário. Vê-se através da história do direito agrário que direitos e obrigações tinham os agricultores, proprietários ou não. O respeito desses usos foi-se transformando em normas jurídicas de exploração da terra que, de propriedade consorcial, passou a individual, mas com as mesmas restrições estabelecidas pelo direito costumeiro sobre usos diversos, como de matas, montes, estradas, rios e moinhos, sendo que estes, nalguma época, se acreditou que constituíam uma propriedade de tipo comunal, quase pública (Pérez, *Estudios*, cit., p. 72).

Isso possibilita a compreensão do direito agrário, pois as normas encontradas fora dele deverão permanecer dentro dos ramos tradicionais do direito a que pertencem, sem deixarem de afetar a estrutura da instituição jurídica agrária, formando então com esta o “conjunto de normas jurídicas”, em seu sentido mais amplo.

## **11. Art. 1º do ET**

O art. 1º do ET enuncia o princípio dominante do sistema que se deve adotar. “Não é por isso indiferente, no começo do exame de qualquer lei, conhecer o que tivera o legislador em vista providenciar; porque, prendendo-se com seu principal objeto matérias correlativas, é indispensável conhecê-las e discriminá-las, para não considerar como principais as que o não são, assim inverter-se seu objeto” (José Augusto Gomes de Menezes, in J. M. P. Vasconcellos, *Reflexões no Livro das Terras*, 1860, p. 333).

Partindo desse princípio, verifica-se que o objeto principal do direito agrário brasileiro é regular os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais para os fins de execução da reforma agrária e promoção da política agrícola (ET, art. 1º), sem excluir outras normas complementares àqueles direitos e

obrigações relativas à propriedade territorial rural e suas limitações.

O conceito apontado permite construir um sistema orgânico com normas do ET e aquelas que o afetam, pertencentes a outros ramos do sistema jurídico nacional, sem cogitação de se tratar de regra legal de direito privado ou público, porque todas elas formam o conjunto apontado.

## **12. Resultado das fontes e das afinidades do direito agrário**

No exame que se fez das fontes do direito agrário e de sua afinidade com outras ciências, conseguiu-se: a) recolher e separar as distintas normas que regulam a economia agrária; b) analisar e comparar essas normas para chegar ao conhecimento das instituições do direito agrário; c) construir com ditas instituições o sistema completo desse direito (Carrara, *Curso di diritto agrario*, t. 1, p. 35). “Mediante esse procedimento, a investigação nos dará a conhecer as normas do direito agrário; logo, o enlace dessas normas nos mostrará suas instituições e, por fim, o sistema das instituições poderá mostrar-nos, como resultado, uma obra científica, orgânica e perfeita” (Fernando Campuzano y Horma, *Rev. de Derecho Privado*, 20:363). Isso nos indicará o momento de considerá-lo ou não como um direito - autônomo ou independente (v. Cap. 1 desta obra).

## **13. Art. 1º, § 1º, do ET. Melhor distribuição da terra**

Ao Estado moderno cabe organizar sua economia, e o direito da economia é o meio que tem para tanto; daí a necessidade de impor medidas que visem a promover melhor a distribuição da terra, alterando o regime de sua posse e uso, a fim de atender melhor ao bem-estar social, mediante a implantação da justiça social e o aumento da produtividade (ET, art. 1º, § 1º).

O direito agrário assim conceituado corresponde à função social da propriedade rural, pois seu conjunto de normas favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, mantém níveis satisfatórios de produtividade (economia agrária), assegura a conservação dos recursos naturais (direito e economia agrários) e, finalmente, regula as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam (economia rural e direito agrário conduzem à harmonia e solidariedade entre os fatores da produção).

Direito e economia estabelecem o equilíbrio de uma sociedade organizada, de modo que “não é possível estudar os fenômenos independentemente do meio e da sociedade em que se passam; sem estes

elementos não há economia social organizada, como não há sociedade organizada sem a respectiva economia” (Francisco Simch, *Programa de economia social*, 3. ed., 1934, p. 35).

# Capítulo 4

## PRÉDIO RÚSTICO

### 1. Conceito de prédio rústico. Divergência doutrinária

Há divergências no tocante à conceituação de prédio urbano e rústico. Querem alguns que seja a destinação o elemento diferenciador. De modo que, se destinado à residência, é urbano, embora fique fora do perímetro da cidade; se destinado à agricultura e pecuária, é rural ou rústico, embora fique dentro do perímetro urbano. Portanto prédio rural é o imóvel destinado à exploração das indústrias agrárias, incluindo-se as edificações necessárias àquele mister.

Em conformidade com a melhor doutrina e jurisprudência dominante, é a destinação o critério diferenciador entre prédios rústicos e urbanos. Não importa o critério da autoridade municipal para a arrecadação dos tributos. O fato de estar o prédio lançado como urbano para efeito da cobrança de impostos não significa que seja essa a sua conceituação jurídica (Ap. 42.367, TJGB, *DJ*, 10 abr. 1958, apenso ao n. 81, p. 465). Os que se inclinam pela localização entendem que os prédios situados dentro do perímetro urbano são da cidade e não da colônia, mesmo que o proprietário os destine a atividades rústicas. Neste caso, prédio urbano seria o imóvel situado em rua da cidade, vila ou povoado, ou seja, localizado no perímetro urbano. É rústico o prédio que fica fora da área urbana (Ap. 41.343, TJGB, *DJ*, 11 set. 1958, apenso ao n. 207, p. 2793).

O art. 4º, I, do ET diz o que seja imóvel rural, esclarecendo que é o prédio rústico, de área contínua, *qualquer que seja sua localização*, que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

O Regulamento baixado pelo Decreto n. 55.891, de 31-3-1965, procura interpretar a expressão do ET — “qualquer que seja sua localização” — dizendo que ela se refere à localização “em perímetros urbanos, suburbanos ou rurais dos municípios”. Veremos se conseguiu enquadrar o conceito legal com algum daqueles acima apontados.

## 2. Elementos do imóvel rural. Teorias da localização e da destinação. Prédio rústico no direito romano

São elementos do imóvel rural: a) prédio rústico; b) área contínua; c) destinação certa para exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

A verdadeira noção de prédio rústico ou urbano é a tirada da natureza do imóvel ou da terra.

O significado do vocábulo prédio é muito extenso e abrange todas as casas e construções das cidades ou dos campos, bem como todas as propriedades territoriais rurais, cultivadas, contendo construções próprias para a agricultura ou criação de gado, as terras situadas para fazendas de gado e, finalmente, quaisquer outros terrenos benfeitoriados e com lavouras e outras plantações lucrativas (Antônio Ribeiro de Moura, *Manual do edificante*, § 3º, p. 14).

Há necessidade de se firmar bem o conceito de prédio rústico e urbano, para que se possa reconhecer “com clareza os direitos que lhe pertencem sobre cada um deles”, principalmente no que diz respeito às servidões prediais.

*Praedium rusticum* ou *ager* é um imóvel destinado à cultura, pouco importando que se encontre situado na cidade ou na campanha ou “qualquer que seja a sua localização em perímetros urbanos, suburbanos ou rurais” (Dec. n. 55.891, art. 5º). Numa outra aplicação, entende-se por *praedia rustica et suburbana* todos os imóveis que produzem frutos (Ch. Maynz, *Cours de droit romain*, v. 1, § 27).

Não é a situação do imóvel que qualifica o prédio em rústico ou urbano, mas a finalidade natural que decorre de seu aproveitamento; portanto prédio urbano é toda a edificação para moradia de seu proprietário; e prédio rústico, “todo aquele edifício que é construído e destinado para as coisas rústicas, tais como todas as propriedades rurais com suas benfeitorias, e todos os edifícios destinados para - recolhimento de gados, reclusão de feras e depósito de frutos, ou sejam construídos nas cidades e vilas, ou no campo” (Moura, *Manual*, cit., p. 17).

A distinção se dá mais pelo uso, qualidade do sujeito, comodidade e destinação do prédio do que pela matéria e forma de qualquer edificação (Lobão, apud Moura, *Manual*, cit., p. 17).

Merece ainda destaque a seguinte passagem de Moura: “Com a crítica de Lobão e ilustração de Leyser ficam retificadas e exatas as duas referidas conclusões dos jurisconsultos acerca da importante questão: quanto às casas se devem reputar prédios urbanos ou rústicos, e em consequência pode-se definir o



prédio urbano conforme os princípios e disposições do direito romano: todo edifício, ou casa, que foi construído para a habitação dos homens e destinado para os usos urbanos e interesses das cousas urbanas, seja qual for o lugar da sua edificação, e quer habite, quer não alguma pessoa nesse edifício, bastando, segundo o mesmo direito romano, somente o destino da casa para os usos urbanos, para ser qualificado prédio urbano. E por prédio rústico se deve entender pelo contrário: todas as casas e edificações construídas e destinadas para serventia e usos das coisas rústicas, ainda que sejam construídas mesmo nas cidades e vilas ou no campo; assim como todas as propriedades territoriais ou rurais benfeitorizadas para a agricultura e para delas se aproveitarem outros interesses rústicos; e em geral todos os estabelecimentos que tiverem por fim interesses rústicos” (Moura, *Manual*, cit., p. 20-1).

### **3. Art. 4º do ET. Lei n. 4.504. Conceito legal. *Fundus***

Adotou a Lei n. 4.504 a corrente que pugna pela característica da destinação do imóvel rural ou prédio rústico, quando diz: “Imóvel rural é o prédio rústico que se destina à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial”. Do mesmo modo, o Regulamento à lei, baixado pelo Decreto n. 55.891, de 31-3-1965, assim dispõe: “Imóvel rural é o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização em perímetros urbanos, suburbanos ou rurais dos municípios, que se destine à exploração extrativa etc.”

*Fundus* ou *praedium* significa, em geral, todo o imóvel. Mais remotamente se entendia por *fundus* o solo mesmo, sem edificação (Maynz, *Cours*, cit., p. 442). Prédio rústico, aquele que não tinha nenhuma casa de habitação, porque o agricultor não morava nele, mas na vila ou povoado, isto é, no prédio urbano. Também para o ET não importa que, no prédio rural, tal como o definiu, faça seu proprietário sua morada, porque isso não influi em sua caracterização. Da mesma forma se, dentro do perímetro urbano ou suburbano, o proprietário o destine àquelas explorações. Portanto o prédio rural não deixa de ser tal, pelo fato de servir de moradia ou habitação para seu dono e familiares, como o inverso também é verdadeiro.

### **4. Prédio rural para efeitos fiscais. Lei n. 5.172/66 — CTN. Art. 15 do Decreto-lei n. 57, de 18-11-1966. Art. 6º da Lei n. 5.868/72 e RSF 313/83**

O Regulamento destaca o perímetro, classificando o prédio em urbano, suburbano e rural, para mostrar que isso não influi na caracterização do imóvel rural.

Para efeitos fiscais, no entanto, entendeu o Código Tributário Nacional (CTN — Lei n. 5.172, de 25-10-1966) adotar a teoria da localização, divorciando-se do ET, que adota a teoria da destinação.

O art. 32 do CTN refere-se ao Imposto Predial Urbano, de competência dos Municípios, tendo como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município, assim definida por lei municipal.

O Decreto-lei n. 57/66, que alterou dispositivos sobre lançamento e cobrança do ITR, estabeleceu, em seu art. 15, alteração ao art. 32 do CTN, ao dispor que este não abrange imóvel que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, incidindo o ITR.

Ficou, assim, definido legalmente, também para fins tributários, o princípio da prevalência da destinação do imóvel rural sobre o da sua localização.

O Decreto-lei n. 57/66 continua plenamente em vigor, embora seus arts. 14 e 15 tenham sido derogados pelo art. 12 da Lei n. 5.868/72, que dispunha sobre ITR, julgada inconstitucional pelo STF, pois não podia revogar ou alterar legislação com *status* de Lei Complementar, tal o Decreto-lei n. 57/66, tendo o art. 6º da Lei n. 5.868/72 sua execução suspensa pela Resolução n. 313/83 do Senado Federal.

Os Municípios podem definir por lei suas zonas urbanas (CTN, art. 32, § 1º); no entanto, “mesmo que determinado imóvel esteja em zona municipal urbana, pode ser, dependendo de sua exploração, classificado como rural” (STJ, S1, AR 3.971/GO, DJ 7-5-2010), isso porque “a incidência do ITR não se encontra limitada apenas sobre os imóveis que estejam localizados na zona rural do município, mas é possível sua incidência também sobre aqueles que, muito embora localizados na área urbana, são comprovadamente utilizados em exploração extrativa vegetal, pecuária ou agroindustrial” (AC 700061125597, 1ª Câmara Cível do TJRS, j. em 29-9-2014); assim, “não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do Decreto-lei n. 57/1966)” (STJ, REsp 1.112.646, Rel. Min. Herman Benjamin, 1ª Seção, j. em 26-8-2009).

O critério da destinação e efetivo uso do imóvel como rural vem de encontro com o preceito contido no art. 4º do ET.

## **5. Art. 22 da Lei n. 4.947/66. Exigência do Certificado de Cadastro. Art. 46 do ET**

Em caso de sucessão *causa mortis*, nenhuma partilha amigável ou judicial poderá ser homologada pela autoridade competente sem a apresentação do Certificado de Cadastro, a partir daquela data (Lei n. 4.947/66, art. 22, § 2º). Quer dizer que a divisão abstrata do imóvel rural pertencente à herança não se poderá fazer sem o cadastramento da propriedade na forma do art. 46 do ET. Não se impõe aqui a pena de nulidade caso seja feita a partilha, mas deve a autoridade judiciária competente exigir o cadastramento do prédio rústico, dispensando-se os urbanos, caso houver. O cadastramento poderá ser feito durante o processo de inventário dos bens deixados pelo *de cujus* até o momento da partilha. O inventariante é a pessoa competente para isso.

Não basta a apresentação do Certificado de Cadastro para que se verifique a partilha, a venda, a hipoteca etc., pois se exige também a prova de quitação do pagamento do ITR relativo ao último lançamento expedido pelo INCRA (Lei n. 4.947/66, art. 22, § 3º). Refere-se a lei ao imóvel rural - definido no art. 4º do ET.

## **6. Prédio de moradia e de exploração rural. Como qualificá-lo. Hortas e granjas. Impostos devidos nesses casos**

Pode haver a hipótese mista em que o prédio se destine a moradia e exploração agrícola; qual será então sua qualificação em face do ET? Antigamente, o imóvel rural não tinha edificação ou casa de moradia do agricultor: este morava no povoado ou vila, de modo que esta hipótese era difícil. O mesmo não se pode dizer hoje, quando o prédio está dentro da zona urbana e se destina à exploração agrícola. No caso, deve prevalecer a destinação preponderante. Se serve de moradia, mas o proprietário o destina a qualquer daquelas explorações, é rústico. Se outra for a destinação, trata-se de prédio urbano, independentemente de sua localização. É o caso dos imóveis com habitação, e anexos a ele estão as hortas, os jardins e os pequenos cultivos para uso doméstico. Os jurisconsultos romanos ora consideravam esses prédios como rústicos, ora como urbanos. “A respeito das hortas, em cuja expressão estão implicitamente incluídos os jardins, diz o precitado Leyser (Cap. 4, n. 15 e 16, com a L. 91, § 5º) o seguinte: ‘As hortas ou são feitas como um adicionamento à comodidade das casas, ou construídas nos edifícios e então são como um aditamento ou parte integrante das casas, como diz Papiniano na L. 91, § 5º, ff. *de leg.* 3, mas aquelas que são cultivadas tão somente por causa do recreio e amenidade do terreno, justamente devem ser compreendidas nos prédios urbanos. Aquelas porém que derem mesmo algum rédito, e delas percebamos algum fruto tal como legumes, favas e outras coisas de igual gênero,

Florentino julga que devem pertencer também aos prédios urbanos’” (Moura, *Manual*, cit., p. 20).

Mais adiante, diz Leyser: “As hortas, se são cultivadas tão somente por causa da fertilidade do terreno e são tratadas de tal modo que delas se colham ervas de farmácia ou medicinais, assim como outras cousas úteis deste gênero, ou são implantadas para gozo e recreio, como por exemplo para gozarmos de verduras e desfrutarmos o cheiro de vários gêneros de flores, são ainda hortas urbanas; se porém são construídas principalmente para os usos rústicos, como para produzirem vinhas, oliveiras etc., são compreendidas nos prédios rústicos” (Moura, *Manual*, cit., p. 21).

A relevância do assunto impôs tão demorado exame dessa distinção, porque, na prática, muita dúvida surgirá, principalmente no terreno fiscal, pois diversos são os impostos que incidem sobre os prédios. Se urbano, cabe ao Município cobrá-los. Se rústicos, à União (CF, arts. 153, VI, e 156, I).

Ainda é de se destacar a importância da matéria em relação ao processo da ação, quando se trata de locação predial urbana ou rural. Se o arrendamento é de prédio rural, cabe a ação de despejo, com o rito do art. 275, II, do CPC. Se de prédio urbano, aplica-se o CPC e a Lei do Inquilinato.

## **7. Art. 4º, I, do ET. Área contínua: o que seja. Sentido da palavra contínuo**

Refere-se o art. 4º, I, do ET a “área contínua”. O que seja área contínua não nos diz. A palavra “área” é tomada em diversas acepções pelos juristas. Florentino (L. 211 *de verb. signif.*) chama área o lugar vazio na cidade destinado para nele se construírem edifícios e casas; outros chamam também — área — o lugar ou porção de terreno deixado entre uma mesma casa ou entre duas, com o destino de nele saírem do telhado as águas da chuva (L. 2, ff. *de servit. urb. praed.*); finalmente chamam “área” os lugares ou terrenos próprios e destinados para trilhar, malhar, secar e limpar frutos da agricultura (L. 14, § ult. C. *de servit.*). As áreas tomadas nas duas primeiras acepções são prédios urbanos, e as tomadas na última acepção são prédios rústicos, porque sem dúvida são destinados para uso rústico; área na primeira acepção é sinônimo de solo ou terreno em que se edificam casas (Moura, *Manual*, cit., p. 21).

O prédio rústico é que deve ser “de área contínua”. *Fundus* ou *praedium* significa, em geral, todo bem imóvel; mais antigamente entendia-se por tal o solo mesmo (*res soli*), sem construções, como vimos.

A palavra “contínuo” tem três sentidos, conforme os léxicos: um no tempo, outro no espaço e um figurado. No tempo, contínuo é igual a consecutivo; no espaço, contínuo é igual a unido, seguido;

figurado, contínuo quer dizer ininterrupto. Como empregou o legislador a expressão “área contínua”, no art. 4º, I, do ET? A área em si já é contínua, pois é a porção de terra destinada à construção ou edificação, bem como para exploração agrícola ou pecuária. A palavra “contínuo” aqui tem um sentido que transcende todos os sentidos apontados. É a *utilitas* da área, isto é, deve haver continuidade na utilidade do imóvel, embora haja interrupção por acidente, por força maior, por lei da natureza ou por fato do homem. Há unidade econômica na exploração do prédio rústico. A vantagem é econômica e não física, como aparenta a expressão legal. Se a propriedade é dividida em duas partes por uma estrada ou por um rio, embora não haja continuidade no espaço, há continuidade econômica, desde que seja explorada convenientemente por seu proprietário. É o proveito, a produtividade, a utilidade que se exige da continuidade da área que constitui o imóvel rural. Isto é muito importante, quando se trata da empresa rural, como se verá no lugar devido.

Reduz-se, desse modo, a construção jurídica da “área contínua” à *utilitas*, independentemente de qualquer obstáculo físico na área explorada.

**8. Classificação do imóvel rural. Propriedade familiar. O que seja. História da propriedade familiar. Direito romano. Impenhorabilidade da propriedade familiar. Bem de família. Decreto-lei n. 3.200, de 19-4-1941, art. 19. Art. 70 do CC. *Herctum* e propriedade familiar. Indivisibilidade da propriedade familiar. Direito grego. Conjunto familiar. Sentido da expressão no direito alienígena**

O imóvel rural classifica-se em quatro espécies: a) propriedade familiar; b) minifúndio; c) empresa rural; d) latifúndio.

*Propriedade familiar.* Dizer-se propriedade familiar parece uma *contraditio in terminis*, porque “a verdadeira significação de família é propriedade; designa o campo, a casa, o dinheiro, os escravos” (Fustel de Coulanges, *Cidade antiga*, trad. Souza Costa, 3. ed., v. 1, p. 162). Deve-se isso à religião que agrupava os membros da família em torno do altar do deus do lar. Nasce daí o domicílio, que vem de *domus* (casa, lar, moradia etc.). Estabelece-se uma estreita relação entre o *res solis* e a família; daí o sentido atual de propriedade familiar, não mais como domínio da família como um todo, mas no significado de que o chefe da família é seu dono, que direta e pessoalmente a explora com o auxílio de seus familiares (ET, art. 4º, II). Portanto *domus* dá domínio, propriedade.

A propriedade familiar não era só de um homem, mas de uma família cujos diferentes membros devem vir um após outro, nascer e morrer ali (Fustel de Coulanges, *Cidade antiga*, cit., p. 90). Daí sua

indivisibilidade e inalienabilidade, salvo por motivo de uma força superior. As gerações deviam suceder-se na mesma casa, daí sua indivisibilidade. É no culto aos mortos que vamos encontrar ainda hoje o velho sentido da propriedade familiar, quando se fala em “jazigo perpétuo da família X”. A propriedade familiar consistia numa parcela de terra que passava perpetuamente à família.

O direito à terra conferido pela propriedade familiar foi devido aos deuses domésticos. Foram eles que ensinaram os homens a se apropriarem da terra para beneficiá-la e assim torná-la melhor à subsistência da família e ao culto, tornando-se assim seus proprietários. A família não podia perdê-la; era-lhe inseparável, tanto que não estava sujeita à expropriação por dívidas do chefe da família. O corpo deste é que se sujeita ao pagamento da dívida, porque “é mais fácil colocar o homem na servidão do que tirar-lhe um direito de propriedade que pertence à família mais do que a ele próprio. A razão disso é que se adquire a propriedade familiar pelo culto doméstico e não pelo trabalho”.

Há ainda hoje um resquício dessa impenhorabilidade da propriedade na instituição do bem de família, conforme o art. 70 do CC/16 (v. Dec.-lei n. 3.200, de 19-4-1941, art. 19), na regra do art. 649, VIII, do CPC/73, e no art. 833, VIII, do CPC/2015, que considera impenhorável o imóvel rural até um módulo, desde que seja o único de que disponha o devedor (STJ, 3ª T., REsp 1007070/RS, Lex-STJ, v. 256, p. 78), e pela Lei n. 8.009, de 29-3-1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, declarando impenhorável o imóvel residencial, extensiva às plantações, benfeitorias, móveis e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ressalvada no art. 1.711 do CC/02. A impenhorabilidade pode ser suscitada até o final da fase de execução (STJ, 4ª T., AgRg no REsp 10076317/PR, DJe de 11-4-2011).

Nas remotas raças latinas vamos encontrar no *herctum* a primitiva propriedade familiar que consistia “no espaço bastante extenso no qual a família tem a sua casa, os seus rebanhos, o pequeno campo que cultiva” (Fustel de Coulanges, *Cidade antiga*, cit., p. 91). Compare-se esse sentido de propriedade familiar com o moderno adotado pelo art. 4º, II, e ter-se-á a explicação de tão remoto instituto de direito agrário.

Ligada à propriedade familiar estava sua extensão, que não era arbitrária, dado que devia servir à manutenção da família em toda sua amplitude, ou seja, garantir-lhe a subsistência e o culto doméstico aos antepassados. Essa extensão variou no tempo e corresponde ao que hoje chamamos “módulo rural”, que é a área fixada na qual a família tem sua casa, seus rebanhos e o pequeno terreno que cultiva.

No direito romano, em que toda a propriedade emanava originariamente do Estado, o imóvel rural não era dado em propriedade individual. Embora essa fosse a regra, verificavam-se exceções, como as dos prédios *itálicos* que foram dados pelo Estado a particulares. A quantidade de terra que formava essa propriedade particular era muito pequena e atingia apenas dois *arpantes*, o que mal dava para a casa e seu jardim (era um minifúndio). Ao lado dessa propriedade permitia-se que o *pater familiae* gozasse do domínio das terras públicas em extensão, que variava com cada conquista. Os plebeus auferiam maior área, chegando até a sete *arpantes*, enquanto os patrícios recebiam apenas dois. Somente muito mais tarde surgiram concessões maiores de terras públicas a homens poderosos, embora pudessem ser revogadas *ad libitum* pela República.

Contra isso travou-se uma luta constante por meio das chamadas leis agrárias, em que sempre se procura fixar o módulo permitido para cada um. Assim, temos a *Lex Sempronia Agraria*, de Tibério Graco, que se dirigiu contra as possessões e limitava-as ao tamanho de 500 *jugeras* (*jugera* — medida agrária correspondente à porção de terra lavrada por uma junta de bois durante um dia e tem 240x120 pés). *Mutatis mutandis*, que outra coisa é o módulo rural? Seguiu-se assim o exemplo da Lei Licínia. Como medida de progresso social e econômico, concedia aquela lei para cada filho da família mais 250 *jugeras*.

Embora se dirigisse contra os latifúndios, a lei não era iníqua, pois pela primeira vez concedia uma indenização aos ocupantes pelas parcelas expropriadas. Foi nessa lei que se esboçou um cadastramento das propriedades, pois havia uma comissão de três membros encarregada, todos os anos, de separar o domínio público dos bens pertencentes aos particulares e de reivindicar, em nome do Estado, tudo aquilo que ultrapassasse a medida prescrita.

Com a morte de Caio Graco, o excesso de regras da *Lex Sempronia* foi afastado por três plebiscitos, de datas e conteúdos conhecidos de maneira incompleta e algo sujeitos a controvérsia. O primeiro desses plebiscitos, de data posterior a 633-121, derroga a proibição de alienação das terras doadas (consignadas) e permite aos possuidores vendê-las. Esse plebiscito foi proposto por uma personagem ignorada, visto que seu nome não foi conservado.

O segundo plebiscito, de iniciativa de Spurius Thorius, que deu a *Lex Thoria*, verificou-se em 633-119 ou em 636-118, conforme M. Monsen: proíbe a consignação (*consignatio*) para o futuro e exonera os *Triumviri agris dandis assignandis*. Confirma os velhos posseiros em suas posses, com a condição de

pagarem um foro, cujo montante seria repartido entre os cidadãos pobres.

O terceiro plebiscito, da data de 643-111, proposto talvez pelo tribuno C. Baelius, acabou com aquele foro. Assim, o primeiro plebiscito ressuscitou os *latifundia*; o segundo renuncia para sempre ao restabelecimento da classe agrícola na Itália e às *rogationes* de Sempronius que se referem a ela; o terceiro, enfim, retirou uma renda ao Estado, sem que isso trouxesse alguma vantagem para a miséria do povo.

A propriedade familiar era indivisível e diz-nos Aristóteles que em Tebas havia leis que prescreviam duma maneira absoluta que o número dos lotes de terra permanecesse imutável, o que certamente excluía a partilha e divisão entre irmãos. É a indivisão do patrimônio uma espécie de direito de progenitura (Fustel de Coulanges, *Cidade antiga*, cit., p. 125). Coisa parecida se observa no art. 65 da Lei n. 4.504, quando a divisão reduz a propriedade num minifúndio. Em nota, observa Fustel de Coulanges que a antiga língua latina conservou um vestígio desta indivisão, que por muito fraco que seja merece, contudo, ser consignado. Chamava-se *sors* um lote de terra (nosso atual módulo) de domínio duma família: *sors patrimonium significat*. A palavra consortes dizia-se daqueles que entre todos possuíam só um lote de terra e viviam no mesmo domínio. Ora, a antiga língua designava por esta palavra os irmãos e mesmo parentes num grau muito afastado: testemunho dum tempo em que o patrimônio e a família eram indivisíveis (v. CC português, art. 1.040).

Fala-se no art. 4º, II, que a propriedade seja explorada direta e pessoalmente pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso econômico, permitindo-se eventualmente a ajuda de trabalho de terceiros.

Na nota acima transcrita, tivemos oportunidade de destacar a palavra “consortes”, que exprime a constituição de uma família romana. Já vimos que a verdadeira significação de família é propriedade, compreendendo, além das terras, os escravos, servos e parentes. A família nas antigas idades é um Estado organizado, uma sociedade com recursos para si própria (Coulanges, *Cidade antiga*, cit., p. 173). Mas esta família das antigas idades, continua Coulanges, não se reduzia às proporções da família moderna. Nas grandes sociedades a família desmembra-se e diminui, mas na ausência de qualquer outra sociedade estende-se, desenvolve-se, ramifica-se, sem se dividir. Muitos ramos mais novos ficam agrupados em torno dum ramo primogênito junto ao lar e do túmulo comuns. Na composição dessa família antiga entrou ainda um outro elemento de composição. A necessidade recíproca que o pobre tem



do rico e o rico do pobre produziu servos que passaram a constituir a família do agricultor, como se verifica hoje, *mutatis mutandis*, na ajuda de terceiros, conforme o conceito que nos dá o ET de propriedade familiar.

A família referida no art. 4º, I, que complementa a figura do agricultor- -proprietário, não deve ser tomada no sentido restrito, mas no mais amplo possível, como um *conjunto familiar* (Dec. n. 59.566, art. 8º) que compreende aqueles que vivem em mútua dependência, utilizando assalariados em número que não ultrapasse o de membros efetivos daquele conjunto.

A família do agricultor não se limita ao marido com a mulher e os filhos, como organismo ético-jurídico, mas num sentido mais amplo, cuja força de trabalho possa garantir-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, ou seja, como organismo econômico de estrutura associativa, que pode - compreender, além da mulher e dos filhos, outras pessoas ligadas a ela por vínculo de sangue e que com ela convivam para o desenvolvimento da atividade econômica que forma a razão de ser da comum atividade e da mesma convivência (Carrara, *I contratti agrari*, p. 37). Abrange, portanto, mais grupos familiares que convivem e cultivam a terra, tais como filhos casados e respectivas famílias, em mútua dependência (v. CC português, art. 1.040).

## **9. Exploração direta e pessoal. Sentido da expressão. Ajuda de terceiros**

Fala-se também no art. 4º, I, do ET na exploração direta e pessoal da propriedade familiar. Entende-se por cultivo direto e pessoal a exploração direta feita pelo proprietário, arrendatário ou parceiro e seu conjunto familiar, residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência, utilizando assalariados em número que não ultrapassa o de membros ativos daquele conjunto (Dec. n. 59.566, de 14-11-1966, art. 8º).

É necessário que essa atividade absorva toda a força de trabalho do agricultor e de seu conjunto familiar, para que se possa caracterizar a propriedade familiar. Portanto, descaracteriza-se essa instituição quando parte dessa força de trabalho é desviada para outras atividades fora da exploração agrícola, com prejuízo da exploração, como, v. g., nas semigranjas americanas em que se consomem cerca de cem dias por ano em atividades industriais ou comerciais fora daquelas que ficam entregues aos familiares dos granjeiros e alguns empregados (v. abaixo direito comparado).

Como requisito, ainda, da figura da propriedade familiar, encontra-se a ajuda de terceiros. Cuida-se da

proporção entre a mão de obra do conjunto familiar (agricultor e sua família) e mão de obra estranha. A proporção desta fixa-se no art. 8º do Regulamento: em número nunca superior aos membros da família. Assim, um conjunto familiar com dez pessoas capazes da atividade agrícola pode empregar dez assalariados na exploração de sua propriedade. Computam-se, somente, os membros ativos da família, tomando-se em consideração a idade-limite para o trabalho do menor, que é atualmente de 14 anos (CF de 1988, art. 7º, XXXIII). Se a atividade agrícola é insalubre, não se computam entre os membros ativos do conjunto familiar os menores de 18 anos (o mesmo art. 7º), por força de proibição constitucional.

A expressão legal “absorva toda a força de trabalho” deve ser tomada em sentido relativo e não absoluto. No de prevalentemente dedicado à atividade agrícola, incluindo-se nesta as lides caseiras desempenhadas pelas mulheres no atendimento das necessidades normais daqueles que cultivam a terra. Pode-se até admitir, em face da eventual ajuda de estranhos, que a absorção da força de trabalho se destaque mais do que a do terceiro; que seja maior a atividade do conjunto familiar do que a mão de obra assalariada, porque esta tem por finalidade cooperar com o conjunto familiar na exploração da propriedade familiar, em caráter eventual.

A propriedade familiar não é um mero meio de subsistência do agricultor e sua família; além disso, deve-lhes proporcionar uma renda diferencial ou uma *plus valia* que lhes possibilite um progresso social e econômico, aumentando assim sua riqueza, que por sua vez torna rica a nação.

Finalmente, para que se verifique a figura da propriedade familiar, é necessário que a área não supere os limites de extensão fixados para cada região e tipo de exploração. Isto significa: *a)* que para ser propriedade familiar (ou de cultivador direto e pessoal) é necessário que a área máxima não seja superior ao módulo rural, variável por zonas e culturas; *b)* que essa área possa ser determinada pelas normas regulamentares (Dec. n. 55.891, de 31-3-1965, art. 14 — v. Introdução Especial IBRA n. 1, onde se fixam os módulos).

Deduz-se disso tudo que perde a figura de propriedade familiar o prédio rural que seja de área superior ao módulo rústico ou quando a exploração se faz com número superior de estranhos, porque então já não mais se trata de cultivador direto e pessoal, mas de uma empresa capitalista.

**10. Agricultor no art. 4º, I, do ET. Art. 8º, parágrafo único, do Decreto n. 59.566. CC italiano, art. 1.647. CC português, art. 1.079. Art. 4º, II, do ET. Absorção de toda força de trabalho. Sentido da expressão**

Agricultor, no art. 4º, I, do ET, é aquele que exerce atividade destinada à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, juntamente com sua família e eventualmente com a ajuda de terceiros.

Essa atividade deve absorver toda força de trabalho do agricultor e sua família; portanto institui-se com isso o caráter de profissionalidade que caracteriza mesmo o cultivador direto e pessoal (Dec. n. 59.566, art. 8º, parágrafo único). A exclusividade que se impõe na expressão referida bem demonstra que seja aquela atividade profissional, preponderantemente. Como já anotamos, não emprega toda força de seu trabalho o agricultor que se dedicar a outra atividade fora da propriedade familiar em prejuízo da cultura.

Merece exame aqui o sentido que se deve dar à expressão “exploração direta e pessoal” ou “cultivo direto e pessoal”, usada no ET e no Regulamento n. 59.566. O assunto não é novo; por isso, destacamos aqui apenas dois Códigos onde ele é considerado.

Para o Código italiano de 1942, cultivador direto é o que cultiva com trabalho predominantemente próprio ou de pessoas de sua família (art. 1.647) um prédio rural. Não dá nenhuma noção de família, deixando à doutrina a tarefa de dar seu sentido.

O mesmo cultivador direto teve adoção no novo CC português, nos moldes do Código italiano. Diz-se, no art. 1.079, que é cultivador direto quem explore, exclusiva ou predominantemente, prédio rústico, com trabalho próprio ou de pessoas do seu agregado familiar (CC de 1967). Diferentemente do CC italiano, o CC português dá-nos uma noção de agregado familiar (que o art. 8º do Reg. n. 59.566 preferiu chamar “conjunto familiar”), dizendo: “Consideram-se familiares os parentes, afins ou serviçais habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o locatário ou locador” (proprietário). Nosso art. 8º expressa a mesma coisa, quando diz: “residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência”. Ora, vivência “em mútua dependência” outra coisa não é que a habitualidade “em comunhão de mesa”. Habitação é a residência no mesmo imóvel. Isto confirma o que já se disse a respeito do sentido legal da expressão “conjunto familiar” páginas antes.

O que interessa mesmo é saber mais a respeito do sentido da expressão legal “lhes absorva toda força de trabalho”, que integra o conceito de conjunto familiar; daí a razão das referências feitas àquelas legislações latinas (CC italiano e CC português). O CC italiano preferiu a expressão “predominantemente

próprio ou de pessoas de sua família”. O CC português, além do “predominantemente” do italiano, usou também da expressão “exclusiva”, mostrando que a exploração é direta e pessoal, mesmo que não absorva toda a força de trabalho do agricultor e seu conjunto familiar, como se verá.

De modo que, em face das regras apontadas, parece que nosso legislador preferiu a exclusividade como norma de caracterização da exploração direta e pessoal, porque, se assim não for, não se justifica que o cultivo *absorva toda a força de trabalho* do agricultor e sua família. Apesar disso, entendemos que não se deve levar ao exagero a interpretação do sentido da expressão legal adotada no art. 4º, II, da Lei n. 4.504.

## **11. Cultivador direto na doutrina e jurisprudência italiana. Direito comparado**

Para melhor solução da matéria, vejamos como a jurisprudência e a doutrina italianas resolveram a questão.

A Cassação, com a sentença de 15-4-1950, afirmou que não se considera cultivador direto, na forma do art. 1.647 do CC, aquele que não se dedica “profissionalmente” à cultura da terra enquanto presta serviço a uma pequena empresa de transporte. Insurge-se contra tal sentença a doutrina, especialmente Bassanelli e Bigiavi. Afirma Bassanelli que o cultivador direto é antes de tudo um empresário agrícola e, se é exato que para o empresário é requerido o exercício profissional de uma atividade econômica organizada, não é, porém, exato que a profissionalidade exija a exclusividade ou também a prevalência da relativa atividade no âmbito das ocupações daquele cuja figura de empresário se discute. Esta tese é reforçada por Bigiavi, que afirma que a profissionalidade não implica nada na ocupação exclusiva nem mesmo na prevalente (Carrara, *I contratti*, cit., p. 39).

Por sua vez, Carrara critica esses pontos de vista e diz que entende o elemento de prevalência de modo diverso, ou seja, sob dois aspectos relevantes que são: *a)* o aspecto objetivo, no sentido de que a força de trabalho familiar deva prevalecer na atividade de exploração sobre a força de trabalho estranha e, portanto, assalariada; *b)* o aspecto subjetivo, no sentido de que a prevalência da mão de obra familiar (sobre a estranha) refere-se ao complexo familiar em si mesmo, sem que seja de nenhum modo necessário que a mão de obra seja materialmente fornecida pelo cultivador titular, quando a prevalência seja assegurada pelo trabalho dos vários membros da família (do conjunto familiar, como diz nossa lei — art. 8º do Regulamento referido).

Em realidade, prossegue, quando se fala de cultura feita com trabalho prevalentemente próprio ou de pessoas da família (art. 1.647) e de atividade profissional organizada prevalentemente com trabalho próprio e dos componentes da família (art. 2.083), é necessário, para um complexo exame da imposição da prevalência prescrita nas duas normas (arts. 1.647 e 2.083), considerar tal imposição sob dois ângulos visíveis. Na verdade, o conceito de prevalência é necessariamente conceito de comparação, e, nesta matéria, a comparação se coloca precisamente sob dois ângulos: *a)* o ângulo da relação com a mão de obra estranha empregada no cultivo; *b)* o ângulo da relação com as ocupações que o titular e membros da família possam ter além da cultura. Ambos os aspectos da prevalência devem estar presentes para que a imposição da prevalência do trabalho do titular e da família se possa dizer respeitada; para ser prevalente (tal trabalho) deve ser aí mais do que o trabalho estranho (na cultura do terreno); mas deve ser também mais do que o grupo familiar (titular e componentes da família) desenvolve fora da cultura do terreno. Decorre disso que a prevalência não seja somente do titular, mas de todo o conjunto familiar. De fato, não há dúvida de que no confronto com a mão de obra estranha (empregada na cultura) vale não só o trabalho do agricultor (titular), mas o de todo o conjunto familiar, de modo que, no caso de trabalho prestado fora da pequena empresa de cultura, deve valer igualmente o trabalho globalmente considerado de toda a família; por isso, se no conjunto o trabalho de toda a família é prestado mais na cultura e menos na atividade estranha, a imposição da prevalência (ou o emprego de toda a força de trabalho, na expressão de nosso art. 4º, I) é respeitada, mesmo que o titular ou agricultor preste, mesmo, a sua obra (pessoalmente prevalente) em atividade estranha à cultura (Carrara, *I contratti*, cit., p. 40).

É uma lição que pode ser aceita quando se pretende aplicar a regra do art. 4º, I, do ET, evitando-se, assim, uma interpretação demasiado rigorosa. Portanto respeita-se a regra quando, no conjunto, o trabalho do agregado familiar é dedicado prevalentemente à exploração do prédio, denominado propriedade familiar, com ou sem a ajuda de terceiros estranhos à família.

## **12. Minifúndio. História do minifúndio. Direito romano. Direito ibérico. Art. 4º, IV, do ET**

Como vimos acima, a propriedade familiar teve origem minifúndica. Compreendia o lugar sagrado onde estava o túmulo dos antepassados e a casa. Posteriormente, foi-se ampliando até compreender o campo onde se praticava a agricultura. Para alguns povos, a propriedade estava nos frutos e não na terra que, para os gregos e romanos, era mais do que a colheita. Os tártaros concebem o direito de propriedade quando se trata dos rebanhos e não o compreendem quando se trata da terra. Entre os antigos germanos,

segundo alguns autores, a terra não pertencia a ninguém; cada ano a tribo indicava a cada um de seus membros um lote para cultivar; mudava-se de lote no ano seguinte. O germano era proprietário da colheita, não da terra (Coulanges, *Cidade antiga*, cit., p. 87).

A pequena propriedade era a regra, conforme a *Lex Sempronia Agraria*, mas, com o primeiro plebiscito, ressuscitaram-se os *latifundia* (Marquart, *Direito romano*). Foi um triunfo da nobreza: desse modo suas posses não foram mais contestadas. As posses dos ricos romanos contribuíram fortemente, pela sua extensão constante, para aumentar a desigualdade das fortunas.

Frontino fala de um grande número de pequenas propriedades *densitas possessorum*, em particular na zona rural. O *liber coloniarum* não descreve grandes propriedades quando se refere à agricultura na Cisalpina, perto de Como. Catão e Varrão falam-nos de propriedades de 100, 200 e 300 arpantes (arpante: medida agrária que variava de 21 a 42 ares) para fins agrícolas; era a média propriedade, que comportava de 12 a 18 escravos, além da família do colono. A pequena propriedade resiste à grande, sem embargo da constante pressão da nobreza rica. Na Itália, sob os ostrogodos, Cassidoro fala muito de pequenos prédios rústicos (humildes, medíocres, *minores*).

Plínio, o Velho, atribui em grande parte a decadência de Roma à acumulação da propriedade territorial nas mãos de um pequeno número de ricos (Maynz, *Cours*, cit., v. 1, p. 91). Procurou-se antes retardar a criação desses grandes domínios, que despovoou a Itália e, depois da Itália, o império todo, com a adoção do princípio de que ninguém podia ter mais terras do que poderia cultivar (Maynz, *Cours*, cit., v. 1, p. 91; v. M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios e águas correntes*, Freitas Bastos, 1939, p. 66).

O minifúndio também era representado na Península Ibérica pelo casario, onde o prédio rural era de extensão mínima e suficiente à satisfação das necessidades econômicas do caseiro e sua família. Por isso proibia-se sua divisão, porque, se tal ocorresse, a propriedade se tornava insuficiente até mesmo para cobrir as exigências mínimas de uma família de agricultores.

Proibia-se o minifúndio, porque a área do prédio rústico tornava-se insuficiente à exploração do agricultor e sua família, não só por não absorver a mão de obra do conjunto familiar como também por não lhe garantir a subsistência.

O ET, em seu art. 4º, IV, considera como propriedade minifundiária o imóvel rural de área e possibilidades inferiores às da propriedade familiar. Se tal prédio, pela sua pequenez, não garante toda a

atividade do conjunto familiar, de modo a lhe propiciar os meios de subsistência e um certo progresso econômico, considera-se minifúndio, que deve desaparecer ou pela venda, ou pela desapropriação, ou pela agregação a outro prédio, para dar lugar ao prédio rústico ideal representado pelo chamado módulo rural (art. 4º, III).

Portanto minifúndio é o imóvel rural que tiver área agricultável inferior à do módulo fixado para a respectiva região e tipo de exploração (Dec. n. 55.891, de 31-3-1965, art. 6º, II).

### **13. Latifúndio. Origem da palavra. *Saltus*. Legislação romana sobre a matéria. Legislação portuguesa ao tempo da colônia. A lição do Prof. Ruy Cirne Lima sobre as sesmarias. Latifúndio por extensão e por exploração, no ET**

A origem dessa palavra não é muito antiga, porque era raramente empregada no antigo direito romano, e não é uma expressão técnica, pois não tinha o sentido que se lhe dá modernamente, e é usada no art. 4º do ET. A palavra própria é *latus fundus*. *Fundus* já é por si uma propriedade de área superior à unidade de cultura ordinária e limitada. *Latus* quer dizer largo, grande. Portanto *latifundi*, vastos fundos ou propriedades. O grande domínio compreende então, geralmente, um certo número de *fundi*. Na prática, os *latifundia* se apresentam sob duas formas: *a)* uma propriedade de um só dono; *b)* certo número de fundos, isolados numa área, mas pertencentes a um senhor. Nas colônias, compreendiam os *fundi excepti* que formavam grandes domínios e eram reservados às importantes personagens, às grandes cidades ou às terras vagas (*loca relecta*) e aos *subseciva*.

Outra palavra que indica grande propriedade é o *saltus*, embora tenha tido outro sentido. Antes de significar grandes domínios, no Oriente, a palavra *saltus* se opõe, geralmente, ao *fundus*, que designa grandes domínios compostos de bosques de pastagem e de terras aráveis (*latifundia*). A maior parte dos *saltus* pertencia primitivamente ao Estado romano, quer na Itália, quer nas províncias. Muitos deles foram usurpados pelos *possessores* (v. g., os *subseciva loca relecta*); entre eles se encontravam os mais ricos. A palavra *saltus* significa a origem dos bosques e dos terrenos de pastagem (*silvae et pastiones*), situados nos territórios montanhosos e de difícil exploração.

Posteriormente, portanto, a palavra latifúndio significou grande propriedade de um só proprietário, ao invés de vários “fundos”. Com esse sentido se tem empregado em oposição ao *minifundia* (*minus e fundus* — pequenos fundos). Ficou, assim, já no direito romano, com o sentido de grande extensão territorial e se concretizou nas concessões de grandes áreas de terras do domínio público feitas aos

homens poderosos, para seu uso e gozo, podendo a República revogá- -las *ad libitum*.

Vimos já como a nobreza conseguiu, após seu triunfo, grandes posses após o primeiro plebiscito, ressuscitando-se os *latifundia*.

Sulla procurou evitar o latifúndio, impedindo que as doações feitas aos soldados fossem vendidas, mas sem resultado, porque os veteranos não tinham em sua maior parte família e nenhuma disposição para os trabalhos agrícolas. Logo após, trataram de se desfazer das assinações de Sulla, de que foram gratificados mediante alienações, e, vinte e dois anos depois, os *sortis assignae* ou os lotes de terras se transformaram, de novo, em vastos latifúndios. A Lei Júlia Campana cria, em verdade, um grande número de pequenas propriedades, mas esta melhora tem curta duração, porque os abusos que se seguiram à distribuição de Sulla não tardaram a se reproduzir (Maynz, *Cours*, cit., p. 158). Isso tudo criou uma legião de desapossados que se refugiou em Roma, gerando um problema social com sua solidariedade com os proletários, formando com eles uma multidão de deserdados temível pelas resoluções desesperadas que tomaram, tendo o apoio da conjuração de Catilina (Marquart, *Direito romano*, cit.).

Para amenizar essa situação social, foi proposta a *Lex Servilia* (691-63) pelo tribuno Rullus, para conciliar os deserdados por Sulla mediante uma indenização pecuniária. Mas a *Lex Servilia* não chegou a vigorar, porque seu autor a retirou, dado o esforço contrário de Cícero e da nobreza. Segue-se a *Lex Flavia* (694-60), que leva o nome do tribuno L. Flavius, porque foi ele quem a apresentou por instigação de Pompeu, que queria dar terras aos seus soldados que acabavam de regressar da Ásia. As doações eram feitas das terras irregularmente ocupadas pelos partidários de Sulla, mas também fracassou. Como se vê, a história do latifúndio é bastante conflitante. Não o foi menos no Brasil, pois nasceu ele de leis agrárias portuguesas, como as das capitanias e das sesmarias. Os latifúndios tomavam, quase inteiramente, as zonas populosas, com organização social e econômica já delineada (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 53).

A Resolução de 17-7-1822, que pôs termo ao regime das sesmarias no Brasil, sancionava apenas um fato consumado: a instituição das sesmarias já havia rolado fora da órbita de nossa evolução social (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 53). A sesmaria é o latifúndio consagrado pelo Reino. Depois da abolição das sesmarias, surge o regime das posses que a Lei de 1850 procura regularizar, sem, no entanto, acabar com os latifúndios.



“A humilde posse com cultura efetiva cedo, entretanto, se impregnou do espírito latifundiário que a legislação das ‘sesmarias’ difundira e ‘fomentara’” (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 66). “A tendência para a grande propriedade estava já definitivamente arraigada na psicologia da nossa gente” (Ruy Cirne Lima, *Regime*, cit., p. 66). A Lei de 1850 procurou atingir os excessos, sem uma expropriação geral, mas adotando medidas rígidas contra o abuso, inclusive considerando crime a ocupação das terras devolutas.

O ET não somente adotou o critério de extensão da propriedade rural, para qualificá-la como latifúndio, como também o da exploração.

O imóvel rural é latifúndio por extensão quando excede à dimensão máxima fixada na forma do art. 46, § 1º, *b*, isto é, quando ultrapasse os limites permitidos de áreas dos imóveis rurais, que não excederão a seiscentas vezes o módulo médio da propriedade rural nem as seiscentas vezes a área média dos imóveis rurais da respectiva zona. Levam-se em conta ainda as condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim a que se destine. Portanto é latifúndio quando “exceda, na dimensão de sua área agricultável, a seiscentas vezes o módulo médio do imóvel rural ou seiscentas vezes a área média dos imóveis rurais na respectiva zona” (Dec. n. 55.891, art. 6º, IV, *a*).

A dimensão da área dos módulos de propriedade rural será fixada para cada zona de características econômicas e ecológicas homogêneas, distintamente, por tipos de exploração rural que nela possam ocorrer (ET, art. 5º). No caso de exploração mista, o módulo será fixado pela média ponderada das partes do imóvel destinadas a cada um dos tipos de exploração considerados (art. 5º, parágrafo único).

#### **14. O que não é latifúndio, conforme art. 4º, V, *a*, do ET. Código Florestal: Lei n. 12.651, de 25-5-2012. Art. 5º do ET. Art. 50, § 1º, do ET**

Não se considera latifúndio:

*a*) o imóvel rural, ainda que tenha dimensão superior às referidas acima (ET, art. 4º, V, *a*), cujas características recomendem, sob o ponto de vista técnico e econômico, a exploração florestal racionalmente realizada, mediante planejamento adequado;

*b*) o imóvel rural, ainda que de domínio particular, cujo objetivo de preservação florestal ou de outros recursos naturais haja sido reconhecido para fins de tombamento pelo órgão competente da administração pública.

Não valem esses limites quando se trata de imóveis rurais destinados à exploração florestal e preservação florestal ou de outros recursos naturais.

É preceito de direito agrário a conservação dos recursos naturais (Lei n. 4.947, de 6-4-1966, art. 13, III).

As exceções confirmam a regra: não se condena o latifúndio em si, mas o improdutivo. Não se considera tal a propriedade extensa que explore racionalmente mediante planos adequados de florestamento.

Se a floresta é natural e de propriedade privada, embora de extensão latifúndica, deve ser preservada desde que haja sido reconhecida como tal pelo órgão competente da administração pública, deixando assim de ser considerada a propriedade como latifúndio.

Na primeira exceção, admite-se o latifúndio produtivo, de finalidade florestal, desde que as características do prédio rural sob o ponto de vista técnico e econômico recomendem esse tipo de exploração. É uma medida salutar e de incentivo à cultura florestal. Além de ser uma medida de alta economia rural, é de suma importância para a economia nacional pelo fornecimento de matéria-prima às diversas indústrias dependentes das matas, principalmente após o desenvolvimento do uso da celulose.

Relevante é ainda o alcance dessa exceção em face do Código Florestal, tanto do anterior (Lei n. 4.771/65) como do atual (Lei n. 12.651/2012), porque uma exploração florestal desse tipo tem a vantagem de ser industrializada, pois a floresta não é considerada de preservação permanente ou reserva legal; é livre, portanto, a extração de lenha e demais produtos florestais ou a fabricação de carvão (art. 35, § 2º, da Lei n.12.651, de 2012).

O mesmo já não ocorre na segunda exceção, porque, desde o momento em que a lei considera a floresta de preservação permanente ou reserva legal, obrigatória sua inscrição no CAR (Cadastro Ambiental Rural), informando a localização das áreas de Preservação Permanente e da Reserva Legal (art. 29, III, da Lei n.12.651/2012), já não sendo mais possível o livre uso por parte de seu proprietário; sua supressão, intervenção ou manejo sustentável para exploração com ou sem propósito comercial somente ocorrerá nas hipóteses previstas no Código Florestal (arts. 8º, 22 e 23).

No tocante a essa preservação florestal, uma regra deve ficar, desde logo, acentuada: “as florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação, reconhecidas de utilidade às terras que

revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente o Código Florestal estabelecem” (Lei n. 12.651/2012, art. 2º).

Tratando-se de área mista (ET, art. 5º, parágrafo único), não se leva em conta a área de preservação florestal para a caracterização do latifúndio (por exemplo), fixando-se o módulo conforme os tipos de exploração considerados, ou seja, de fato verificados.

O latifúndio pode ocorrer se o proprietário tiver mais de um imóvel rural, desde que a área total agricultável exceda o módulo médio fixado no art. 4º, IV, *a*, do ET. Para o cálculo do módulo aplicável aos conjuntos de imóveis rurais pertencentes a um mesmo proprietário, a fim de classificá-los, individualmente e em conjunto, como empresa rural ou como latifúndio, serão observados os preceitos dos arts. 11 e s. do Decreto n. 55.891. O cálculo tem por finalidade primordial estabelecer uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico.

Denomina-se latifúndio por exploração o imóvel rural de dimensão de área agricultável inferior a seiscentas vezes o módulo médio do imóvel ou seiscentas vezes a área média dos imóveis na respectiva zona e que tenha área igual ou superior à dimensão do módulo de propriedade rural, desde que seja mantido inexplorado em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, ou seja, deficiente ou inadequadamente explorado, de modo a vedar-lhe a inclusão no conceito de empresa rural.

A propriedade rural mantida inexplorada, mas com fins especulativos, quer de vendas, quer de arrendamentos, é latifúndio por exploração, desde que não exceda o limite do latifúndio por extensão.

Na caracterização do latifúndio, leva-se sempre em consideração a área agricultável, ou seja, a área aproveitada de fato para a exploração agrícola ou pecuária.

A caracterização dos imóveis rurais de um mesmo proprietário, como minifúndio, como latifúndio ou como empresa rural, far-se-á com base no módulo médio calculado como nos casos de conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário ou de propriedades em condomínio (Dec. n. 55.891, art. 24). Assim temos:

I — o módulo médio a ser considerado para o conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário será a média ponderada dos módulos relativos a cada imóvel, considerado isoladamente, sendo os

coeficientes de ponderação iguais às porcentagens correspondentes à área de cada um deles sobre a área total do mesmo proprietário;

II — nos casos de propriedade em condomínio, inclusive por força de sucessão *causa mortis*, será considerada, para cada um dos condôminos, a dimensão da parte ideal ou já demarcada que lhe pertença;

III — nos casos de proprietários que possuam mais de um imóvel rural, sendo um ou mais destes em condomínio, o cálculo do módulo, procedido na forma do inc. I, levará em conta, para a ponderação, a parte ideal ou já demarcada referida no inc. II e os módulos calculados para os respectivos imóveis em condomínio;

IV — para cada um dos condôminos o coeficiente de progressividade referido no § 1º do art. 50 do ET será obtido, na forma do § 6º daquele dispositivo legal, pela média ponderada dos coeficientes que forem apurados na forma do inc. I para cada condômino. O coeficiente médio comum a todos os condôminos será obtido multiplicando-se os coeficientes relativos a cada condômino pela área que lhe cabe no condomínio e dividindo-se a soma dos resultados dessa multiplicação pela área total dos imóveis.

O coeficiente de progressividade será obtido da seguinte maneira: levando-se em conta a área total agricultável do conjunto de imóveis de um mesmo proprietário no País, nestes consideradas as áreas correspondentes às frações ideais quando em condomínio, esse valor básico será multiplicado por um coeficiente de progressividade, de acordo com a seguinte tabela:

- a) área total no máximo igual à média ponderada dos módulos de área estabelecidos para as várias regiões em que se situem as propriedades — coeficiente um;
- b) área maior do que uma, até dez vezes o módulo definido na alínea *a* — coeficiente um e meio;
- c) área maior do que dez, até trinta vezes o módulo definido na alínea *a* — coeficiente dois;
- d) área maior do que trinta, até oitenta vezes o módulo definido na alínea *a* — coeficiente dois e meio;
- e) área maior do que oitenta, até cento e cinquenta vezes o módulo definido na alínea *a* — coeficiente três;
- f) área maior do que cento e cinquenta, até trezentas vezes o módulo definido na alínea *a* — coeficiente três e meio;
- g) área maior do que trezentas, até seiscentas vezes o módulo definido na alínea *a* — coeficiente

quatro;

*h)* área superior a seiscentas vezes o módulo definido na alínea *a* — coeficiente quatro e meio.

No caso de propriedade em condomínio, o coeficiente de progressividade referido no § 1º, acima indicado, será calculado como média ponderada em que os coeficientes da tabela correspondentes à situação de cada condômino definida no corpo do mesmo parágrafo são multiplicados pela sua área ideal e ao final somados e dividida a soma pela área da propriedade.

## **15. Atividades de Caça e Pesca**

Dentro também do exame da propriedade territorial rural, merecem registro, ainda que passageiro, duas instituições importantes, quais sejam, as leis referentes às atividades de caça (Lei n. 5.197/67) e pesca (Dec.-Lei n. 221/67, alterado pela Lei n. 11.959/2009). Aqui deve ser tratada a matéria, visto que as regras sobre a caça e a pesca não constituem servidões, embora se declare que “os animais de qualquer espécie... são propriedades do Estado” (Lei n. 5.197/67, art. 1º) e a atividade pesqueira sujeite-se à autorização do poder público. Através da Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável da Aquicultura e da Pesca (Lei n. 11.959/2009, arts. 1º e 3º), a permissão para exercer a caça e a pesca depende do consentimento do dono do prédio rústico, embora a licença para seu exercício seja da competência estatal. Além disso, a utilidade da concessão é tão somente em proveito da pessoa, não do prédio a ela pertencente.

# Capítulo 5

## EMPRESA RURAL

### 1. Família. Conceito no direito romano. Sentido da palavra no ET

Vimos, linhas acima, a importância da propriedade familiar. Como notamos, família e propriedade se confundiam, pois família designava o patrimônio e era assim entendida na Lei da Doze Tábuas, bem como na expressão *familiae erciscundae*. Por isso, voltamos ao exame do sentido dessa palavra para - mostrar sua importância e influência na formação da empresa agrária.

Parece que a origem da palavra “família” é da linguagem osca e vem de *famel*, que significa escravo; daí temos *famulus* e *família*. Família era a reunião de *famuli*, sujeitos ao mesmo senhor. Na economia rural primitiva, tinha o escravo grande importância, pois, como os rebanhos (*pecunia*), constituíam importante fator da produção organizada entre os romanos. Significava também, ao tempo do *consortium*, entre os consanguíneos, o conjunto de bens pertencentes à família, como na expressão *familiae pecuniaque*, que indicava, entre os romanos, o patrimônio integral que se mantinha íntegro e indivisível por morte dos *paterfamilias* (v., *supra*, indivisibilidade da propriedade rural, em exame do art. 65 do ET), conforme um texto de Gaio, há pouco tempo descoberto no Egito. A manutenção do patrimônio, íntegra, após a morte do *paterfamilias*, constituía, como dizia Gaio, uma *legitima et naturalis societas*, entre os *sui heredes*, confirmando-se, assim, o que disse Gellio, ao afirmar que esse consórcio implicava uma *societas inseparabilis*. Essa unidade da herança tinha uma finalidade econômica no ordenamento da economia romana primitiva, que consistia em não se permitir o fracionamento do fundo e de tudo que lhe servisse. O fim econômico da indivisibilidade da propriedade rural (*fundus*) não era único, visto que era necessário manter, também, a unidade política da família, ou seja, a autoridade do *paterfamilias* falecido. Essa *autoritas* é, como se verá, o elemento de relação entre a família e a empresa rural, dado que ambos — família e empresa — constituem um pequeno Estado dentro do Estado, como deixa ver a empresa rural de tipo feudal da Idade Média.

## 2. Espécies de família

Havia duas espécies de famílias no direito romano: *a)* conjunto de pessoas livres sujeitas a um mesmo pai de família (*paterfamilias*); *b)* reunião de agnados (*familiam dicimus omnium agnatorum*), que se encontravam sob o poder de um mesmo pai de família.

Como vimos, no centro dessas várias acepções da palavra família, está sempre a figura do *paterfamilias*, representada pela sua austera *autoritas* ou poder sobre os filhos (*in potestate*), a mulher (*in manu*) e os escravos que, com o fundo, formavam todo o seu patrimônio empresarial *inseparabilis*. Essa *potestas* é que mantém unida a família até depois da morte do *paterfamilias*, de modo a manter íntegra a empresa rural dela resultante.

## 3. Família no sentido econômico. Pequena empresa agrária na antiguidade

A família no sentido econômico é que nos interessa, por possuir uma economia doméstica comum, isto é, por representar uma unidade econômica de grande importância na formação da empresa rural primitiva.

Enquanto se manteve uma economia cerrada, a família primitiva não constituía uma empresa agrária, porque produzia tudo de que necessitava. É uma economia sem trocas, no dizer de alguns economistas; mas parece que, em verdade, nunca existiu uma economia doméstica cerrada e nunca existirá, “porquanto só se podia obter com essa economia uma parte do necessário à satisfação das necessidades. Examinando-se o fenômeno mais de perto, as necessidades assim satisfeitas eram as de habitação e manutenção, bem como de vestuário dos empregados, sempre que os produtos do solo fossem suficientes para isso. Em realidade, os domínios senhoriais não podiam produzir tudo que fosse necessário para o consumo, daí por que parte dele teve que ser adquirido fora, pelo comércio” (Alfons Dopsch, *Economía natural y economía monetaria*, p. 292).

Não se pode negar que a pequena empresa agrária, formada por uma multidão de pequenos agricultores alodiais, teve grande influência na organização da produção para o mercado, visto que os grandes domínios senhoriais não podiam sequer atender às necessidades da vida quotidiana. Ao lado das grandes empresas pertencentes aos grandes proprietários proliferava a pequena, pertencente a camponeses alodiais. Vislumbram-se, já, sinais, nessa economia de época primitiva, de um capitalismo. A prova se tem no grande desenvolvimento dos vastos domínios senhoriais que formavam grandes empresas de

cunho claramente capitalista. “Os grandes domínios senhoriais, tanto eclesiásticos como laicos, de modo algum se limitavam à época a produzir para suas necessidades próprias, senão que procuravam, além disso, ter excedentes de produção destinados ao mercado para se lucrar com eles” (Dopsch, *Economía*, cit., p. 274).

Essas grandes propriedades formavam empresas rurais que tinham por objetivo o lucro decorrente dos citados excedentes de produção. E já a forma capitalista da produção, que é encontrada nas mais antigas civilizações ou, como diz Ripert, “desde o instante em que o homem reuniu bens intermediários a serviço da produção” (*Aspectos jurídicos do capitalismo moderno*). O espírito empresarial desde logo se verifica na produção agrícola mais primitiva; daí a grande influência que exerceu a propriedade familiar na formação da empresa agrária, pelo cultivo dentro da família do sentimento de autoridade e respeito ao chefe (*paterfamilias*). “A família ensina a obedecer e a submeter-se à vontade diretora e ordenadora do chefe e cria, por conseguinte, a condição primeira de uma cooperação harmônica dos homens” (F. V. Klainwachter, *Economía política*, Barcelona, Ed. Gustavo Gil, p. 183). Ora, essa cooperação harmônica dos homens é a chave da organização de toda a produção que se objetiva na empresa com a finalidade de satisfazer as necessidades alheias.

#### **4. Empresa do tipo feudal. Grandes companhias mercantis. Mercantilismo**

Dessa unidade da família, do trabalho em comum e da cooperação harmônica entre os homens, desenvolveu-se, através dos séculos, a empresa agrária. Já na antiga Grécia, os poderosos senhores, mediante o braço escravo, fabricavam artigos para venda. A empresa de tipo feudal medieval, que é o protótipo da empresa agrária, mostra a pujança de sua força não só no setor econômico como no político. Recolhe do feudo a riqueza econômica e o poder político. Na época mercantilista, que sucedeu à economia rural, surgem as grandes companhias mercantis e começa a era das grandes descobertas. É o alvorecer do período mercantilista (1450-1750) de tão ricas implicações em virtude de seu longo tempo de predomínio. É o nascimento do capitalismo comercial de tanta importância para o desenvolvimento econômico e cultural da Europa. A empresa agrária, embora não tenha desaparecido, ficou ofuscada pela debandada dos detentores das terras atraídos pelo “Velocino de Ouro”, expressado no princípio de que somente os metais preciosos enriquecem uma nação.

A descoberta da América prejudicou ainda mais a empresa rural, pois grande foi a fuga de emigrantes



para o Novo Mundo. A agricultura foi esquecida porque a indústria era preferida à agricultura, primeiro, porque sua produção era mais segura e mais regular e, segundo, porque os produtos fabricados tinham para a exportação um valor específico maior (Paul Hugon, *Doutrinas econômicas*, p. 64).

A reabilitação da agricultura e, com ela, da empresa rural somente veio com o advento da escola fisiocrática. A razão é fácil de compreender, pois a era mercantilista prejudicou enormemente a agricultura europeia em virtude não só da emigração como pelo abandono da terra por parte dos colonos que passaram a trabalhar na indústria.

Lançou-se, então, outro *slogan* para recuperar a empresa agrária, dizendo que a riqueza nacional não estava somente no ouro e prata, mas, também e principalmente, na terra. Esta é a fonte donde emanam todas as riquezas. Tudo o que é útil à vida do homem provém do solo, disse Hume. É a agricultura, portanto, a única ocupação que tem um caráter produtivo. Reabilita-se, historicamente, a empresa rural, que passa a desempenhar importante papel (que já tivera) na vida econômica e política das nações. Nem mesmo o sistema que lhe seguiu, o industrialismo, conseguiu causar-lhe males iguais aos que o mercantilismo lhe produziu. A razão é fácil de compreender. O industrialismo, que nasceu com a escola de Adam Smith, não condenava a agricultura, mas valorizava o trabalho, indicando-o como a única fonte de riqueza, quer fosse agrícola, quer fosse industrial. O trabalho é a única fonte de bem-estar nacional. A valorização exagerada do fator trabalho tirou um pouco a grande influência dessa escola liberal inglesa, pois colocou de lado dois grandes fatores de produção que integram a empresa, quer rural, quer comercial ou industrial: a natureza e o capital.

## **5. Conceito de empresa em geral. Empresa no sentido econômico e técnico**

Antes de se examinar o conceito de empresa rural adotado no ET, mister se torna que se conheça antes o de empresa em geral, ou seja, no sentido econômico, para se poder melhor compreender o aceito no art. 4º, VI, desse repertório legal.

O conceito de empresa está ligado ao de mercado e ao dos fatores da produção. Primeiro, porque a organização da produção visa à demanda de bens no mercado. A empresa produz para a venda, embora possa satisfazer as necessidades internas, em parte, de seus empregados. Isso não é de sua estrutura, dado que o fim visado é sempre a produção para o exterior, ou seja, para o mercado demandante dos bens que produz (para o consumo).

A empresa, em sentido econômico-geral e técnico, é a reunião eficaz e oportuna dos três fatores da produção: terra, capital e trabalho. A conjugação desses três fatores pode existir sem se constituir em empresa, desde que resulte a produção de bens destinados à debelação das necessidades humanas. Essa conjugação denomina-se, em economia pura, organização da produção, que ainda não é a empresa, mas passa a ser se os produtos se destinam à venda fora dela para satisfazer necessidades de consumo.

A empresa se organiza, como se vê, para a produção. É uma forma inerente à estrutura econômica dos povos civilizados, visando a organizar a produção de maneira mais conveniente ao atendimento do consumo em massa. É organização que se constitui por conta e risco do empreendedor, importando numa “verdadeira mediação que aquele realiza, pondo a organização das energias produtoras a serviço dos consumidores dos produtos” (Ruy Cirne Lima, *Princípios de direito administrativo*, 1964, p. 181). Nada mais é do que uma unidade econômica em ação.

## **6. O empresário. Sua função na empresa capitalista**

Do conceito exposto, destaca-se uma figura muito importante na organização da produção — o empresário. A relevância dessa figura na empresa é tão grande que alguns economistas encontram no empresário ou diretor da empresa um quarto fator da produção, mas sem razão, porque a direção já está incluída quer na generalidade da noção de trabalho, quer na de capital. A função do empresário é pôr a produção em harmonia com as exigências dos consumidores no regime capitalista. Embora detenha a autoridade ou o poder de direção, não pode o empresário dispensar a colaboração de outros na organização da empresa, porque esta supõe uma organização mais ou menos extensa e perfeitamente articulada. A importância econômica da empresa consiste, portanto, em que o empresário obriga com seu capital os operários a trabalharem e a lhe obedecerem, cooperando assim com uma maior harmonia na produção a que ela se destina.

Do exposto, destaca-se o conceito do empresário, como quem exerce profissionalmente uma atividade econômica organizada com o fim de produção ou de troca de bens e serviços. É o chefe da empresa e dele dependem, hierarquicamente, os seus colaboradores (CC italiano, arts. 2.082 e 2.086 e art. 966 do CC/02).

## **7. Propriedade da empresa**

A empresa pode ser propriedade de um só ou de uma sociedade, daí o dizer-se, quanto à sua forma, que a empresa pode ser individual ou coletiva, desde que o seu exercício se faça pela pessoa natural ou pela pessoa jurídica. Esta compreende tanto as sociedades civis ou comerciais como as corporações públicas (Estado, Município etc.). Cada uma dessas formas tem organização própria.

## **8. A empresa agrária. Definição no ET. Art. 4º, VI, do ET. Empreendimento. Conteúdo da atividade da empresa. Empresa individual e coletiva**

Depois dessas noções históricas e doutrinárias, chegamos, enfim, ao ponto fundamental da matéria que interessa ao presente trabalho: *a empresa agrária*.

O ET dedica apenas um inciso, no art. 4º, à empresa rural. Porém o Regulamento baixado pelo Decreto n. 55.891, de 31-3-1965, dá-nos, além do inciso III de seu art. 6º, mais o art. 25 com seus parágrafos.

O nosso legislador preferiu definir a empresa rural, ao invés do CC italiano, que definiu o empreendedor ou empresário. No entanto, há, além da definição do art. 4º, VI, do ET uma outra definição de empresa agrária menos lata, que pode ser enquadrada na forma de “pessoa física”, qual seja a da pequena empresa representada pela exploração direta do imóvel rural, contida na definição de propriedade familiar.

Assim, temos um conceito geral e um particular; não se lhe dá o nome jurídico de empresa, mas é, em realidade, um empreendimento da família, que forma o *paterfamilias* (o empresário), uma unidade de organização e atividade, como se verá oportunamente.

O art. 4º, VI, dispõe: “Empresa rural é o empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de rendimento econômico da região em que se situe e que explore área mínima agricultável do imóvel, segundo padrões fixados, pública e previamente, pelo Poder Executivo”.

Empreendimento é atividade dirigida à exploração econômica e racional do prédio rústico, ou seja, a exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

A exploração organizada por pessoa física ou jurídica com fins agrícolas, pecuários ou agroindustriais constitui o conteúdo da atividade da empresa rural.

Dá-nos, também, o art. 4º, VI, a forma da empresa, quando se refere à pessoa física ou jurídica, ou

seja, empresa individual ou coletiva. Isto quer dizer que a empresa pode ser propriedade de um particular ou de uma sociedade, isto é, o empresário será uma pessoa física ou jurídica que organiza e põe em atividade os fatores da produção agrícola, pecuária etc.

Distinguem-se entre si a empresa individual e a coletiva. Na individual, o empresário assume só toda a responsabilidade e risco do empreendimento rural, comprometendo todo o seu patrimônio. Na coletiva, a responsabilidade e os riscos do empreendimento dividem-se entre os associados.

O imóvel rural, objeto do empreendimento, pode ser ou não propriedade da pessoa física ou jurídica. A empresa agrária pode organizar-se para a exploração econômica e racional de imóvel rural de outrem, mediante qualquer das formas de contrato agrário existentes no ET, como se verá.

## **9. Registro da empresa no INCRA**

A empresa rural, em qualquer de suas formas, classifica-se, no ET, como imóvel rural. Portanto a empresa individual ou coletiva deve registrar-se no INCRA, para efeito de cadastramento. Tratando-se de pessoa jurídica, exige-se, ainda, antes do cadastramento, a inscrição dos seus contratos, atos constitutivos, estatutos ou compromissos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas (Lei n. 6.015, de 31-12-1973, art. 114) ou no Registro Público de Empresas Mercantis (CC/02, arts. 971, 984, 998).

## **10. Natureza jurídica da empresa rural. CC/02, art. 984. Art. 2º, § 1º, da Lei n. 6.404. Sociedade anônima. Sua natureza jurídica**

O art. 4º, VI, do ET fala em empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada; daí indagar-se qual a natureza jurídica da empresa rural, segundo a norma referida.

No mesmo artigo, inc. VIII, quando trata da Cooperativa Integral de Reforma Agrária, o ET diz ser esta de natureza civil, dando a impressão até de que a empresa rural tem natureza comercial ou possa tomar esta forma.

A natureza da empresa rural é civil, embora, quando tome a forma de pessoa jurídica (sociedade), sujeita à inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, fique equiparada, para todos os efeitos, à sociedade empresária (CC/02, art. 984), exceção da sociedade anônima, em virtude de proibição expressa na Lei n. 6.404, de 15-12-1976 (art. 2º, § 1º): qualquer que seja seu objeto, a companhia é mercantil e rege-se pelas leis e usos do comércio (CC/02, art. 1.089).

A empresa rural tem por finalidade a exploração de imóvel rústico nas formas extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, o que não caracteriza atos de comércio, que “são aqueles pelos quais se realiza a função comercial; por meio deles atua, entra em atividade o comércio” (J. X. Carvalho de Mendonça, *Tratado de direito comercial*, v. 1, p. 433). O objetivo da empresa agrária é a produção econômica e racional de bens que vão satisfazer as necessidades alheias, enquanto o comércio se interpõe entre os produtores e os consumidores para facilitar a troca desses bens, fazendo com que a riqueza nacional circule mais facilmente.

Embora empresa rural e empresa comercial sejam atividades econômicas que visam lucros, nem por isso a finalidade de ambas se confunde, porque o lucro é o fim de toda a organização e atividade econômica, quer seja civil ou comercial. A diferenciação está na estrutura jurídica, e não econômica, entre empresa rural e comercial.

## **11. Classificação do imóvel rural como empresa**

É empresário rural a pessoa física ou jurídica que exerce atividade dirigida à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, em imóvel rural, próprio ou alheio.

O proprietário de um prédio rústico de área agricultável que não exceda a seiscentas vezes o módulo médio do imóvel rural ou a seiscentas vezes a área média dos imóveis rurais na respectiva zona pode registrar-se como empresa rural no INCRA, desde que o explore econômica e racionalmente dentro das condições de rendimento econômico da região em que se situe e em percentagem mínima da sua área agricultável.

Equiparam-se às áreas cultivadas as pastagens, as matas naturais e artificiais e as áreas ocupadas com benfeitorias (ET, art. 4º, VI, última parte).

De modo que o imóvel referido será classificado como empresa rural individual, desde que: *a)* a área utilizada nas várias explorações, isto é, as vantagens econômicas do prédio rústico, no tocante aos seus recursos naturais, representem porcentagem igual ou superior a 50% da sua área agricultável. Computam-se como tal as pastagens, as matas naturais etc.; *b)* obtenha rendimento médio, nas várias atividades de exploração, igual ou superior aos mínimos fixados em tabela própria periodicamente revista e amplamente divulgada; *c)* adote práticas conservacionistas e empregue no mínimo a tecnologia de uso corrente nas zonas em que se situe; *d)* mantenha as condições de administração e as formas de exploração

social estabelecidas como mínimas para cada região.

Se o imóvel é classificado como empresa rural, pode o arrendatário explorá-lo, individual ou coletivamente, mediante registro do contrato como empresa agrária no INCRA. Dizendo-se na lei que o imóvel se classifica como empresa rural, o arrendamento dele representa o instrumento jurídico pelo qual o empresário agrário o explora mediante o pagamento de um aluguel e pelo período convencionado para o fim do exercício do empreendimento mediante seu registro no INCRA.

## **12. CC/02, arts. 981 a 1.038. Sociedades civis sob forma comercial. CC/02, art. 983. Arts. 1.045 a 1.051; 1.039 a 1.044; e 1.052 a 1.087 do CC/02. Dissolução das sociedades. Arts. 1.033 e 1.044 do CC/02**

A empresa rural pode ser exercida, também, como vimos, por pessoa jurídica que se constitui, em face do silêncio da lei, por qualquer das formas de sociedade civil ou comercial. O imóvel rural pode ou não pertencer a pessoa jurídica privada.

As formas de sociedades civis em que a pessoa jurídica se constitui são as previstas nos arts. 981 e seguintes do CC de 2002, inclusive a de capital e indústria (art. 997, V).

As sociedades comerciais que as civis revestem são: sociedade em nome coletivo (CC/02, arts. 1.039 a 1.044); sociedade em comandita simples (arts. 1.045 a 1.051); sociedade limitada (arts. 1.052 a 1.087). Os contratos de sociedade são os instrumentos jurídicos para o exercício da empresa rural de estrutura associativa.

Essas sociedades reputam-se dissolvidas: I — vencimento do prazo estabelecido no contrato; II — consenso unânime dos sócios; III — deliberação da maioria absoluta dos sócios, na sociedade por prazo indeterminado; IV — falta de pluralidade de sócios; V — extinção, na forma da lei, de autorização para funcionar; VI — anulação de sua constituição; VII — exaurido o fim social ou verificada a sua inexecutabilidade (CC/02, art. 1.033); VIII — pela insolvência da sociedade ou pela falência, se inscrita no Registro Público de Empresas Mercantis.

No contrato, podem estar previstas outras causas de dissolução, que serão verificadas judicialmente, se contestadas (CC/02, art. 1.035).

## **13. Empresa rural pública. Art. 10 e seu § 1º do ET**

A pessoa jurídica pode ser pública. Admite a lei que a administração exercite a empresa agrária diretamente gerida por pessoas administrativas em imóvel rural de sua propriedade com a finalidade de exploração econômica e racional. Assim mesmo, somente em caráter transitório, porque “o poder público poderá explorar, direta ou indiretamente, qualquer imóvel rural de sua propriedade, *unicamente para fins de pesquisas, experimentação, demonstração e fomento*” (ET, art. 10 e seu § 1º).

#### **14. Art. 3º do ET. Sociedades abertas. Lei n. 6.404/76**

Nos casos de empresas rurais mantidas pelas entidades privadas, nacionais ou estrangeiras, o poder público reconhece o direito à propriedade da terra em condomínio, quer sob a forma de cooperativas, quer como sociedades abertas constituídas na forma da legislação em vigor. Os estatutos dessas sociedades deverão ser aprovados pelo INCRA, antes de serem registrados ou inscritos no Registro das Pessoas Civis.

As sociedades abertas são as por ações (Lei n. 6.404, art. 4º). Adotando o art. 3º do ET orientação de garantir o direito à propriedade da terra em condomínio sob a forma de sociedades abertas, abriu uma exceção à regra do art. 4º, VI, permitindo-se a constituição de sociedades comerciais ao lado das civis, de modo que essas pessoas jurídicas dissolvem-se na forma do art. 206 daquela lei. Entre as formas de liquidação, encontra-se a falência (art. 206, I). Elas devem obedecer à legislação das sociedades por ação, conforme preceitua o art. 3º do ET. Portanto, constituídas, deverão seus atos ser arquivados no Registro do Comércio, para depois serem cadastradas no INCRA, sem prejuízo do disposto no art. 3º, parágrafo único, do ET.

Entidades estrangeiras somente podem funcionar no Brasil mediante autorização do Governo Federal, quer por si mesmas, quer por filiais, sucursais, agências ou estabelecimentos que as representem, podendo, todavia, ressalvados os casos expressos em lei, ser acionistas de sociedades anônimas brasileiras (Dec.-lei n. 2.627, art. 64).

#### **15. Art. 3º da Lei n. 6.404. Designação da sociedade anônima**

A sociedade anônima será designada por denominação que indique os seus fins, acrescida das palavras “sociedade anônima” ou “companhia”, por extenso ou abreviadamente (Lei n. 6.404, art. 3º).

As empresas agrárias podem ter um nome, adotado pela pessoa física ou jurídica, de modo que ele

constitui a firma ou denominação adotada e pela qual é designada no exercício de suas atividades extrativas, agrícolas, pecuárias ou agroindustriais (Dec.-lei n. 254, de 28-2-1967, art. 90). Essa lei protege o nome da empresa desde o momento do arquivamento dos atos constitutivos no Registro de Comércio, não só na sede como em todo o território nacional. Somente após o arquivamento referido poderá ser requerido o registro do nome da empresa rural.

#### **16. Propriedade da terra em condomínio. Cooperativas. Sua natureza jurídica. CC/02, art. 1.093**

É garantido, também, o direito à propriedade da terra em condomínio sob a forma de cooperativas. A sociedade cooperativa é de natureza civil; portanto, depois de aprovados seus estatutos pelo INCRA, será registrada como pessoa jurídica na forma da Lei n. 5.764. Dada sua natureza civil, tanto a cooperativa referida no art. 3º como a Integral de Reforma Agrária — CIRA (ET, art. 4º, VIII) constituem-se na forma da Lei n. 5.764, de 16-12-1971. Assim, temos cooperativas com forma jurídica própria, para a finalidade dos arts. 3º e 4º, IX, do ET, isto é, promover o aproveitamento econômico da terra, pela sua divisão, em parcelas entre os cooperativados. Há também a Cooperativa Integral de Reforma Agrária (CIRA), que é sociedade mista de natureza civil como a outra, criada nas áreas prioritárias da reforma agrária com a finalidade de industrializar, beneficiar, preparar e padronizar a produção agropecuária (ET, art. 4º, VIII). Qualquer uma delas, pela sua natureza civil, deverá constituir-se na forma da Lei n. 5.764/71. A dissolução e a liquidação processam-se na forma dos arts. 63 a 78 dessa lei, cuja aplicação está ressaltada pelo art. 1.093 do atual CC.

#### **17. Classificação do imóvel rural como propriedade familiar. Pequena empresa rural**

A classificação do imóvel rural como “propriedade familiar” exclui-o do conceito jurídico de empresa rural, porque não tem condição de rendimento econômico estabelecido para a região em que se situa; além disso, a área que o forma já é a mínima permitida pela lei para que a cultivem, direta e pessoalmente, o agricultor e sua família, garantindo-lhes apenas a subsistência e com um excesso de produção que lhes garanta o progresso social e econômico.

Embora não seja classificada, juridicamente, como empresa rural, não deixa de ser, como no passado foi, uma empresa rural no sentido econômico, porque não é uma economia doméstica cerrada.

Em que pese sua relevância, entendeu a lei não lhe dar, juridicamente, aquele caráter, como o fez o



legislador italiano ao conceituar os pequenos empresários: “São pequenos empresários os cultivadores diretos das terras, os artífices, os pequenos comerciantes e aqueles que exercem uma atividade profissional organizada principalmente com o trabalho próprio e com os componentes da família (CC italiano, art. 2.083)”. Permite-se-lhes uma coisa, muito empregada em nosso meio, que é o auxílio mútuo entre os pequenos proprietários ou empresários agrícolas, de acordo com o uso (CC italiano, art. 2.139). Os caracteres econômicos e legais dessa forma de exploração da propriedade rural foram expostos no exame que se fez da propriedade familiar.

# Capítulo 6

## RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

### 1. Relações de vizinhança. Servidões no direito grego e romano. Origem sagrada da servidão

É muito remota a preocupação jurídica sobre as relações de vizinhança de modo a prevenir as dificuldades e as futuras inimizades que elas produzem em virtude da contiguidade dos fundos. Embora se reconheça a pobreza das fontes no tocante às diferentes servidões, é possível que se possam reconstruir algumas delas, principalmente as rurais, que foram admitidas e praticadas em Atenas.

O legislador ateniense cedo se ocupou da matéria das servidões reais, e vamos encontrar aí restrições estabelecidas ao direito absoluto de disposição e uso da propriedade individual. Encontramos nas leis de Sólon normas disciplinadoras do direito de vizinhança como medidas de polícia rural. Platão nos dá notícia de regras a respeito tiradas das leis de Sólon, em seu *Tratado das Leis*.

Na Grécia, como em Roma, a servidão real está ligada, em sua origem, à obrigação sagrada de se conservar o culto aos antepassados, mantendo aceso o fogo do lar, porque era no solo da propriedade familiar que se os enterravam. Por esse motivo, um laço poderoso se estabeleceu entre todas as gerações duma mesma família, fazendo dela um corpo eternamente inseparável. Cada família tinha o seu túmulo em que os seus mortos vinham repousar juntos um após outro. Todos os do mesmo sangue deviam ali ser enterrados (Fustel de Coulanges, *Cidade antiga*, cit., p. 49-50). Foi essa devoção ao culto e à religião dos antepassados que originou a mais antiga servidão real: a de passagem. O direito ático admitia também a servidão legal de passagem para que se pudesse chegar ao túmulo do antepassado e ali render o culto, no caso de se ter alienado a propriedade familiar, coisa que somente foi possível muito tempo depois, porque o solo em que repousam os mortos é inalienável. Parece ser a primeira servidão real que se estabeleceu sobre uma propriedade móvel (*fundos*). A razão consiste em que o solo onde repousavam os antepassados mortos era intransferível, e a venda do prédio já recebia esse ônus, de modo que o antigo dono tinha direito de penetrar no terreno para chegar até o túmulo e levar as oferendas em dias

certos. Portanto, no direito ático, a existência dessa servidão de passagem, decorrente do encravamento do terreno onde se encontrava o túmulo, é certa e não padece dúvida.

Exemplo idêntico nos dá Fustel de Coulanges, quando diz: “A lei romana exige que, se uma família vende o campo onde está o seu túmulo, fica contudo proprietária desse túmulo e conserva eternamente o direito de atravessar o campo para ir cumprir as cerimônias do culto” (*Cidade antiga*, cit., p. 95).

## **2. Servidão de *aquaeductus*. Sua história**

Também a servidão de *aquaeductus* é muito antiga. Conforme uma inscrição da época de Trajano, temos notícia de um aqueduto de 5.950 passos, que atravessava onze propriedades rurais sobre os *Agri Ferentensium*.

As servidões rurais são as mais antigas e tinham mais importância, pois serviam um povo agrícola. Encontra-se referência de servidão de passagem na Lei das Doze Tábuas, bem como a propósito da de *aquaeductus* ou aqueduto (Maynz, *Cours*, cit., p. 825).

## **3. Restrição ao direito de propriedade. Servidões**

Depois desse pequeno esboço histórico, impõe-se uma noção sobre essa restrição ao direito de propriedade denominada servidão de tão antiga memória.

O direito antigo conheceu, como vimos, duas espécies de desmembramento da propriedade: servidões reais e pessoais. As primeiras se denominavam prediais e consistiam em serviços ou vantagens que certo imóvel de outrem deveria prestar a outro; pessoais, que consistiam na prestação dessas vantagens em favor de uma pessoa determinada e estabelecidas na propriedade de um móvel ou imóvel. Esta classificação é tida como sem importância, porque não nos foi legada pelo direito clássico romano. Mas, como vimos, parece que o direito antigo da Grécia já conhecia essas duas espécies, tanto que o legislador ateniense se preocupou, desde cedo, com as relações de vizinhança e das propriedades contíguas, para prever conflitos entre os confinantes. “Não é possível, contudo, que a categoria das servidões pessoais haja alcançado reconhecimento antes do fim do período clássico” (Ruy Cirne Lima, *Rev. Jur.*, 27:5). Ambas formam, no entanto, uma unidade conceitual, de modo a se diferenciarem do penhor e da hipoteca.

No período clássico, as servidões rústicas romanas não constituíam direito em favor de um prédio, mas

decorriam da topografia do solo ou de acidentes físicos da superfície; por isso, eram consideradas *res Mancipi* e se transferiam da mesma maneira que a propriedade *res Mancipi*, de modo que a transferência devia ser feita diante de cinco testemunhas, representando as cinco classes do povo, ou *in jure cessio* perante o pretor. Toda outra alienação não transferia a coisa conforme o direito e as garantias dos *Quiritis*. Distingue-se da alienação das *res nec Mancipi*, em que a simples tradição conferia a propriedade da coisa, isto é, a simples entrega dela de pessoa a pessoa era suficiente.

A noção física da servidão não desapareceu, pois adere ao prédio rústico, tanto que sobrevive em caso de abandono do prédio serviente. “Isto é incompatível com a definição de servidão como direito, em propriedade pertencente a outrem e, provavelmente, é de explicar-se como sobrevivência da noção concreta da servidão primitiva” (Jolowicz, apud Ruy Cirne Lima, *Rev. Jur.*, 27:5).

As nossas servidões prediais se denominavam não *servitutes praediorum*, mas *jura praediorum*, quer dizer, direitos *dos* prédios e não *sobre* prédios (Ruy Cirne Lima, *Rev. Jur.*, 27:6). A incidência exterior do *jus fundi* designava então (e disso os vestígios subsistem ainda) meramente a porção de terreno ou o acidente físico que o conteúdo do direito pressupunha: *ne alio loco cadat... quam in quo posita servitus est*. Os acidentes físicos, supostos pelas servidões prediais, podiam ser o edifício, ainda que rural, o caminho, as águas, as areias, as árvores, os arbustos ou as pastagens (Ruy Cirne Lima, *Rev. Jur.*, 27:6). Na concepção pós-clássica, desmaterializa-se a servidão predial, embora o processo de abstração comece na época clássica. Não é mais o acidente físico que caracteriza a servidão, mas a utilidade, isto é, o prédio deve ser útil a outro ou a uma pessoa, independentemente da valoração jurídica da *res serviens*. Portanto a construção jurídica da servidão reduz-se à *utilitas* e ao *usus* “que não é senão a *utilitas in actu*. O *usus*, considerado como *potestas* (forma originária indiferenciada da estrutura jurídica romana), e o *usus*, como título à aquisição de outras *potestates* e dirigido contra aquele que tem *potestas*, reaparecem, já agora, com a depuração conceitual da servidão a legitimar *in potentia*, pela *utilitas*, o surgimento daquela e *in actu* a sua mesma existência, de si extingüível pelo não uso” (Ruy Cirne Lima, *Rev. Jur.*, 27:7). Daí a razão dessa restrição à propriedade, ou seja, de que “nem sempre o prédio reúne em si todas as condições de que o proprietário há mister para tirar dele todas as vantagens e utilidades que encerra”; por isso “a necessidade das servidões, que não são outra coisa senão direitos por efeito dos quais uns prédios servem aos outros” (Lafayette, *Direito*, cit., p. 301).

Chegamos assim à clássica definição de servidão: “*Servitus est jus in re aliena constitutum, quo*

dominus in re sua aliquid pati vel non facere tenetur in alterius utilitatem” (Servidão é o direito constituído, pelo qual o senhor tolera algo em sua coisa ou é obrigado a não fazer para utilidade de outrem).

**4. Decorrência da noção de servidão. Art. 1.378 do CC/02. O que caracteriza a servidão. *Utilitas*. Contiguidade dos prédios. Perpetuidade da servidão. Causa perpétua da servidão no direito romano. Indivisibilidade das servidões. Art. 1.386 do CC/02**

Da noção de servidão predial decorrem os seguintes princípios que devem ser, desde logo, destacados, pois complementam o estudo que se vai fazer das servidões prediais rurais:

a) A existência de dois prédios, pois “proporciona utilidade para o prédio dominante e grava o prédio serviente” (CC/02, art. 1.378). É um direito real sobre o imóvel alheio. Para que se verifique a servidão é preciso que se desmembre uma porção maior ou menor de vantagens do conteúdo do imóvel onerado, embora recaia sobre todo o prédio. Não é um direito acessório do direito de propriedade, mas é parte integrante deste.

A necessidade da existência de dois prédios exclui, portanto, que se estabeleça servidão no próprio prédio (*Nulla res sua servit* ou *Nullum praedium ipsum sibi servit*). Extingue-se a servidão quando o prédio serviente passa para o domínio do proprietário do prédio dominante. Igualmente, se o prédio serviente passa a herdeiros ou legatários e entre estes está o proprietário do prédio dominante, extingue-se a servidão, pelo mesmo princípio: *nulla res sua servit*, porque a servidão passa em benefício dele como consorte-proprietário e os demais condôminos não podem se opor, porque a servidão continua a onerar todo o imóvel.

A servidão é um desmembramento de poderes do domínio, como vimos; por isso, não se pode estabelecer servidão sobre um direito de servidão (*Servitus servitutis esse non potest*). “É um ônus imposto a um prédio em utilidade de outro prédio. Sem este vínculo real entre os dois prédios não há servidão” (Lafayette, *Direito*, cit., p. 303).

b) A servidão não se presume. Quer dizer que deve ser provada, valendo para isso qualquer meio de prova, inclusive indícios. Quem alega sua existência deve prová-la. A servidão por destinação do proprietário, por exemplo, não constando do título, não pode ser reconhecida, porque a servidão não se presume (*RF*, 107:289). Mas, “se determinada relação jurídica aparece com todas as características de

uma servidão de aqueduto, contínua, aparente e real, pouco importa a forma jurídica pela qual se deva reconhecê-la” (RF, 92:509).

c) A utilidade que caracteriza a servidão independe da valoração jurídica da *res serviens* (Ruy Cirne Lima, *Rev. Jur.*, 27:6). A servidão deve trazer ao prédio dominante alguma vantagem real, de modo a torná-lo mais útil. Assim, simples serventia de passagem, tolerada por um dos proprietários, não dá direito ao outro de se considerar titular de sua servidão (*Rev. Jur.*, 19:209).

d) Contiguidade dos prédios. É preciso que os prédios guardem entre si certa proximidade, de modo que a servidão se exerça utilmente. A contiguidade não é absoluta, pois basta a vicinalidade, embora haja servidões que exijam a contiguidade (CC, art. 1.306).

O problema da contiguidade traz, naturalmente, o da vizinhança, isto é, de que os prédios sejam vizinhos. Vizinho é sinônimo de próximo e equivale a um confrontante. Não é preciso que os prédios sejam vizinhos, diz Pontes de Miranda (*Tratado de direito privado*, v. 18, p. 191); o que é preciso, diz ele, é que haja distância que permita a sujeição de um prédio a outro. “A vizinhança dos prédios não é mais elemento necessário ao suporte fáctico das servidões” (*Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 192). Depois da queda do Império Romano, vizinhos são os habitantes do distrito rural, região ou território rural (*comarcano*), conforme Pérez (*Estudios*, cit., p. 86-7). Portanto, quando se fala em vizinho, quer-se dizer, apenas, que equivale a próximo e não a contíguo, pois vizinho não é só este. Como diz Pontes de Miranda, nada impede que se possa ter servidão de ir buscar água em fonte de terreno que não é vizinho do meu (*Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 192).

e) Perpetuidade da servidão ao prédio dominante e ao serviente. Quer dizer que, em caso de alienação ou cessão dos prédios, não se extingue a servidão, pois fica aderida a eles para sempre.

“Os romanos exigiam como requisito essencial que toda servidão tivesse uma *causa perpetua*. Em que consistia a *causa perpetua*? Não são bem precisos a este respeito os textos; mas da combinação deles (fr. 28, D., *servit. praed. urb.*, 8,2; fr. 9. D., *servit. praed. rust.*, 8,3) se induz plausivelmente que por causa perpétua se entendia ‘a propriedade do prédio serviente de prestar por prazo indefinido e sem necessidade de fato de pessoa estranha a utilidade que é objeto da servidão’” (Lafayette, *Direito*, cit., p. 307, nota 8). A razão disso já a demonstramos acima quando se disse que a servidão se configurava como mero acidente físico do solo.

É fora de dúvida que esse resquício de “concretidade física” da servidão permanece na maioria dos serviços e, por força da natureza das coisas, tem uma causa perpétua. “Assim que ninguém hoje põe em dúvida que se possa constituir servidão de tirar água da cisterna, embora a cisterna seja obra humana (*manu fit*), nem tampouco a de trânsito sobre prédio separado do dominante por via de rio sem ponte ou passagem pública” (Lafayette, *Direito*, cit., p. 307, nota 8).

Na atualidade, a *causa perpetua* não é mais requisito da servidão. O Código Civil silencia a respeito, como o fazem outros repertórios legais. Pode ou não ser duradoura e até perpétua, dependendo da vontade das partes, mas não pode ser passageira, porque desvirtuaria o conceito de servidão. Está no imóvel, que é eterno.

f) As servidões prediais são indivisíveis (CC, art. 1.386). A servidão adere ao prédio todo, portanto não pode fracionar-se. A indivisibilidade é um dos caracteres essenciais das servidões e assim dispõe o nosso CC, de modo que, se o prédio cai em condomínio, ela subsiste íntegra, e qualquer dos consortes pode usá-la como se fosse o único proprietário. Isto significa que a indivisibilidade é material e ideal; é indivisível e impartilhável entre os condôminos, quando ativa, pois subsistem, no caso de divisão, em benefício de cada uma das porções do prédio dominante (CC, art. 1.386). Se passivas, continuam a gravar cada uma das do prédio serviente, salvo se, por natureza ou destino, só se aplicarem a certa parte de um ou de outro (CC, art. 1.386, última parte).

Isso não quer dizer que a servidão não possa ser limitada a certa parte do terreno, porque “é lícito constituir a servidão em favor tão somente de uma região certa do prédio ou sobre um lugar marcado do prédio serviente” (Lafayette, *Direito*, cit., p. 310). Do mesmo modo, “se há divisão do exercício entre comuneiros do prédio dominante, isso não atinge a servidão mesma, como direito real limitado” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 266). O uso da servidão pode ser combinado entre os consortes, de modo como entenderem melhor, por isso não a afeta em sua integridade material.

g) O dono de uma servidão tem direito a fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso (CC, art. 1.380). É uma decorrência do uso da servidão, dentro dos limites de sua natureza, do título de sua constituição e dos costumes do lugar, sempre de maneira a não causar danos ao prédio serviente.

Como decorrência desse princípio, pode o dono da servidão: meter no prédio serviente operários para o serviço de consertos; conduzir por ele os materiais necessários à obra.

h) O dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão (CC, art. 1.383).

Um direito sempre implica a obrigação de outra parte, daí a razão da regra em exame. Se o dono da servidão tem o direito de usá-la em toda sua latitude, naturalmente que para isso não pode sofrer obstáculo do proprietário do prédio serviente, porque constituiria um impedimento ao seu livre gozo. Daí as seguintes consequências: o dono do prédio serviente é obrigado a sofrer os atos que fazem o objeto da servidão; a permitir os atos de conservação dela; a se omitir de atos que impeçam ou embaracem seu exercício; porém pode remover de um local para outro a servidão, contanto que o faça à sua custa e não diminua em nada as vantagens do prédio dominante (CC, art. 1.384).

## 5. Servidões prediais rústicas. Espécies

Trataremos agora das servidões prediais rústicas. O que é prédio rústico já foi objeto noutro lugar. Resta saber quais foram as servidões e as que ainda subsistem em nosso direito.

As servidões rústicas são aquelas que estão na superfície (*aliae in superficie consistunt*), tais como as de trânsito e as de aqueduto. A verdadeira noção de servidão urbana ou rústica é a tirada da natureza íntima da servidão (Lafayette, *Direito*, cit., p. 317, nota 3).

É provável que, na origem, era a natureza do fundo dominante que dava à servidão a qualidade de urbana ou rural; mas não se tarda a descobrir que cada uma dessas duas categorias oferecem particularidades que parecem inerentes à natureza do direito a exercer. Assim, o exercício de todas as servidões rurais supõe um fato atual da parte daquele que tem o direito ou, como dizem os autores modernos, dá um *jus faciendi* (Maynz, *Cours*, cit., v. 1, p. 822).

As servidões mais comuns desse tipo são:

a) De passagem, que compreende o *jus itineris*, que permite passar a pé, a cavalo ou de veículo pelo prédio serviente; o *jus actus*, que permite passagem de rebanhos e tropas; o *jus viae* é direito de passagem mais amplo e permite que se leve sobre o terreno do vizinho toda a espécie de veículos e transporte de materiais de toda espécie. Além disso, ele compreende as duas outras (*itineris et actus*). (É a aplicação do art. 1.385, § 2º, do CC/02.)

Pode-se ajuntar à servidão de passagem a *servitus navegandi*, que permite passar sobre uma lagoa ou



vizinho (Maynz, *Cours*, cit., p. 826).

b) *Servitus aquaeductus* ou *aquae ducendae* consiste no direito de trazer água de fonte vizinha, no intuito de proteger a agricultura.

c) *Aquae haustus* ou *aquae hauriendae*: permite-se buscar água no prédio serviente, em sua fonte.

d) *Pecoris ad aquam ad pellendi*: permite que se levem os animais a beber ao prédio serviente onde se encontra a água.

e) *Pecoris pascendi*, conforme o direito de apascentar os rebanhos nos campos do prédio serviente.

**6. Servidão de prédio rústico encravado. Servidão de passagem. Sua remotividade. Art. 1.285 do CC/02. O que seja servidão de passagem. Indenização. Lei de 9-7-1773. Servidão de trânsito no Código de Águas. Art. 12 do Decreto n. 24.643, de 10-7-1934. Lei n. 1.507, de 26-9-1867**

Pode acontecer que um imóvel rural se encontre encravado dentro de uma área maior, sem saída para a via pública ou estrada. *Quid juris*, se o dono do prédio rural vizinho ou contíguo que circunda aquele não permite sua passagem? É uma situação muito delicada, principalmente quando não são boas as relações de vizinhança. Não se pode deixar a solução do fato ao arbítrio dos proprietários dos prédios que envolvem o encravado, sob pena de se tirar deste seu valor econômico e sua utilidade agrícola. Somente a lei poderia dar solução.

A servidão de passagem é uma das mais antigas e resulta do encravamento do prédio. O encravamento dá-se, de regra, pela venda ou arrematação de uma porção de um prédio rústico ou da divisão de terras que estão em comum (Lafayette, *Direito*, cit., p. 332).

A matéria é regulada pelo nosso CC, quando dispõe: “O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário” (art. 1.285).

Como se vê, a saída é somente admissível quando tem por finalidade atingir a via pública, nascente ou porto. Se as partes não fixarem o rumo e local, cabe ao juízo fazê-lo na ação cabível para tanto.

Embora forçada essa passagem, o dono do prédio ou prédios servientes tem direito à indenização devida pelo uso da propriedade.

Essa indenização devida ao proprietário do prédio serviente é um resquício do velho direito de

adjudicação de prédios encravados e contíguos estabelecido pela Lei de 9-7-1773, aplicável ao Brasil. Essa lei conferia um direito de expropriação ao dono do prédio serviente, dizendo que “aquele, em cuja propriedade se encravasse alguma gleba, tinha ação contra o dono, para o obrigar a vender-lhe pelo justo preço mais a terça parte”. A matéria foi objeto de exame, porque entendiam alguns que a regra feria a Constituição do Império (art. 179, § 22), que somente admitia a desapropriação por motivo de utilidade pública. Lafayette, no entanto, assim não entendia (*Direito*, cit., p. 327, nota 10 ao § 122). O CC preferiu outra solução, tirando o direito de venda forçada da Lei de 9-7-1773, para conferir outro, denominado de passagem (CC, art. 1.285).

Não constituem servidão as passagens e atravessadouros particulares, por propriedades também particulares, que não se dirijam a nascentes, portos ou lugares públicos, privados de outra serventia. Por isso já se decidiu que a simples serventia de passagem não constitui servidão (*Rev. Jur.*, 19:209).

É condição primacial para o reconhecimento da servidão de trânsito o entroncamento do prédio que o disputa. O entroncamento, por sua vez, deve ser absoluto, tal que nenhuma saída tenha do prédio para se pôr em comunicação com a via pública (TJGB, *RF*, 87:715): “entendia-se por encravado o que fosse todo dentro do outro, ou na maior parte da linha circundante” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 13, p. 328).

O Código de Águas criou uma servidão de trânsito sobre a propriedade rural para os agentes da administração pública (Dec. n. 24.643, de 10-7-1934, art. 12), quando as correntes que, não sendo navegáveis nem fluviáveis, concorrem apenas para formar outras simplesmente fluviáveis e não navegáveis (art. 11, § 2º, segunda parte). “Essa servidão de trânsito, restrita à passagem de agentes da administração pública quando em execução do serviço público (art. 12), incide sobre as margens de correntes, que não são necessariamente públicas, de vez que somente poderão considerar-se públicas, com aqueles característicos, se influírem na fluviabilidade das correntes fluviáveis que concorrem para formar (art. 2º, f)”, conforme Ruy Cirne Lima (*Rev. Jur.*, 27:12).

Há também uma servidão de trânsito nos terrenos reservados às margens das correntes públicas de uso comum, bem como dos canais, lagos e lagoas da mesma espécie em benefício do público. É uma servidão muito antiga que encontra sua origem no direito romano. Pela Lei n. 1.507, de 26-9-1867, ficou reservada, para servidão pública, nas margens dos rios navegáveis e dos que fazem os navegáveis fora do alcance das marés... a zona de sete braças, contadas do ponto médio das enchentes ordinárias para o

interior (art. 39). Trata-se de servidão a benefício do público, e não somente da navegação, constituída, porém, em favor de um serviço público propriamente tal. O rio, ainda que acidente natural, é, enquanto adaptado ou conservado apto pela administração pública aos usos de que é suscetível, prestação de um serviço público, feita diretamente à coletividade (Ruy Cirne Lima, *Rev. Jur.*, 27:11).

## **7. Servidão de aqueduto. Alvará de 27-11-1804, § 11. Art. 1.293 do CC/02. Art. 117 do Código de Águas. Art. 130 do Código de Águas**

Como já fizemos notar, a servidão de passagem de água é a mais antiga das rústicas, porque tinha por finalidade proteger a agricultura. A lei confere ao proprietário de uma gleba de terra agricultável o direito de conduzir para esta, pelos prédios rústicos alheios, as águas necessárias à agricultura ou à indústria.

Para que se verifique essa servidão, é necessário que o proprietário do prédio dominante tenha direito às águas, pois ela não tem por objeto o uso de águas alheias. O direito é de passagem ou condução das águas pertencentes ao dono do prédio dominante ou do rio público.

Essa servidão, antes de ser reconhecida pela lei, já era consagrada na prática de julgar em Portugal (Lafayette, *Direito*, cit., p. 324, § 122, nota). Foi reconhecida pelo Alvará de 27-11-1804, § 11. Em França ela foi estabelecida e regulada pela Lei de 29-4-1845, e coincide com a do Alvará referido (Lafayette, *Direito*, cit., nota 1). Hoje, pelo art. 123 do Código Rural (R. Malezieux e R. Boudier, *Traité de droit rural*, p. 326).

Essa servidão permitia a ocupação das águas dos rios e ribeiros públicos por particulares mediante derivação por canais ou levadas em benefício da agricultura e indústria (*Consolidação*, de Teixeira de Freitas, art. 894). Em nota, esclarece Teixeira de Freitas que ela foi estabelecida pelo Alvará de 27-11-1804, aplicado ao Brasil pelo de 4-3-1819.

Depois passou para o CC/16 com outra redação, mas com o mesmo sentido daquele Alvará, ou seja, de permissão “a quem quer que seja, mediante prévia indenização, aos proprietários prejudicados, canalizar, em proveito agrícola ou industrial, as águas a que tenha direito, através de prédios rústicos alheios” (art. 567). Verifica-se que o CC não se referiu a construção de canais para esgotar as inundadas (Alvará de 27-11-1804), porque na expressão “canalizar, em proveito agrícola ou industrial”, já está a possibilidade daquela medida, implicitamente.

O *caput* do art. 1.293 do CC de 2002 fundiu as regras do CC de 1916 e do Código de Águas, estabelecendo: “É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos”.

O Código de Águas, embora sintetize a regra do art. 567 do CC/16, no *caput* de seu art. 117, explicita os casos em que é permitido canalizar as águas pelo prédio de outrem, dizendo: *a)* para as primeiras necessidades da vida; *b)* para os serviços da agricultura ou da indústria; *c)* para o escoamento das águas superabundantes; *d)* para o enxugo ou bonificação dos terrenos.

A regra comporta exceções. Já existiam no dito Alvará de 1804, quando se excluía as quintas nobres e muradas e os quintais dos prédios nas cidades ou vilas. O CC permitia a canalização das águas pelos prédios alheios, “não sendo chácaras ou sítios murados, quintas, pátios, hortas, ou jardins” (art. 567, parte final). Por sua vez o Código de Águas dispõe: “Não são passíveis desta servidão as casas de habitação e os pátios, jardins, alamedas ou quintais contíguos às casas”.

O CC de 2002 não proíbe, mas confere ao proprietário prejudicado o direito de exigir que a canalização que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais seja subterrânea (art. 1.293, § 2º).

A servidão de aqueduto (*aquae ducendae*) contém o *jus itineris* ou a faculdade de canalizar a água. A derivação das águas depende, muitas vezes, de obras de canalização; daí o direito que cabe ao dono do prédio dominante de fazer obras na propriedade do prédio serviente, incluindo-se nelas as represas ou açudes (Código de Águas, art. 119). Por isso, o dono do prédio serviente é obrigado a consentir nessas obras, mas lhe fica ressalvado o direito de: *a)* a todo o tempo murar e cercar o terreno, contanto que não embarace a passagem da água. Neste caso cessa a serventia de caminho; portanto, ao senhor do prédio dominante só será permitido penetrar no prédio serviente para consertos e reparos (Código de Águas, art. 130 e parágrafo único; Alvará de 1804, § 11 e CC/02, arts. 1.286 e 1.295); *b)* mudar o aqueduto para outro local do mesmo prédio, se esta mudança lhe for conveniente e não houver prejuízo para o seu dono, desde que as despesas para isso corram por sua conta (Código de Águas, art. 131; Alvará de 1804, § 13; e CC/02, art. 1.286, parágrafo único).

Admite-se também que o dono do prédio dominante possa mudar o aqueduto, convindo-lhe a mudança e não havendo prejuízo para o prédio serviente. O direito à mudança não é idêntico ao inicial de canalizar as águas pelos prédios alheios, mas menos lato, pois depende de uma condição, qual seja não haver prejuízo para o prédio serviente. A questão de se saber se há ou não prejuízo somente pode ser dirimida em juízo, quando as partes não se entenderem sobre a matéria.

Embora cesse a servidão de caminho (*jus itineris*) pelo cercado do prédio serviente (Código de Águas, art. 130), pode o dono do aqueduto transitar por suas margens para seu exclusivo serviço (Código de Águas, art. 127). Entre os serviços de conservação e limpeza podem ser incluídas as obras de consolidação de suas margens com relvas, estacadas, paredes de pedras soltas (Código de Águas, arts. 126 e 128).

Essa restrição ao direito de propriedade não tira ao prédio serviente a faculdade de colher os produtos das margens que se produzem naturalmente (Código de Águas, art. 129). No entanto, o dono do prédio serviente não pode fazer plantações ou operações de cultivo nas margens do aqueduto (Código de Águas, art. 129), porque “a água, o álveo e as margens do aqueduto consideram-se como partes do prédio a que as águas servem” (Código de Águas, art. 133).

A servidão de aqueduto cria em favor do prédio serviente direitos; entre eles, o mais importante é o de indenização prévia ao dono, pelo uso do terreno ocupado por ele (aqueduto) e de um espaço de cada um dos lados, da largura que for necessária, em toda a sua extensão (Código de Águas, art. 120, § 3º).

Não pode o dono do prédio serviente impedir que se constitua a servidão de aqueduto, e nenhum encargo sobre esse prédio poderá obstar à constituição dela, permitindo-se aos interessados, em falta de acordo, que discutam, apenas, o valor da indenização devida pelo uso do prédio serviente.

No caso de falta de acordo sobre o justo preço do uso do terreno ocupado pelo aqueduto, cabe ao juiz fixá-lo, depois de ouvidos os peritos louvados pelas partes, sem prejuízo das regras de processo civil sobre a matéria.

Há também, de futuro, direito à indenização, por parte dos donos dos prédios servientes, quando se verificar algum prejuízo resultante de infiltração ou irrupção das águas ou deterioração das obras feitas para sua condução. Para tanto, podem até exigir previamente caução do dono do aqueduto (Código de Águas, art. 121).

Releva notar ainda que o direito de servidão acima apontado não dá ao seu titular a faculdade de abusar da propriedade alheia, pois “a direção, a natureza e forma do aqueduto devem atender ao menor prejuízo para o prédio serviente” (Código de Águas, art. 123).

Entendia-se, antes do CC, que somente podia exigir a servidão de aqueduto o proprietário do prédio dominante por domínio pleno ou útil. Daí dizer Lobão que não podem, pois, requerer esta servidão o locatário, o comodatário e quantos possuem em nome alheio (Lafayette, *Direito*, cit., p. 325, § 122, item 2, nota 4).

O CC diz que “é permitido a quem quer que seja” canalizar as águas (art. 567), enquanto o Código de Águas dispõe: “A todos é permitido canalizar”. Portanto não há mais aquela restrição que se encontrava no Alvará de 1804, já referida. Daí concluir-se que tanto pode ser o proprietário como o locatário, comodatário etc., desde que tenha a posse do prédio dominante.

O meio que tem o titular do direito à constituição da servidão de aqueduto, na forma do art. 117 do Código de Águas, não é mais a ação sumária do art. 568 do CC, em face do CPC, mas a de preceito cominatório ou a ordinária da ação declaratória, ou da negatória ou da condenatória (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 13, p. 355, § 1.543, item 10).

Depois de construída a servidão, tem seu titular, em caso de turbção de sua posse e uso, contra o dono do prédio serviente ou terceiros, as ações possessórias previstas na lei processual (*RF*, 97:663; 92:509).

Abrangendo as duas situações, temos o seguinte decisório: “Ação negatória. Ação confessória. Interditos possessórios — A ação negatória tem por fim desobrigar o imóvel de servidão. A ação confessória é exercida para o fim de obter a declaração do direito à servidão. Os interditos possessórios aplicam-se à quase posse das servidões. Nas ações confessórias, negatórias e possessórias, o rito processual é o mesmo. Uma vez contestada, a ação toma o curso ordinário” (*RF*, 97:171).

## **8. Servidão ao longo das vias férreas. Art. 163 do Decreto n. 15.763, de 7-9-1922**

Outras servidões merecem exame pelo conteúdo legal que contêm. Assim, temos a servidão ao longo das vias férreas, que não permite plantações de árvores que, pelo seu grande crescimento, possam vir, caindo sobre a linha, a prejudicar a sua conservação ou ameaçar a segurança do tráfego (Dec. n. 15.763, de 7-9-1922, art. 153).

Como nossas estradas de ferro atravessam grandes extensões nas zonas rurais, é de suma importância a referência que se faz a essa restrição à propriedade rústica.

Também não se pode constituir servidão de trânsito em favor de terrenos marginais de vias férreas, visto ser, por lei, proibida a passagem de pedestres por elas. Assim, não pratica esbulho a administração de estrada de ferro que, cercando o leito da linha, impede a saída de imóvel que lhe fica paralelo e tem acesso por outra rua (*RF*, 90:403).

## **9. Art. 151 do Código de Águas**

Dentre as servidões administrativas, a mais antiga, porque rastreável, segundo a origem, até o direito romano, é a servidão à margem dos rios públicos (Ruy Cirne Lima, *Rev. Jur.*, 27:11), como já se disse, e como consequência da concessão do uso das águas públicas, criou a lei direitos aos concessionários (Código de Águas, art. 151), tais como servidões sobre os terrenos do domínio público, quando tiver de executar os trabalhos definidos nos contratos de concessão daquelas águas. Assim estão definidas no art. 151 do Código de Águas (Dec. n. 24.643/34):

- a) utilizar os terrenos de domínio público e estabelecer neles as servidões e por meio das estradas, caminhos e vias públicas, com sujeição aos regulamentos administrativos;
- b) desapropriar nos prédios particulares e nas autorizações preexistentes os bens, inclusive as águas particulares sobre que verse a concessão e os direitos que forem necessários, de acordo com a lei que regula a desapropriação por utilidade pública (Lei n. 3.365), ficando a seu cargo a liquidação e pagamento das indenizações;
- c) estabelecer as servidões permanentes ou temporárias exigidas para as obras hidráulicas e para o transporte e distribuição da energia elétrica;
- d) construir estradas de ferro, rodovias, linhas telefônicas ou telegráficas, sem prejuízo de terceiros, para uso exclusivo da exploração;
- e) estabelecer linhas de transmissão e de distribuição.

## **10. Arts. 43 a 46 da Lei n. 7.565, de 19-12-1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica)**

Obediente ao módulo da antiga *servitus altius non tollendi* era a servidão instituída pelo Dec.-lei n.

32/66 — Código do Ar, “em derredor dos aeroportos e aeródromos”, qualificando expressamente a figura jurídica que descrevia como “restrições especiais” as propriedades vizinhas de aeroportos e aeródromos (Dec.-lei n. 32/66, art. 56), indicando a autoridade aeronáutica competente como órgão *ad hoc*, em cujo favor a servidão era constituída (Ruy Cirne Lima, *Rev. Jur.*, 27:11). Atualmente, a matéria é regida pelo Código Brasileiro de Aeronáutica, que estabelece as restrições relativas ao uso das propriedades quanto a edificações, instalações, culturas agrícolas e objetos de natureza permanente ou temporária, “tudo o mais que possa embarçar as operações de aeronaves ou causar interferência nos sinais dos auxílios à radionavegação ou dificultar a visibilidade de auxílios visuais” (Lei n. 7.565, de 19-12-86, art. 43, parágrafo único).

Essas restrições são estabelecidas pela autoridade aeronáutica, mediante aprovação de planos básicos de zona de proteção de aeródromos e heliportos, aprovados por ato do Presidente da República, e planos específicos, aprovados por ato do ministro da Aeronáutica e transmitidos às administrações que devam fazer observar as restrições (Lei n. 7.565/86, art. 44), sendo que a responsabilidade pela instalação, operação e manutenção dos equipamentos de sinalização de obstáculos será do proprietário, titular do domínio útil ou possuidor das propriedades a que se refere o art. 43, sob pena de multa diária (Lei n. 7.565/86, art. 44, com alteração da Lei n. 13.133/2015).



## USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL RURAL

### **1. Usucapião constitucional ou *pro labore* e usucapião especial. CF/88, art. 191, e art. 1º da Lei n. 6.969/81. Art. 98 do ET. CC/02, art. 1.239. Origem**

O art. 191 da Constituição de 1988 prevê a aquisição de área de terras, em zona rural, não superior a 50 hectares por aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, a possua como sua, por cinco anos ininterruptos, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia.

É a volta do usucapião constitucional ou *pro labore*, que já constara antes em norma constitucional, passando depois para legislação ordinária. Também previsto no art. 1.239 do CC/02.

Trata-se de uma forma de usucapião, diferente daqueles previstos no CC e que não os revoga, pois limita sua aplicação a áreas rurais que não excedam 50 hectares.

O usucapião *pro labore*, como o previsto no art. 98 do ET e art. 1º da Lei n. 6.969, teve sua origem no art. 125 da Constituição Federal de 1934.

A origem do art. 1º da Lei n. 6.969 nos veio da Constituição de 1934, de 16 de julho, art. 125, cujo projeto dizia:

“Aquele que, por cinco anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, possui um trecho de terra e a tornou produtiva pelo trabalho, adquire por isto mesmo a plena propriedade do solo, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença” (art. 116).

Passou para a Constituição com a seguinte redação:

“Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nela a sua moradia, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória, devidamente transcrita”. A Constituição de 1937 (10 de novembro) repetiu esta mesma

regra. Já na Constituição de 1946, há alguma modificação (da qual a Lei n. 6.969 mais se aproxima), dispondo em seu art. 156, § 3º:

“Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar, por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra não superior a vinte e cinco hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele sua morada, adquirir-lhe-á a propriedade, mediante sentença declaratória devidamente transcrita”.

Veio a revolução de 1964 e com ela a modificação da Carta de 1946, que sofreu reiteradas alterações. A Emenda Constitucional n. 10, de 9-11-1964, alterou o art. 156, transcrito, abrindo a porta para o ET (Lei n. 4.504, de 30-11-1964), e aumentou a área para cem hectares. Mas, além de exigir o trabalho e a morada habitual, queria que essa área fosse suficiente para assegurar ao posseiro-lavrador e sua família condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais, conforme o conceito de propriedade familiar.

Toda essa evolução do usucapião constitucional desapareceu na Carta de 1967 e consolidou-se na regra do art. 98 do ET, que dispõe:

“Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando- -o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhe a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita”.

A Lei n. 6.969 de 1981, dispondo a matéria em seu art. 1º, o fez com algumas diferenças em relação ao art. 98 do ET, de modo que o revogou, “porque incompatíveis entre si”, no entender de Tupinambá Miguel Castro do Nascimento (*Usucapião*, 6. ed., p. 131). A dimensão máxima era de 25ha.

Ressurgiu o usucapião rural especial como regra constitucional pela Carta de 1988, que dispõe sobre o usucapião *pro labore*, estabelecendo em seu art. 191 o seguinte:

*“Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a*

*propriedade”.*

Manteve-se o prazo prescricional de cinco anos do art. 1º da Lei n. 6.969/81, mas fixou-se em 50 hectares a dimensão máxima da terra ocupada, para fins de sua aquisição por essa forma de usucapião.

O que exceder de 50 hectares poderá ser adquirido na forma do art. 1.238 do CC/2002.

Nota-se, de imediato, que o fim social se destaca, remontando aos velhos princípios do direito romano, quando ofereciam as terras deixadas incultas a quem as quisesse cultivar (M. I. Carvalho de Mendonça, in *Rios*, cit., 1939, p. 66).

O fato de pertencer a alguém uma propriedade rural igual ao módulo não lhe confere o direito de deixá-la inculta, daí a limitação imposta pela Constituição, quando permite a desapropriação por interesse social e agora o usucapião *pro labore*.

Não é propriamente uma eliminação do direito de propriedade, embora seja uma limitação, e o que se pretende com o usucapião especial ou *pro labore* está dentro do princípio social do direito, que tem seu limite; não é absoluto.

“A natureza das coisas que caem sobre a propriedade do homem é que determina seu modo de uso e gozo individual e, portanto, modifica o modo de ser do direito que sobre ela se exerce.”

“Quem goza de uma terra *pro indiviso* não deixa de ser proprietário por esse fato. Há um erro profundamente persistente, herdado da viciosa concepção do direito natural, consistente em conceber o homem isolado da sociedade e, como consequência, a admissão de um poder absoluto do proprietário, o caráter ontológico da propriedade, *jus utendi et abutendi*” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 66).

Não é por ser inculta a terra particular que o usucapião especial vai recair; necessário se torna que essa propriedade rural tenha incorporado a si o trabalho do agricultor, que este a tenha tornado produtiva e que nela tenha sua morada com sua família, *célula mater*, por excelência, da sociedade. A finalidade da lei é tornar uma realidade a “propriedade familiar”, consistente no imóvel rural, como tal definido no art. 4º do ET, não superior a 50 hectares, que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico.

**2. Quem pode usucapir. Direito antigo. Lei de 1375. Art. 5º da Lei n. 601, de 1850. CF, art. 191**

É condição *sine qua non* que a pessoa seja física para gozar desse direito de usucapir “especialmente”. Está claro que somente o agricultor, ou com sua família, possa, como ser humano, tornar a gleba produtiva com seu trabalho. Aqui está a tônica do privilégio legal: tiver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada. Diferente, portanto, do usucapião extraordinário, em que só a posse quinquenária é suficiente para se adquirir o domínio (CC, art. 1.238). Existe no usucapião especial um *plus*, tão do gosto do direito português, que veio consolidar-se na Lei de Terras de 1850 (Lei n. 601).

Já na Lei de 26-6-1375, exigia-se nas terras concedidas pela Coroa portuguesa o cultivo. Aí se diz:

“Eu, El Rei, faço saber aos que esta lei virem...

“Todos os que tiverem herdades próprias, emprazadas, aforadas, ou por outro qualquer título, que sobre as mesmas lhes dê direito, sejam constrangidos a *lavrá-las e semeá-las*...

“Se por negligência ou contumácia os proprietários não observarem o que fica determinado, não tratando de aproveitar por si, ou por outrem, as suas herdades, as justiças territoriais, ou as pessoas que sobre isso tiverem intendência, as deem a quem as lavre, semeie por certo tempo a pensão ou cota determinada”.

No art. 5º, então, da Lei de 1850, estampa-se claramente a peculiaridade do usucapião especial: a cultura e a morada habitual. Assim está redigido o preceito legal:

“Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por *ocupação primária*, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem *cultivadas*, ou com princípio de *cultura e morada habitual* do respectivo possessor, ou de quem o represente...”.

Essa tendência se transferiu, como vimos, para o direito brasileiro, que sempre se preocupou em consolidar a pequena propriedade rural, legalizada pela posse, pela cultura e pela morada habitual do colono.

Na primeira parte das normas da CF e do CC em exame está a primeira indagação: qualquer pessoa física pode requerer o usucapião *pro labore*? Seja brasileiro ou estrangeiro, a lei confere esse direito, mas, não sendo nacional, precisa provar sua permanência legal no país (Lei n. 5.709/71, art. 1º).

Reside aí a primeira restrição ao direito de usucapir terras particulares, qual seja: *não ser proprietário rural nem urbano*. O possuidor não pode ser proprietário rural nem urbano. O que seja

propriedade rural (ET, art. 4º) ou urbana já examinamos no Capítulo 4 deste volume. Leva-se em consideração a destinação do fundo e não sua situação.

É uma restrição muito rigorosa, que merecia alguma ressalva no art. 191 da CF, porque pode ocorrer que o colono ou agricultor possua um minifúndio que não tenha expressão econômica alguma, no entanto fica excluído do privilégio legal.

Desde logo, impõe-se uma advertência aos aplicadores da lei: nem muito ao mar, nem muito à terra, para não impossibilitar sua finalidade social. Se o trato de terra rural for de tal modo insignificante, não se deve negar o direito do usucapiente. Ou se a propriedade urbana — como no caso de um condomínio — for tal que não iniba a concessão do direito ao usucapião rústico (v. *RT*, 336:432).

Comentando o art. 191 da Constituição Federal de 1988 (*Comentários à Constituição do Brasil*, Saraiva, 7º vol., p. 342), Celso Ribeiro Bastos e Ives Gandra Martins transcrevem observação de Natal Nader, com relação ao usucapiente casado e o regime de bens, abordando assim as várias hipóteses:

“Poderá verificar-se a hipótese de o usucapião especial ser requerido por um possuidor, cujo cônjuge tenha imóvel em seu próprio nome. Como resolver-se a questão? Ressalte-se, em primeiro lugar, que ambos deverão, necessariamente, participar da ação, qualquer que seja o regime de bens entre eles (arts. 235 e 242, CC, e art. 10, CPC). Se o regime for o da comunhão universal (arts. 262 e segs., CC), em que todos os bens presentes e futuros dos cônjuges se comunicam, será curialmente impossível o usucapião em tela, pois ambos são proprietários em comum dos mesmos. Sendo o da separação (arts. 276 e 277, CC), não se dando a comunicação dos bens presentes e futuros, e continuando cada cônjuge proprietário exclusivo do que é seu, entendemos não haver impedimento ao mesmo. Se for o da comunhão parcial (arts. 269 e segs., CC), importa saber, inicialmente, se o imóvel existente em nome do cônjuge está ou não excluído da comunhão. Não estando, ‘tollitur quaestio’: descabe o usucapião, pois o bem pertence a ambos. Estando excluído, será também, em princípio, improcedente o usucapião, pois a área usucapida se comunicará ao outro cônjuge, de acordo com a regra da comunhão dos aquestos, vigente neste regime, e seria assim violado um dos princípios basilares da Lei n. 6.969/81, que é o de permitir o usucapião especial só a quem não tem propriedade imóvel.

“Suponha-se, entretanto, no regime de comunhão parcial, em que o imóvel do outro cônjuge está excluído da comunhão, a seguinte situação: o possuidor postula judicialmente o usucapião especial,

quando já casado, mas comprova que os requisitos necessários ao mesmo já estavam preenchidos, antes do casamento. Não vemos obstáculo ao seu deferimento, pois achamos que, aí, o imóvel usucapido não se comunicará ao consorte do usucapiente, ante a regra contida no art. 272 do Código Civil: ‘São incommunicáveis os bens cuja aquisição tiver por título uma causa anterior ao casamento’. E já vimos que a aquisição do domínio pelo usucapiente se dá não em virtude da sentença, mas resulta da convergência dos elementos exigidos para o usucapião, limitando-se a decisão judicial apenas à declaração de um direito preexistente” (*Usucapião de imóveis*, cit., p. 41-2).

### **3. “Possuir como sua”. Sentido da expressão na lei. Ocupação e posse. *Animus domini*. Doutrina brasileira**

“Possuir como sua” é outra exigência da legislação. Essa expressão corresponde a “ocupar”, da Constituição de 1934, da de 1937, da de 1946 e do art. 98 do ET.

A expressão foi tirada do art. 550 do CC/16, que dizia: “Aquele que... possuir como seu...”. É da tradição do direito brasileiro esta expressão, no mesmo sentido dado nas Constituições referidas à palavra “ocupar”.

Vejamos como se posicionou a doutrina a esse respeito. O CC adotou a teoria de Ihering, em que a posse é a exteriorização do direito sobre a propriedade. O *animus* e o *corpus* não são ideias distintas, porém dois aspectos da mesma relação (Jorge Americano, in *Tese*, 1926).

Para Lafayette, a “posse consiste no poder de dispor fisicamente de uma coisa, com a *intenção de dono*, e de defendê-la contra as agressões de terceiros”. Clóvis, comentando o art. 550 (CC/16), diz: “As condições que o Código exige são a continuidade e a tranquilidade (objetiva) e o *animus domini* (subjettiva)”. Depois ressalta o ponto em exame e constante do art. 1º da Lei n. 6.969/81 e do art. 550 (CC), que no usucapião o que “domina é o fato da posse contínua e incontestada, *unida à intenção de ter o possuidor o imóvel como próprio*”.

Carvalho Santos segue a trilha de Clóvis, e dá como requisito do usucapião o *animus domini*, isto é, “que tenha a coisa como sua” (*Código Civil brasileiro interpretado*, v. 7, p. 428, com. ao art. 550). Vejamos agora o que nos diz o mestre Pontes de Miranda, a respeito dessa expressão “possuir como sua”, adotada no CC e no art. 191 em estudo. Diz ele:

“Não se deve entender a posse própria como posse de quem é proprietário, porque o conceito de

propriedade já é jurídico; não há, no mundo fático, proprietários e não proprietários. Por isso, sem ser dono, se pode possuir a coisa ‘como sua’ (art. 550, *verbis*: ‘possuir como seu o imóvel’, e art. 618, *verbis*: ‘possuir como sua’). O ser como seu ou como sua é conceito do mundo fático. Daí o erro em se introduzir, ao falar-se de posse própria, referência ao *animus domini*, o que importa em descida ao foro íntimo e em entrada no mundo jurídico. O ser como dono, ou como quem só usa, ou usufrui, ou se serve de alguma coisa, que se possui, passa-se ao mundo fático, e tão só no mundo fático. Qualquer alusão à própria consciência do exercício do poder fático é contra a teoria possessória do Código Civil” (*Tratado de direito privado*, cit., Borsoi, 1955, v. 10, p. 137, § 1.079).

Portanto razão está com Pontes Miranda, de modo que não se deve perquirir o *animus* do usucapiente, entrar na sua consciência, descer ao seu foro íntimo, para saber se tem ou não direito ao usucapião. Além disso, como poderá o usucapiente provar seu *animus domini*? O que se deve entender nesta expressão legal é a própria conceituação de posse de Ihering, ou seja, que prove a exteriorização da propriedade, reconhecida pelos outros, vizinhos ou conhecidos. A estes é que sua posse deve exteriorizar-se como se proprietário fosse. Mesmo que não seja, é como se fosse dono perante a comunidade em que vive; daí seu reconhecimento com direito sobre a área rural, que a lei quer proteger. É o domínio latente, potencial, que se reconhece pelo usucapião, depois de decorrido o prazo de cinco anos. Antes disso, fica no mundo fático. O decurso do prazo, sem oposição e sem interrupção, é que faz a posse entrar no mundo jurídico. Aceitar o requisito do *animus domini* na posse é inverter as coisas. É dizer como se fosse jurídica, antes de entrar no mundo jurídico.

Essa exteriorização do direito de propriedade, que é a posse, deve refletir no meio social do usucapiente, durante cinco anos, a convicção dos estranhos de que ele é o verdadeiro dono, embora não seja. Aí, sim, tem sentido a expressão legal *possuir como sua*. É, *mutatis mutandi*, o que se dá no direito canônico, o casal que vive durante anos, juntos, em estado de mancebia, é como se casados fossem perante a sociedade em que vivem. É a posse do estado de casados, que se reflete no mundo fático. Assim nos arts. 191 da CF e 1.239 do CC/02, ou seja, a posse do estado de dono, refletindo-se no mundo fático. Com esses conceitos, torna-se fácil a aplicação da lei, sem se procurar entrar no íntimo, na consciência do usucapiente.

**4. Posse por cinco anos ininterruptos. Ininterrupto, o que seja. Interrupção da prescrição no usucapião rural. Art. 1.244 do CC/02. Art. 202, I, do CC/02. CPC. Efeitos da interrupção.**

## **Qualquer ato inequívoco. Escrito ou oral**

Posse por cinco (5) anos ininterruptos, sem oposição, é outra condição do usucapião rural.

Ininterruptos, ou seja, sem interrupção. É condição *sine qua non* que a posse seja sem interrupção, isto é, os cinco anos devem ser contínuos. O abandono temporário não descaracteriza a continuidade da posse. Enquanto a interrupção vem de fora, não provém do possuidor, não é um fato seu (Carvalho Santos, *Código Civil*, cit., p. 429). Ele a sofre, por isso tem que usar dos meios legais para defendê-la, porque “com a interrupção a posse deixa de existir por um momento, o que não acontece com a posse descontínua, que sempre subsiste, embora irregularmente exercida” (Carvalho Santos, *Código Civil*, cit., p. 429).

“A interrupção pode ser natural ou civil. Natural quando: *a*) o possuidor esbulhado deixa passar um ano sem exercer a ação do esbulho; *b*) ou quando abdica a posse. Civil, quando: *a*) o proprietário aciona o possuidor (há oposição e deixa de ser mansa e pacífica); *b*) ou quando este reconhece o direito do proprietário; ou *c*) ainda quando se verifica algum dos casos de interrupção do usucapião, de que trata o art. 553” (Carvalho Santos, *Código*, cit., p. 429).

Como se trata de uma prescrição aquisitiva, as causas que obstam, suspendem, ou interrompem a prescrição também se aplicam ao usucapião (CC, art. 1.244).

Assim, temos: *a*) A citação (ou o despacho que a ordena), feita ao possuidor pelo proprietário, dentro dos cinco anos e quase no final do período, interrompe o prazo do usucapião, mesmo que a citação seja ordenada por juiz incompetente (CPC/73, art. 219, CPC/2015, art. 240, § 1º, e CC, art. 202, I). Uma vez citado o posseiro, a prescrição considerar-se-á interrompida desde a data em que a petição inicial foi despachada pelo juiz, distribuída ou protocolada, onde houver mais de uma vara (CPC/73, art. 263, e CPC/2015, art. 312), pois a interrupção da prescrição retroage à data da propositura da ação (CPC/73, art. 219, § 1º).

Incumbe à parte, nos dez dias seguintes ao despacho que a ordenar, adotar as medidas necessárias para viabilizar a citação do possuidor (CPC/73, art. 219, § 2º, e CPC/2015, art. 240, § 2º).

Não sendo citado o possuidor, o juiz da causa prorrogará o prazo até o máximo de noventa dias, regra sem correspondente no novo CPC (CPC/73, art. 219, § 3º).

Se o autor não tomar as providências para que se efetue a citação nos prazos mencionados — dez e



noventa dias — haver-se-á por não interrompida a prescrição (CPC/73, art. 219, § 4º).

Portanto, se o proprietário iniciar a ação dez dias antes dos cinco anos e providenciar na citação do possuidor, a prescrição interrompe-se desde aquela data, do contrário, não se interrompe, e a prescrição se verifica, nascendo daí o direito ao usucapião, que será exercido na forma da lei, em ação própria.

b) Por qualquer ato judicial que constitua em mora o possuidor. O modo de constituir em mora o devedor são a interpelação ou notificação judicial. Notificado ou interpelado o possuidor (CC, art. 397) em juízo, antes do decurso do prazo de cinco anos, pelo dono do imóvel rural, interrompida fica a prescrição e o direito ao usucapião (CC, art. 202, V).

c) Por qualquer ato inequívoco extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo possuidor (CC, art. 202, VI). Uma notificação comprovadamente efetuada, mediante recibo (ET, art. 92, § 3º, última parte) ou por carta, por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel (Dec. n. 59.566, art. 22, § 3º). Mesmo uma carta dirigida pelo proprietário ao possuidor, pedindo o prédio rural e em que este declare sua ciência ao pé da cópia ou em outro documento qualquer. Vale ainda uma carta do possuidor, dizendo que reconhece a propriedade de seu dono, admitindo sua oposição ao uso e posse da terra que lhe pertence ou que importe reconhecimento de seu domínio. É preciso que haja reconhecimento. O escrito do possuidor que não reconheceu, inequivocamente, o domínio não interrompe a prescrição (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., Borsoi, 1955, v. 6, n. 686, I).

Vale também a regra do art. 221 do CC, agora sem necessidade de testemunhas.

Enquanto correm os cinco anos de posse ininterrupta, “a prescrição corre, mas, enquanto corre, nenhuma alteração se dá no mundo jurídico. O suporte fático da regra jurídica sobre prescrição ainda não se completou. O credor (dono) será inerte, mas pode intervir e interromper o curso. Se o devedor (possuidor) atende a ele, ainda *sponte sua*, interrompe o curso” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., § 686). Portanto, enquanto não decorrerem os cinco anos contínuos, a posse — estado fático — não entra no mundo jurídico e não se pode ainda falar de usucapião especial.

É de indagar-se na expressão legal “por qualquer ato inequívoco” compreendem-se fatos orais.

Socorremo-nos da lição de Pontes, quando diz: “No direito romano, para ter a eficácia interruptiva, precisava ser escrito o reconhecimento; mas os sistemas jurídicos posteriores admitiram o

reconhecimento oral, ou por ato, ou, ainda, ligado a ato-fato jurídico” (*Tratado de direito privado*, cit., n. 686). Como diríamos, a permissão do possuidor, da entrada do dono do imóvel, para verificar seu estado perante testemunhas idôneas, ou ainda a permissão de ter o dono um animal no imóvel usucapiendo etc.

Enfim, “o que é preciso é o enunciado de conhecimento, de convicção, sobre a existência do domínio alheio certo”.

## **5. Usucapião: incapazes e outros. Prédio rústico. Área de 50 hectares. Área inferior ou superior**

Não corre o usucapião de cinco anos contra os incapazes de que trata o art. 3º do CC de 2002; contra os ausentes do Brasil em serviço público da União, dos Estados, ou dos Municípios; contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra (CC, art. 198).

Sem oposição, é outra condição. Quer dizer, posse mansa e pacífica do agricultor. “Pressupondo-se assim, que a posse seja pública, porque somente se ela é pública é que poderá dar lugar à oposição” (Carvalho Santos, *Código Civil*, cit., v. 7, p. 429).

A posse é de área rural, quer dizer, “o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, ou agroindustrial” (ET, art. 4º, I). Sobre área contínua, ver o Capítulo 4, n. 7, desta obra.

A nova Constituição fixou o limite máximo em 50 hectares para a área rural ser objeto de usucapião.

É de indagar-se, no caso, se a área rural tem de ser inferior a 50 hectares.

A fixação da área pela Constituição torna impossível ou quase impossível o usucapião do imóvel, sem antes se fazer uma verificação de área. A alegação pura e simples da área de 50 hectares, pelo possuidor, requerente do usucapião, deve ser suficiente. Mas, se exceder, *quid juris*?

Verificado que a área usucapienda está dentro dos limites legais, o juiz declarará na sentença o domínio ao possuidor, a qual servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis. Se excedê-los, a sentença declarará que a aquisição é apenas de 50 hectares, não alcançando área maior. A Constituição não diz que comprovadamente a área não seja excedente de 50 hectares.

Por tais motivos, divergimos do eminente tratadista Lenine Nequete, quando afirma que “não se pode reconhecer usucapião *pro labore* quando a ocupação incide sobre áreas superiores aos limites estabelecidos pela lei” (*Da prescrição aquisitiva: usucapião*, 1981, p. 251, Col. Ajuris/17). Estamos

com Pontes de Miranda, citado por Nequete, quando afirma: “Se o terreno ocupado é de mais de vinte e cinco hectares” (ou do módulo, acrescentamos) “a aquisição é só de vinte e cinco hectares” (*Tratado de direito privado*, cit., n. 686).

A lei se refere à área “não superior”, portanto não é fixa, podendo ser de cinco, dez, quinze, vinte, vinte e cinco ou cinquenta hectares dependendo tudo de verificação por agrimensor nomeado pelo juiz, se for o caso. Não incide o art. 65 do ET porque este problema não se verifica nos arts. 1.238 e 1.242 do CC. Assim, a área deve ser aquela em que o possuidor tiver sua moradia, mesmo que cultive área maior ou menor. O excedente, no caso em exame, sujeitar-se-á ao usucapião extraordinário civil, embora continue sendo cultivado pelo usucapiente especial. Somente assim se pode dar uma interpretação justa à lei, atingindo seu fim social. Razão tem o TJSC, ao decidir que “a solução adequada será o reconhecimento da posse dos autores sobre a área de um módulo da região, mediante demarcação, que deverá ser feita (RT, 447:205, citado por Tupinambá Miguel Castro do Nascimento, *Usucapião*, 4. ed., Ed. Síntese, p. 89-90). O que pode ocorrer e de fato vai ocorrer é que o proprietário tratará logo de reivindicar a área excedente, mesmo que seja um minifúndio. Se tal não ocorrer, terá o possuidor de usar do art. 1.238, parágrafo único, do CC, e adquirirá o domínio do restante, por sentença do juiz, em outro processo de usucapião, pois a lei não lhe impede. Obsta a que requeira o constitucional se for proprietário rural ou urbano, coisas indispensáveis no caso do art. 1.238 do CC.

## **6. Produtividade da terra e morada permanente. Requisitos do usucapião. Tônica deste requisito.**

### **Aspecto econômico da posse. Art. 4º, II, do ET**

Outro requisito do usucapião *pro labore* é o que exige do possuidor-agricultor que haja tornado produtiva, com seu trabalho, a área rural ocupada e que nela tenha sua morada. As expressões “tornando-a produtiva por seu trabalho” e “tendo nela sua moradia” já vinham na Constituição de 1934, que dizia: “tornando-a produtiva por seu trabalho e tendo nela a sua morada”. Repetem-se nas Constituições de 1937, 1946 e no art. 98 do ET (CF de 1937, art. 148; de 1946, art. 156, § 3º).

Nesse requisito está a tônica do chamado usucapião especial ou *pro labore*. O “lavrá-las e semeá-las” era já condição da Lei de 1375, para que se reconhecesse, por outro qualquer título, o domínio do possuidor. Portanto, sem trabalho sobre a terra, bem como a morada nela, não se adquire o domínio pela simples posse contínua e ininterrupta. Lavrá-las e semeá-las era condição de título para a aquisição do domínio. Já os romanos ofereciam as terras deixadas incultas a quem as quisesse cultivar (M. I. Carvalho

de Mendonça, *Rios*, cit.). Vem de longe, portanto, a ideia do usucapião *pro deserto*.

Destaca-se aqui a importância do aspecto econômico da posse. O destino econômico da propriedade rural é que determina a forma da posse. É, como apontamos acima, a grande vantagem que apresenta a posse para terceiros, a fim de que reconheçam a existência de uma relação possessória, com a exteriorização ou visibilidade da propriedade, ou, como está na lei, “possuir como sua”. O sentido objetivo da expressão é o de reconhecer o proprietário do campo naquele que o semeia, lavra e colhe em seu benefício e de outros, garantindo o progresso social e econômico.

Com seu trabalho, isto é, de modo que lhe absorva toda força de trabalho, garantindo-lhe a subsistência e de sua família (ET, art. 4º, II).

Contida na definição de “propriedade familiar”, a expressão significa a área rural contínua que seja direta e pessoalmente explorada pelo agricultor e sua família, com a condição *sine qua non* de ter nela sua moradia. Portanto não basta o trabalho; não basta derramar o suor do rosto sobre o solo possuído; mister se torna que ponha o pé sobre ela, a morada, porque esta fixa o homem à terra. Com isso, diz-se possuída a terra rural, enquanto mantida em situação correspondente aos fins econômicos e sociais a que ela se destina. Também não basta a moradia sem o cultivo ou aproveitamento econômico da terra (área rural), para nascer o direito do art. 191 da CF (art. 1.239 do CC).

Os cinco anos são, portanto, de posse, mais cultivo e moradia. Os cinco anos é que são ininterruptos e sem oposição, mas não o *pro labore* e a moradia, quer dizer, “sem ser necessário que o cultivo e a morada tenham sido ininterruptos” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 11, § 1.198, 8). Pequenas interrupções não afetam o direito ao usucapião, mesmo porque o cultivo não implica êxito na colheita, do mesmo modo que o afastamento temporário do local não quer dizer que se tenha abandonado a morada. É preciso que haja uma convicção externa de que a interrupção do cultivo e morada se prolongou com a intenção de abandono da posse.

## **7. Aquisição da propriedade pela posse contínua de cinco anos, mais cultivo e moradia**

Todo aquele que possuir, por cinco anos, área rural contínua adquirir-lhe-á o domínio. O trabalho e a morada dão o significado certo de posse, isto é, fincar o pé na área rural, durante cinco anos ininterruptos e sem oposição. Se houver interrupção por esbulho da posse, o usucapião estará interrompido, salvo se retomada a posse, “por justiça de mão própria”, do imóvel rural, ou se obtida sentença reintegratória da

posse, reconhecendo-lhe a posse até o momento do esbulho e retirando ao esbulho qualquer eficácia. A reintegração tem eficácia *ex tunc*: é execução que restitui a posse integralmente. Posse havia; posse foi tomada, injustamente; restitui-se a posse. Tal situação de modo nenhum se confunde com a de quem tem direito à posse e não a tinha, como reivindicante: ter direito à posse não é o mesmo que ter posse (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 11, § 1.198).

## **8. Justo título e boa-fé. Art. 1.238 do CC. Sua identidade com o art. 191 da CF/88 e art. 1.239 do CC/02**

A posse é independente de justo título e boa-fé. É, como se vê, uma espécie de usucapião extraordinário (CC, art. 1.238). O decurso dos cinco anos, com posse mais cultivo e moradia, fazem presumir o justo título e a boa-fé, embora o art. 1.239 não diga, afastando qualquer indagação a respeito da boa-fé, tal qual se verifica no art. 1.238.

## **9. Aquisição de domínio. Lei n. 6.969/81. Requerimento ao juiz para declarar o domínio. Título de domínio e transcrição**

Preenchidos todos os requisitos da lei, o possuidor, ou posseiro, adquirirá o domínio, independentemente de sentença. Como a posse se funda na propriedade da área rural, o decurso dos cinco anos transforma a posse em domínio, expresso na frase: “adquirir-lhe-á a propriedade”. Decorridos os cinco anos, a relação entre o possuidor e a área rural se mantém constante; a lei tira dessa permanência a presunção absoluta de propriedade, contra a qual não se admite prova. A posse mansa e pacífica durante os cinco anos gera domínio (adquirir-lhe-á a propriedade).

A Lei n. 6.969/81, em seus arts. 4º e seguintes, dispõe sobre o processo de usucapião especial, podendo ser aplicada ao usucapião constitucional rural, no que não for incompatível com a Constituição Federal vigente e o novo Código Civil.

Faculta a lei que o possuidor requeira ao juiz que declare o domínio, por sentença, que servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis. A sentença declara o domínio, resultante da posse. A sentença é declarativa, portanto com eficácia somente e entre as partes. Passada em julgado a sentença, servirá ela de título de domínio para transcrição.

## **10. Posse justa. Sentido do art. 1.239. Art. 1.208 do CC. Indagação subjetiva do possuidor. Art. 1.201 do CC**

A posse deve ser justa, isto é, a que não for violenta, clandestina ou precária (CC, art. 1.200). É a posse legítima, sem vícios, pois precisa possuir a área rural como sua.

São aquelas posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, de áreas rurais que se acharem cultivadas e forem morada habitual do respectivo possessor ou de seus familiares (Lei n. 601/1850, art. 5º, e ET, art. 4º, II). É justa a posse sem oposição, porque esta caracteriza a violência da posse. Mas, cessada a violência, adquirir-se-á o domínio pela posse mansa e pacífica, porque “não autorizam a sua aquisição os atos violentos ou clandestinos, senão depois de cessar a violência, ou a clandestinidade” (CC, art. 1.208).

Posse justa não quer dizer de boa-fé, bem como a injusta, a posse de má-fé. É como diz Pontes de Miranda: “A posse justa é *ex iusta causa*, que se passa no mundo fático, objetivamente; a posse de boa-fé é a de quem se crê possuidor *ex iusta causa*, ainda que não o seja — o que ocorre no mundo fático, mas subjetivamente. A posse injusta é *ex iniusta causa*; a má-fé é a de quem se crê possuidor *ex iniusta causa*” (*Tratado de direito privado*, cit., v. 10, § 1.077). Portanto “a subjetividade da boa ou da má-fé tem consequências que a objetividade da posse justa ou injusta não tem. Portanto não há pensar-se em qualquer assimilação” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 10, § 1.077). A lei exclui a boa-fé ou a má-fé, de modo que se adquire a propriedade, pela simples posse, como exteriorização da propriedade, que é o que se passa no mundo fático, objetivamente, fora de qualquer indagação subjetiva do possuidor (CC, art. 1.201).

## **11. Cessão da posse. Impossibilidade. Sucessão da posse. Possibilidade**

Para o efeito do art. 1.239, somente o sucessor universal continua com o direito à posse do seu antecessor (CC, art. 1.207), se com ele morava e cultivava a terra a usucapir. Ao sucessor singular não é facultado unir sua posse à do antecessor, mesmo que sejam contínuas e pacíficas (CC, art. 1.243). Exigindo a lei que a propriedade rural se torne produtiva com trabalho do possuidor e que tenha sua morada nela, torna-se impossível ao sucessor singular unir sua posse à do antecessor. Na *successio possessionis* do art. 1.784 do CC, o que se transmite é a posse, e não só o direito à posse (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 10, § 1.093, p. 224). Por isso os filhos e o cônjuge continuam a posse. Esta tem que ser levada em conta, depois da morte do possuidor, para o prazo de usucapião. “A posse que se transmite do defunto aos seus herdeiros, não é a que se caracteriza por um

estado de fato, porque, na verdade, a posse, estado de fato, termina com a morte do *de cuius*; o que se transmite é o direito de continuar a posse do *de cuius*; a dizer, adquire o herdeiro ou o legatário a posse, por concessão legal, com os caracteres da posse anterior” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., § 1.093). Não se necessita de qualquer ato de posse, pois a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (CC, art. 1.784, e *RT*, 108:374).

## **12. Composse e usucapião rural**

Outro problema que pode surgir é o referente a composse, porque “Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa ou estiverem no gozo do mesmo direito, poderá cada uma exercer sobre o objeto comum atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores” (CC, art. 1.199).

A lei exige a cultura e moradia, de modo que há necessidade de os compossuidores ocuparem área de 50 hectares, no máximo, e a tornarem produtiva por seu trabalho e nela terem sua morada. Portanto todos os compossuidores devem preencher esses dois requisitos: trabalho e moradia. Se isso não ocorrer, nenhum compossuidor pode usucapir o todo em comum. Por isso diz Pontes de Miranda: “Enquanto há composse (comunhão na posse), não pode haver curso de tempo para usucapir o todo, posto que cada compossuidor possa alegar usucapião da parte indivisa”, desde que tenha nela sua morada e a torne produtiva com seu trabalho (*Tratado de direito privado*, cit., Borsoi, v. 11, p. 126, § 1.193, 4).

Resulta daí que não corre a prescrição entre compossuidores, enquanto eles se considerarem em comunhão. A 1ª Câm. Civ. do TJRS assim decidiu: “Se a posse exclusiva do condômino (compossuidor no caso) se perpetua por lapso superior a trinta anos (hoje cinco), seja ou não acompanhada de boa-fé, pode servir de base para a ação de usucapião. A posse exclusiva do condômino pode recair sobre a totalidade da coisa ou sobre uma parte material dela. A prescrição pode, pois, ser *total* ou *parcial*”. Portanto, se o compossuidor tiver morado sobre uma parte material da área de 50 hectares e a tornar produtiva com seu trabalho, faz jus ao usucapião *pro labore* (*RF*, 94:107).

É indubitável, em face disso, que o compossuidor pode adquirir, por meio do usucapião rural, a parte da área rural contígua que tenha possuído, mansa e pacificamente, por mais de cinco anos, sem poderem os demais compossuidores alegar, contra ele, o estado de indivisão da coisa, desde que prove a morada e a incorporação de seu trabalho. A posse exige a existência de alguém, tanto que a lei exige que seja sem oposição. Portanto, como diz Pontes de Miranda: “Sem outros homens, o homem não possui; se apenas só

um estivesse na terra e nenhuma posse se confrontasse com a sua, posse não teria ele, como fato juridicizável” (*Tratado de direito privado*, cit., v. 10, § 1.074).

### **13. Capacidade para usucapir. Objeto da posse. Sua liceidade**

Todo aquele que não for proprietário rural ou urbano pode usucapir. Mas quem pode usucapir?

Não se deve generalizar a capacidade para usucapir. Em regra pode usucapir tanto pessoa física como jurídica, mas, no caso art. 191 do CF, a regra não serve totalmente. Pode usucapir na forma dessa norma toda pessoa física, capaz de possuir e que não seja proprietário urbano ou rural. Não basta ter posse; é preciso que tenha capacidade para praticar qualquer ato jurídico, porque, sendo o usucapião a aquisição do domínio (Nequete, *Da prescrição*, cit., p. 37), exige-se que seja maior de idade, salvo se representado ou assistido. Isso se dá porque a validade do ato jurídico requer agente capaz (CC, art. 166, I), conforme art. 104, I do CC. De acordo, pois, com esta regra, não podem adquirir a posse os absolutamente incapazes, sem a representação, e os relativamente incapazes, sem a assistência de seus pais, tutores ou curadores. A posse se transfere com a morte do *de cuius* (CC, art. 1.784), portanto o menor pode adquirir a posse de seu pai, desde que representado legalmente.

Releva notar que o objeto dessa posse deve ser lícito. É ilícita a posse de bens inalienáveis e públicos. A posse é sempre de má-fé, quando a lei proíbe sua aquisição. É o caso da posse de terreno de marinha e acrescidos. Não cabe o usucapião de terreno de marinha e acrescidos, como veremos, quando examinarmos o Regulamento n. 87.040/82, art. 5º. Assim decidiu o TFR, na Ap. 31.738: “Inviabilidade da pretensão da autora, por isso que, a par de mera ocupante em nome de terceiro, o imóvel questionado, pela sua natureza, não gera direito ao usucapião. Terreno de marinha e acrescidos” (3ª T., j. em 4-5-1982, *DJ*, 3 jun. 1982).

### **14. Como se conta o prazo de cinco anos**

Como se conta o prazo de cinco anos? Nos arts. 1.239 do CC e 191 da CF, o prazo é ininterrupto, ou seja, contínuo ou sem interrupção. Portanto os prazos se contam de dia a dia, de mês a mês, de ano a ano. No caso de usucapião, contam-se de ano a ano, mas estes se contam mês a mês. Assim, temos as seguintes regras sobre contagem do prazo em geral: a) salvo disposição em contrário, computam-se os prazos excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento; b) se o dia do vencimento cair em dia feriado,



ou sábado ou domingo, considerar-se-á prorrogado o prazo até o dia seguinte, útil; c) considera-se meado do mês o seu décimo quinto dia, mesmo que caia em feriado ou domingo; d) considera-se mês o período sucessivo de trinta dias completos; e) dia é o período que vai da meia-noite de um dia à meia-noite do outro (CC, arts. 132 e 135).

Contando-se por anos, incide a Lei n. 810/49, que considera ano o período de 12 meses contados do dia do início ao dia e mês correspondente do ano seguinte (art. 1º), de modo que se não houver causas de interrupção, e no usucapião especial rural não se admite interrupção, a contagem se dá por anos, na forma da Lei n. 810, ou seja, computando-se o dia do começo e findando na primeira hora de igual dia do ano seguinte, até completarem-se os cinco anos exigidos (CC, art. 132, § 3º).

Como se prova esse prazo de cinco anos? Por todos os meios permitidos em direito (CC, arts. 107 e 212, CPC/73, arts. 332 e s., CPC 2015, arts. 369 e s.).

São oportunas nesse momento as palavras de Lobão, quando diz: “É finalmente preciso provar a posse contínua por cinco anos (trinta, diz ele), com a escrupulosidade que ao propósito requer. Isto é, que as testemunhas declarem que esta posse não era familiar ou facultativa; e que deponham do princípio, - continuação e fim dela. Muito embora a posse se presuma continuada, assim como se presume possuir no presente aquele que tem possuído no pretérito” (*Águas e casas*, Lisboa, Imprensa Nacional, 1861, § 148).

## **15. Posse de estrangeiro e usucapião. Lei n. 5.709/71. CF, art. 190. Requisitos para o usucapião de estrangeiro. Área de segurança nacional. O português em face do usucapião especial**

Vimos que a CF se refere a “aquele” que pode usucapir na forma do art. 191, portanto incluído está o estrangeiro, residente no País. A matéria merece algumas considerações.

A Constituição de 1988 estabelece, em seu artigo 190, que a aquisição e o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira serão regulados por lei, que também estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional. Já se sabe que a aquisição por usucapião rural somente se admite para pessoa física. A Lei n. 5.709/71 trata da aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País, portanto necessário se torna saber a situação dele, na hipótese de aquisição de área rural, pelo usucapião, que é uma forma originária de aquisição da propriedade rural.

O art. 1º da Lei n. 5.709 dispõe que o estrangeiro residente no país só pode adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei. Para a ação de usucapião, é necessário ainda que a residência definitiva seja

por mais de cinco anos, porque o art. 191 da CF exige o prazo quinquenal, com trabalho e moradia na terra.

De acordo com o artigo 190 da Constituição, a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

O artigo 3º, § 1º, da Lei n. 5.709 autoriza a aquisição de área inferior a três (3) módulos, independentemente de qualquer autorização.

E se o imóvel rural estiver localizado em área considerada indispensável à segurança nacional, *quid iuris*? O Decreto n. 87.040/82 estabelece, em seu artigo 4º, que o usucapião por estrangeiro residente no país não dispensa a observância do disposto no artigo 7º da Lei n. 5.709, que subordina a aquisição desse imóvel ao assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Antes, convém examinar os termos do Dec. 87.040/82, quanto às terras indispensáveis à segurança nacional: terras devolutas e Faixa de Fronteira, definidas em leis e decretos relacionados no artigo 2º do Dec. 87.040/82 (CF, art. 20, II).

Quanto às terras devolutas, sendo imóvel público, não pode ser objeto de usucapião, por expressa vedação contida no parágrafo único do artigo 191 da Constituição Federal de 1988, como veremos adiante.

Na Faixa de Fronteira, que é a definida na Lei n. 6.634/79, como a faixa de 150 km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, não é possível usucapião (art. 3º do Dec. 87.040/82).

No entanto, nas áreas indispensáveis à segurança nacional suscetíveis de prescrição aquisitiva, o usucapião por estrangeiro residente no país não dispensa a observância do disposto no art. 7º da Lei n. 5.709/71, por força do artigo 190 da atual Constituição Federal. Neste artigo deve-se entender que somente se exige o assentimento do CSN, quando a área exceder de três módulos (art. 3º, § 1º). No art. 12, § 2º, da mesma lei se exclui das suas restrições a aquisição de área rural, inferior a três módulos, confirmando assim a desnecessidade de qualquer assentimento, autorização ou licença do Conselho de Segurança Nacional (CSN).

Tem-se, então, que o estrangeiro pode usucapir qualquer terra particular desde que prove: *a*) a posse ininterrupta, por cinco anos; *b*) residência permanente no território nacional (Ato Complementar n. 45, de

30-1-1969, art. 1º, e Lei n. 5.709, art. 9º, II), por mais de cinco anos, por documento de permanência legal no País; c) não estar dentro das exclusões do art. 3º da Lei n. 6.969; d) não ser proprietário.

No tocante aos portugueses, há certo privilégio legal pelo Decreto legislativo n. 82, de 24-11-1971, “que elide entanto que aplicado, a legislação que regula a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros” (Vicente Cavalcanti Cysneiros, Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, *Revista de Direito Agrário*, 6:24). De modo que o português, no gozo dos direitos e obrigações civis, pode “ser proprietário de terras ou estabelecimentos industriais ou comerciais na faixa de fronteiras (Dec. n. 70.436/72, art. 14; v. Paulo Guilherme Almeida, *Direito agrário: a propriedade imobiliária rural*, São Paulo, LTr, p. 7 e s.). São requisitos para aquisição da igualdade de direitos e obrigações civis entre portugueses e brasileiros desde que haja reciprocidade em favor dos brasileiros (art. 12, § 1º da CF/88):

a) capacidade civil, segundo a lei brasileira; b) residência permanente no território brasileiro; c) gozo da nacionalidade portuguesa” (Dec. n. 70.436, de 18-4-1972, art. 2º).

#### **16. Art. 12 da Lei n. 6.969/81. Efeitos. Súmula 445 do STF. Aplicação imediata do art. 191 da Constituição Federal de 1988. Efeitos**

O art. 12 da Lei n. 6.969 revogava as disposições em contrário, revogando o art. 98 do ET, pois era quase sua cópia e tratava do mesmo assunto, daí aplicar-se a regra do art. 2º, § 1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, antiga LICC, quando diz: “*regule inteiramente a matéria de que trata a lei anterior*”. É o caso da Lei n. 6.969, como também o é o art. 191 da Constituição Federal, pois a nova norma se aplica imediatamente às prescrições pendentes, salvo quanto aos processos em curso (Súmula 445 do STF).

Com as modificações introduzidas pela nova Constituição Federal em seu artigo 191, referente ao limite máximo de 50 hectares para usucapião especial de terras rurais, conservando o prazo de cinco anos da Lei n. 6.969, surge a questão de sua aplicação com relação aos vinte e cinco hectares excedentes daquele previsto na lei anterior.

Seriam computáveis os atos possessórios anteriores à entrada em vigor da Constituição de 1988? Celso Ribeiro Bastos adota a solução de Tupinambá Castro do Nascimento, no sentido de que tais atos servem para o usucapião do Código Civil, mas não para o especial rural, devendo o prazo de cinco anos contar-se a partir da Carta Magna, para os 25 hectares restantes (*Comentários à Constituição do Brasil*,

Cremos que a melhor doutrina está com os que aplicam a lei nova a todos aqueles que tenham já posse de mais de cinco anos ou que venham a completá-la na sua vigência. O artigo 191 tem aplicação normal imediata, ou, no dizer de Robespierre, *“la loi n’aura pas un effect rétroactif, mais un effect immédiat, en ordonnant la restitution d’une propriété légitime”*, citado por Pontes de Miranda (in Comentários à Constituição Federal de 1946, 4ª ed., Tomo IV, ed. Borsoi, p. 387), cuja lição nos ensina que *“a lei do presente é a que governa o nascer e o extinguir-se das relações jurídicas, nem se compreenderia que fosse a lei de hoje reger o nascimento e a extinção resultantes de fatos anteriores. Isso não obsta a que uma lei nova tenha como pressuposto suficiente para sua incidência, hoje, fatos ocorridos antes dela. Porém não só ao nascimento e à extinção das relações concerne a regra jurídica de coatualidade do fato e da lei. Os efeitos produzidos antes de entrar em vigor a nova lei não podem por ela ser atingidos; dar-se-ia a retroatividade. Os efeitos não são, todavia, contínuos no tempo, de modo que pode ser dividido o tempo em que se lhes verifica a produção. Algo de lineal, em vez de punctual. Temos, pois, pontos às extremidades da existência das relações jurídicas; e linha, entre o nascimento e a extinção, a que correspondem aqueles pontos. Todavia, nem sempre o ponto em que a relação se constitui é independente de fatos anteriores, de lapsos de tempo, isto é, de linhas (e.g. usucapião, vitaliciedade nos cargos públicos, ações dependentes de certo tempo, direitos decorrentes do correr de certos prazos processuais, ou de certa atividade contínua)”* (op. cit., p. 389).

**17. CF/88, art. 191, parágrafo único. Propriedade. Bens particulares e bens públicos. Terras devolutas e usucapião. Súmula 340 do STF. Art. 200 do Decreto-lei n. 9.760/49. Decreto-lei n. 710/38. Lei n. 6.969/81, art. 2º**

Todo aquele que, não sendo proprietário rural ou urbano, possuir como sua área de terra em zona rural, adquirir-lhe-á o domínio pelo usucapião constitucional rural (que podemos chamar *pro labore*, ou especial), como preceitua o artigo 191 da Constituição Federal, que proíbe, em seu parágrafo único, usucapião de imóveis públicos.

Propriedade é a que se acha no domínio particular, por qualquer título legítimo ou tenha sido havida por concessão do Governo Federal, Estadual ou Municipal.

O CC, em seu art. 98, por exclusão, diz que são particulares os bens que não são públicos: “São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas do direito público interno; todos

*os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem”.*

Não nos interessam aqui os bens públicos em geral enumerados no art. 99 do CC, mas somente as terras devolutas em geral.

“Conceitualmente as terras devolutas no Brasil nunca se constituíram em *res nullius*. Jamais foram suscetíveis de apropriação por particulares fora de atos de permissibilidade do Estado e por força de condicionamentos legais precisos” (Vicente Cavalcanti Cysneiros, Propriedade territorial no Brasil, *Enciclopédia Saraiva do Direito*, v. 62).

Não se admitia o usucapião das terras devolutas, tendo Clóvis Beviláqua dado um parecer sobre a matéria, dizendo: “Portanto a usucapião está excluída dos modos de adquirir terras devolutas, e a sentença que considerou adquiridas, por longa posse, terras devolutas, pecou contra a lei expressa do art. 1º da Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850” (Cysneiros, Propriedade territorial no Brasil, in *Enciclopédia*, cit.).

O STF sumulou esse entendimento, dizendo que: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião” (Súmula 340).

Depois da Constituição de 1934, foi possível o usucapião de terras devolutas, até o limite estabelecido nas cartas constitucionais até 1967, quando se não mais tratou da matéria, ficando então vigente o art. 98 do ET (Nequete, *Da prescrição*, cit., item 54).

Consoante a Súmula 340, o Decreto-lei n. 9.760, de 5-9-1949, diz: “Os bens imóveis da União, seja qual for a sua natureza, não são sujeitos à usucapião” (art. 200). Mas o Decreto-lei n. 710, de 17-9-1938, admitiu o usucapião das terras públicas permitido pelo art. 148 da Constituição de 1937, que reproduziu o art. 125 da Constituição de 1934, *que permitia o usucapião até dez hectares*. Fora daí “não corre usucapião contra os bens públicos de qualquer natureza” (Decreto-lei n. 710/38, art. 1º, § 1º). Assim continuou até 1967, e, embora se tenha mudado a área de dez para vinte e cinco e, depois, para cem hectares, a verdade é que a exceção do art. 1º, § 1º, do Decreto-lei n. 710 continuou. Passou a vigor o art. 98 do ET, que nada mais é do que a reprodução dos textos constitucionais. A regra era esta: não cabe usucapião das terras públicas dominicais, entre elas as devolutas, se a área for superior ao módulo rural da região (ET, art. 98). A verdade é que o Decreto-lei n. 9.760 fala em “bens imóveis da União”, ficando fora os dos Estados e Municípios. Daí se concluir que os bens imóveis dos Estados e Municípios eram

usucapíveis, na forma *pro labore* das Constituições citadas e art. 98 do ET .

Apesar disso, o TJSP decidiu: “Imóvel de propriedade municipal. Aquisição pretendida por particular, com fundamento no art. 171 da CF e no art. 98 da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra). Inadmissibilidade, porque ainda não disciplinadas a legitimação de posse e a preferência para aquisição de terras públicas, e porque o citado Estatuto apenas se refere a terras alheias” (*Revista de Jurisprudência do Estado de São Paulo*, 41:184, in Tupinambá, *Usucapião*, cit., p. 194). Certa a decisão de 1976, pois a essa data não havia o usucapião *pro labore* de terras devolutas, de qualquer entidade estatal (União, Estado ou Município).

Com a Lei n. 6.969, de 1981, que dispôs sobre a aquisição por usucapião especial de terras rurais, as terras devolutas, em geral, puderam ser objeto de usucapião *pro labore*, sem prejuízo de outros direitos conferidos ao posseiro pelo Estatuto da Terra ou pelas leis que dispõem sobre processo discriminatório de terras devolutas, nos termos do artigo 2º da Lei n. 6.969, de modo que estava expressamente permitido o usucapião especial de terras devolutas, ressalvadas as áreas indispensáveis à segurança nacional, terras habitadas pelos silvícolas, áreas de interesse ecológico, como preceitua seu artigo 3º.

Atualmente, com a proibição contida no parágrafo único do artigo 191 da Constituição Federal de 1988, não mais se pode falar em usucapião de terras devolutas; estas e as terras públicas somente podem ser objeto de alienação ou concessão, compatibilizadas com a política agrícola e com o plano de reforma agrária (art. 188 e §§), destinando-se preferencialmente as terras rurais de domínio da União, dos Estados e dos Municípios, à execução de planos de reforma agrária (Lei n. 8.629/93, art. 13).

## **18. Terras devolutas. Conceito. Art. 5º do Decreto-lei n. 9.760/49. Lei n. 601/1850. CF/88, arts. 20, II, e 26, IV**

Terras devolutas são: *a)* as terras que não se acharem aplicadas a algum uso nacional, estadual ou municipal; *b)* as que não se acharem no domínio particular, por qualquer título legítimo, nem forem havidas por concessão dos governos federais, estaduais ou municipais; *c)* as terras na faixa da fronteira, nos territórios Federais e no Distrito Federal que, não sendo próprias nem aplicadas a algum uso público federal, estadual ou municipal, não se incorporaram ao domínio privado (Dec.-lei n. 9.760/49, art. 5º); *d)* as terras legitimadas pela Lei n. 601/1850 (§ 4º).

Cretella Júnior, comentando o art. 20, inciso II, da Carta de 1988, bem salienta o conceito de terras

devolutas: “Em síntese, pela Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850, art. 3º, ‘devoluta, residualmente, era toda terra que, por qualquer título, não se achasse aplicada a nenhum uso público, por um lado, e, por outro, ainda não se tivesse integrado, por qualquer título, no domínio privado’. Regulamentando essa Lei, o Decreto n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854, também conceituou, na mesma linha, como ‘terra que — em nossas palavras, de um modo mais simples, mas que bem retrata esse tipo de gleba — ainda não é definitivamente pública, nem definitivamente privada’. É a gleba ‘marginalizada’, no sentido sociológico do termo” (*Comentários à Constituição de 1988*, 2. ed., v. III, p. 1214-1215).

O art. 20 da Constituição Federal de 1988 relaciona entre os bens da União “as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei” (art. 20, II), ficando aquelas ali não relacionadas entre os bens dos Estados (art. 26, IV).

Não são terras devolutas as que se incorporaram ao domínio privado: a) por força da Lei n. 601, de 18-9-1850, Decreto n. 1.318, de 30-1-1854, e outras leis e decretos gerais, federais e dos Estados; b) em virtude de alienação, concessão (letra b supra) ou reconhecimento por parte da União, ou dos Estados; c) em virtude de lei ou concessão emanada de governo estrangeiro e ratificada ou reconhecida, expressa ou implicitamente, pelo Brasil, em tratado ou convenção de limites; d) em virtude de sentença judicial com força de coisa julgada; e) por força de sentença declaratória nos termos do art. 148 da Constituição de 10-11-1937 ou do art. 156, § 3º, h, da Constituição de 1946; f) por se acharem em posse contínua e incontestada, com justo título e boa-fé, por tempo superior a dez (10) anos, anteriores à CF/88; g) por se acharem em posse pacífica e ininterrupta, por vinte (20) anos, anteriores à CF/88, independentemente de justo título e boa-fé; h) por se acharem em posse ininterrupta, por cinco (5) anos anteriores à CF/88, desde que não excedam o módulo rural e tenha o possuidor morada e cultivo por seu trabalho.

### **19. Art. 2º da Lei n. 601/1850. Art. 1º da Lei n. 6.969. Cultura efetiva e morada habitual. Art. 97 do ET. Art. 102 do ET. Art. 99 do ET. Título de domínio expedido pelo INCRA**

Releva notar aqui a tônica da Lei n. 6.969, já destacada, quando reveste no usucapião especial ou *pro labore* os velhos princípios da cultura efetiva e morada habitual da Lei de Terras de 1850. É o art. 2º reconhecendo incondicionalmente a propriedade do posseiro, sobre a área ocupada com cultivo e morada, adquirida por ocupação primária, desde que preenchidas, ou começadas a preencher, as condições já apontadas. Essas medidas legais regularizavam, definitivamente, perante a Lei n. 6.969, já

os verdadeiros direitos, firmados pelo costume, já as simples pretensões, criadas pela simples tolerância, de um número considerável de agricultores e criadores, com posição designada nos quadros de nossa vida social e econômica. Ainda mais — a capacidade econômica do posseiro, demonstrada pela cultura eficiente de suas terras, tornando-a produtiva com seu trabalho e nela fincando o pé com sua moradia, a Lei n. 6.969 a recompensava, concedendo-lhe uma área maior de 25 hectares, contanto que a extensão total não excedesse a área de um módulo rural da região onde se encontrava (art. 1º, parágrafo único), hoje modificada pelo artigo 191 da Constituição Federal de 1988, que aumentou a extensão da área para cinquenta hectares.

Foi mais longe ainda a recompensa legal, quando permitiu e garantiu aos posseiros outros direitos conferidos pelo ET ou pelas leis que dispõem sobre processo discriminatório de terras devolutas (Lei n. 6.969, art. 2º).

O art. 97 do ET permite ao INCRA o reconhecimento das posses não incluídas na Lei n. 6.969. Assim, o INCRA promoverá a discriminação das terras devolutas ocupadas por posseiros, para a progressiva regularização de suas condições de uso e posse da terra, providenciando, nos casos e condições previstos no ET, a emissão dos títulos de domínio. Mas não basta a posse para se tornarem legítimos possuidores; mister se faz, além dela, a cultura efetiva e a morada habitual (ET, art. 102).

A Lei n. 4.504/66 vai mais longe, quando cria um direito de preferência à compra, dizendo que a “todo o trabalhador agrícola que, à data da presente lei, tiver ocupado, *por um ano*, terras devolutas, terá preferência para adquirir um lote de dimensão do módulo de propriedade rural, que for estabelecido para a região, obedecidas as prescrições da lei” (ET, art. 97, II), desde que preencha os requisitos da cultura efetiva e da morada habitual.

A transferência do domínio ao posseiro de terras devolutas federais efetivar-se-á no competente processo administrativo de legitimação de posse, cujos atos e termos obedecerão às normas do regulamento do ET (art. 99). A aquisição aqui prevista nada tem que ver com o usucapião especial, embora alguns requisitos sejam idênticos entre ambas. A aquisição do lote é mediante título de domínio, na forma da lei especial (ET, art. 100), mas deverá ser transcrita no competente Registro Geral de Imóveis.

Como se pode ver pelos arts. 99 a 102 do ET, o usucapião especial de terras devolutas federais em



quase nada se diferenciava da legitimação de posse, pois até ali se exige que “Os direitos dos legítimos possuidores de terras devolutas federais estão condicionados ao implemento dos requisitos absolutamente indispensáveis da cultura efetiva e da morada habitual”, ou seja, que torne a área possuída produtiva com seu trabalho e nela tenha sua morada (ET, art. 102 e Lei n. 6.969, art. 1º). O que se nota no ET é a exigência da legitimidade da posse (ET, art. 102) do legitimante. Daí indagar-se: que posse legítima é esta? É um resquício da Lei de Terras de 1850; contudo o eminente Prof. Ruy Cirne Lima, em magnífico estudo sobre o Regime das Terras Brasileiras, entendeu que legítimo possuidor era aquele que ocupasse as terras devolutas à época da entrada em vigor da Lei de 1850, assim reconhecida pelo ET; ora, outra não pode ser a orientação a se adotar na interpretação do art. 102, referido. Legítimos possuidores de terras devolutas serão aqueles que ocupam essas terras antes da entrada em vigor do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64), para os casos de legitimação das terras devolutas prevista nos arts. 99 a 102 do ET.

## **20. INCRA e sua função legal no ET. Lei n. 6.383/76. Art. 11 do ET. Ação discriminatória**

O INCRA está investido de representação da União, para promover a discriminação das terras devolutas federais e com autoridade para reconhecer as posses legítimas, manifestadas por meio de cultura efetiva e morada habitual, bem como para incorporar ao patrimônio público as terras devolutas federais ilegalmente ocupadas e as que se encontrem desocupadas (ET, art. 11). A matéria estava regulada pelo Decreto-lei n. 9.760/46 e pela Lei n. 3.081/56; agora, rege-se pela Lei n. 6.383/76.

Visa-se com a ação discriminatória separar as terras devolutas das particulares, verificando-se quem tem posse legítima (ET, art. 11). Como a União é titular das terras devolutas, por força da Constituição e porque a presunção de propriedade é sua, o mesmo acontece com os Estados (Jacy de Assis, in *Ação discriminatória*, Forense, 1978, p. 16). A discriminação, como vimos, tem por objetivo preencher o dispositivo constitucional e verificar se não estão ocupadas por intrusos nem pertencem aos particulares, se ocupadas. Para poder alienar na forma do art. 97 do ET, ceder em concessão, ou doar essas terras devolutas rurais, a União tem de discriminá-las, para poder expedir o título de domínio (ET, art. 100).

Não basta que a União, Estados e Municípios digam que as terras são devolutas, pois precisam provar que nunca foram do domínio particular. Por isso a ação discriminatória fornecerá o título ou documento hábil para a transcrição imobiliária e possuirá natureza de ação de *provocatio ad agendum* (STF, RTJ,

65:856). Além do preceito constitucional, a Fazenda Pública deve comprovar que de fato as terras devolutas rurais lhe pertencem e não a particulares, principalmente se surgir alguém que pretenda o domínio sobre elas (Jacy de Assis, *Ação*, cit., p. 18).

O processo discriminatório, por outro lado, “tem caráter preferencial e prejudicial em relação às ações em andamento, referentes a domínio ou posse de imóveis situados, no todo ou em parte, na área discriminada”, conforme preceito do artigo 23 da Lei n. 6.383/76.

Por isso, salienta Benedito Silvério Ribeiro: “*No caso de pedido de usucapião de imóvel situado, parcial ou totalmente, na área objeto de discriminação, afigura-se inadmissível o seu andamento em decorrência do nexo de prejudicialidade, ficando na dependência do procedimento discriminatório a solução da demanda usucapional. Como óbvio, em sendo reconhecida a área de situação como devoluta, evidente estará o descabimento da pretensão prescricional recognitiva do domínio*” (*Tratado de usucapião*, Ed. Saraiva, 1992, vol. 2, p. 1309).

## **21. Legitimação das terras devolutas. Requisitos. Preferência para aquisição na Lei n. 6.383/76**

Para os fins previstos no ET, ou seja, a legitimação e venda de terras devolutas, terão prioridade as terras rurais dos Estados e dos Municípios, além das federais (União) (ET, art. 9º, III). Portanto quem tem que provar a propriedade é o particular que ocupar as terras rurais devolutas e não a Fazenda Pública, na ação discriminatória, pois, encerrado o processo, o INCRA providenciará o registro, em nome da União, das terras devolutas discriminadas, definidas em lei, como bens da União. Procedida a matrícula no Registro de Imóveis, as terras devolutas rurais pertencem por título à União, ao Estado ou Município, se estes tiverem convênio com o INCRA, para esse fim.

Por força da Lei n. 6.383, art. 29: “O ocupante de terras públicas, que as tenha tornado produtivas com o seu trabalho e o de sua família, fará *jus* à legitimação da posse de área contínua até 100 (cem) hectares, desde que preencha os seguintes requisitos:

I — não seja proprietário de imóvel rural;

II — comprove morada permanente e cultura efetiva, pelo prazo mínimo de um ano.

Há uma certa semelhança entre o art. 29, citado, e o art. 97, II, do ET. Num e noutro se exige o prazo de um ano e a cultura efetiva e morada habitual (ET, art. 102). Certa semelhança também se verifica com o

usucapião *pro labore*, mas, apesar disso, são situações que se não devem confundir, porque no art. 97, II, do ET o trabalhador rural terá preferência para a compra ou aquisição do lote da dimensão do módulo regional; não é, portanto, aquisição originária, como no usucapião especial, como também não o é no art. 29 da Lei n. 6.383. Como não há mais possibilidade de usucapião de imóvel público a partir da CF/88, o trabalhador agrícola pode adquirir o módulo na forma dos artigos 97 e 102 do ET, ou ser legitimado na posse de até cem hectares, na forma do art. 29 da Lei n. 6.383/76.

Vejamos como conciliar esses dispositivos legais. O art. 29 diz que o possuidor das terras devolutas (públicas) *fará jus à legitimação* da posse de área contínua até cem hectares; não fará jus ao título de domínio, como ocorre na legitimação de posse do ET (arts. 97, I, e 99) e ocorria no usucapião especial, em que, no caso de terras devolutas em geral (União, Estado e Município), o usucapião especial podia ser reconhecido administrativamente, com a expedição do título definitivo de domínio para transcrição do Registro de Imóveis (Lei 6.969, art. 4º, § 2º).

Outra curiosidade na Lei n. 6.383 é que ela adota critério similar ao do art. 97, II, do ET, quando, em seu artigo 29, § 1º, estabelece que “a regularização da ocupação de que trata este artigo consistirá no fornecimento de uma Licença de Ocupação pelo prazo mínimo de mais quatro anos, findo o qual o ocupante *terá a preferência para aquisição do lote* pelo valor mínimo estabelecido em planilha referencial de preços, a ser periodicamente atualizada pelo INCRA, utilizando-se dos critérios relativos à ancianidade da ocupação, às diversificações das regiões em que se situa a respectiva ocupação e à dimensão de área” (redação da Lei n. 11.952/2009). Há uma exigência a mais, semelhante àquela do art. 4º, II, do ET, ou seja, “garantindo-lhe a subsistência e o *progresso social e econômico*”. Vamos procurar conciliar a regra do art. 29, § 1º, da Lei n. 6.383 com as do ET e com a Lei n. 6.969. Temos então:

- a) o possuidor de um módulo, durante um ano, poderá adquiri-lo, na forma do art. 97, II, do ET;
- b) o ocupante de terras públicas (devolutas) *fará jus à legitimação* da posse de área até 100 hectares, mediante o fornecimento de uma Licença de Ocupação, pelo prazo de mais quatro anos, findo os quais, terá preferência para a aquisição do lote (Lei n. 6.383, art. 29, § 1º);
- c) o possuidor de terras devolutas não excedentes de um módulo rural da região, por cinco anos ininterruptos, adquirir-lhe-á o domínio por sentença, se o processo estiver pendente à época da entrada em vigor da Constituição Federal de 1988 (Lei n. 6.969, art. 1º);

d) o possuidor de área de terras devolutas até um módulo, por dez anos, adquirir-lhe-á o domínio mediante sentença, se o processo estivesse pendente à época da entrada em vigor da Lei n. 6.969 (ET, art. 98);

e) o possuidor de terras devolutas, que preencheu os requisitos do art. 1º da Lei 6.969, com processo de usucapião pendente à época da CF/88, e essas terras excedessem 25 hectares, mas não ultrapassassem cem hectares, tem direito ao usucapião especial até o módulo e preferência para a aquisição do restante, pelo valor histórico da terra nua, embora seja proprietário rural. No usucapião a aquisição é originária e na aquisição pela legitimação da posse do art. 29 da Lei n. 6.383, comprovada pela capacidade de desenvolvimento da área ocupada, é modo derivado de aquisição. Na primeira, adquire-se o domínio, gratuitamente; na segunda, mediante o pagamento da terra nua, pelo seu valor histórico.

O próprio art. 29, § 2º, ressalva os direitos dos posseiros, com legitimação de posse confirmada pelo fornecimento da Licença de Ocupação, adquirida na forma da legislação anterior, assegurando-lhes a preferência para aquisição de área até cem hectares, nas condições do parágrafo anterior (1º), e o que exceder esse limite, *pelo valor atual da terra nua*.

Durante o tempo de ocupação fornecida pela Licença (art. 29, § 1º, da Lei n. 6.383), ou seja, nos quatro anos, o lote de cem hectares não será transferível *inter vivos* e é inegociável, não podendo ser objeto de penhora e arresto (art. 29 § 3º). Ora, se é inalienável a posse (inegociável ou intransferível *inter vivos*), não pode mesmo ser penhorada nem arrestada, porque ainda não se consolidou o domínio na pessoa do ocupante ou possuidor.

Ainda, durante o período de quatro anos de ocupação, mediante licença, a União poderá, por necessidade ou utilidade pública, em qualquer tempo que necessitar do imóvel, cancelar a Licença de Ocupação e imitir-se na posse dele, promovendo, sumariamente, a sua desocupação no prazo de 180 (cento e oitenta) dias (art. 31 da Lei n. 6.383). Portanto a imissão de posse ou a desocupação não são sumárias, porque dependem de uma prévia notificação de seis meses. A redação é péssima, mas o sentido legal é esse, salvo melhor juízo.

A terra não é indenizada, porque ainda não se verificou o direito de preferência ao lote e ainda não se forneceu o título de propriedade. Por isso, as benfeitorias existentes serão indenizadas pela importância fixada por meio de avaliação pelo INCRA, considerados os valores declarados para fins de cadastro

(Lei n. 6.383, art. 31, § 1º). Caso o interessado se recuse a receber o valor estipulado, este será depositado em Juízo.

O portador da Licença de Ocupação na forma do art. 29 (Lei n. 6.383) e do art. 31, fará jus, se o desejar, à instalação em outra gleba da União, assegurada a indenização das benfeitorias, e serão computados os prazos de moradia habitual e cultura efetiva da antiga ocupação (art. 31, § 3º). Não há neste caso interrupção do prazo de quatro anos, concedidos no art. 29.

A Lei n. 6.383/76 aplicava-se, desde logo, aos processos pendentes (art. 33) e revogou a Lei n. 3.081, de 22-12-1956, e as demais disposições em contrário.

Essa Lei (n. 6.383) concretiza um preceito da Lei n. 4.947/66, no que tange aos imóveis rurais da União, desde que destinados à atividade agropecuária, que permitia sua concessão, por venda ou outra forma de alienação, aos ocupantes, posseiros ou pretendentes, por meio do INCRA (art. 6º).

De tudo isso se conclui que “o processo administrativo de legitimação de posse constitui a verdadeira finalidade a que visa o poder público, ao exercitar a atividade discriminatória de terras devolutas. Ao propor uma ação de discriminação de terras, o poder público não está animado do espírito privatista de adquirente de terras. O Estado não propõe discriminação de terras devolutas para enriquecer o seu próprio patrimônio, mas principalmente para regularizar a situação dos posseiros aí localizados. Somente as terras devolutas vagas, desocupadas, desqueridas ou ilegalmente ocupadas é que serão incorporadas ao patrimônio público para serem aplicadas nas diversas finalidades de interesse social”.

“Legitimar a posse dos que têm nas terras devolutas moradia e cultura, transformando posseiros de fato em proprietários de direito, é coisa que se recebe, sem grande esforço, como sendo de grande conveniência social. Isso significa nobilitar o posseiro, dando-lhe condições que o beneficiarão do ponto de vista social, econômico e jurídico” (Messias Junqueira, in *As terras públicas no Estatuto da Terra*, jul. 1966, p. 32).

A Portaria n. 812, de 26 de agosto de 1991, que estabeleceu requisitos para a alienação de terras públicas federais, autoriza a alienação das terras ocupadas, destinadas a atividades agropecuárias, estabelecendo os seguintes requisitos a serem preenchidos pelo pretendente: a) não ser proprietário de imóvel rural, em qualquer parte do território nacional; b) explorar diretamente, por mais de um ano, o imóvel rural ocupado, com utilização adequada dos recursos e preservação do meio ambiente; manter

residência no imóvel ou em local próximo a ele, de modo que possibilite a sua exploração; c) ter na agropecuária a sua principal ocupação (art. 1º), e restringe a dimensão da área alienável ao módulo correspondente ao tipo de exploração desenvolvida no imóvel (art. 4º), ressalvadas as áreas efetivamente exploradas na qualidade de situação juridicamente constituída (art. 5º), delegando-se competência aos Superintendentes Estaduais do INCRA para, em suas respectivas áreas de jurisdição, proferir decisão de mérito em processo individual de alienação de áreas de até três módulos, nas mesmas condições do art. 1º (art. 6º). O título de domínio é inegociável pelo prazo de dez anos (art. 8º).

## **22. Terras particulares insuscetíveis de usucapião. Art. 3º da Lei n. 6.969/81**

Nem toda terra particular é usucapível. Assim como nem toda terra devoluta podia ser adquirida por usucapião, pelas limitações impostas pela Lei n. 6.969, a ocupação ou a posse de terras particulares situadas em determinadas áreas é ilegítima, não dando direito algum, porque é contra a lei. Por força do art. 3º da Lei n. 6.969/81, não ocorrerá usucapião *pro labore*:

- a) nas áreas indispensáveis à segurança nacional;
- b) nas terras habitadas por silvícolas;
- c) nas áreas de interesse ecológico, consideradas como tais as reservas biológicas ou florestais;
- d) as áreas dos parques nacionais, estaduais ou municipais, assim declarados pelo Poder Executivo competente;
- e) na faixa da fronteira;
- f) nos casos do art. 5º do Decreto n. 87.040.

Eram indispensáveis à segurança nacional as terras devolutas situadas na faixa de cem (100) quilômetros de largura em cada lado do eixo das rodovias (da Amazônia legal) já construídas e em construção ou projetadas, na forma do art. 1º do Decreto-lei n. 1.164, de 1-4-1971, alterado pelo Decreto-lei n. 1.243, de 30-10-1972, ambos regulamentados pelo Decreto n. 71.615, de 22-12-1972, portanto insuscetíveis de usucapião (Dec. n. 87.040, de 17-3-1982, art. 2º).

O Decreto-lei n. 2.375, de 24 de novembro de 1987, revogou o DL 1.164, deixando de considerar indispensáveis à segurança nacional essas terras públicas devolutas, que passaram a bens dos Estados ou Territórios no qual se situavam (DL 2.375/87, arts. 1º e 2º), permanecendo como indispensáveis à

segurança nacional e sob o domínio da União, aquelas terras devolutas que estejam cumulativamente na faixa de fronteira e as contidas nos municípios da Amazônia legal, enumerados no parágrafo único do art. 21 do DL 2.375.

As terras públicas situadas na faixa de 100 quilômetros em cada lado do eixo das rodovias passaram a constituir-se terras públicas não devolutas, quando objeto de situações jurídicas já constituídas ou em processo de formação, a favor de alguém, ou seja, em que tenham sido objeto de concessão, alienação, simples ocupação ou uso permitidos por parte da União, seus entes e órgãos, mediante título definitivo ou provisório, ou, ainda, posse lícita, por motivo outro, previsto na legislação federal, pendente de titulação (DL 2.375/87, art. 2º, §§ 1º e 2º, III, e § 3º, III, *a e b*).

Apesar de a Lei n. 6.969 não admitir usucapião nas áreas de segurança nacional, o art. 97 do ET admite a posse legítima, manifestada por moradia habitual e cultura efetiva, sobre porções de terras devolutas federais.

### **23. Área de segurança nacional. Faixa de fronteira. Lei n. 6.634/79. Decreto n. 87.040/82. CF/88**

É considerada área indispensável à segurança nacional a faixa interna de 150 km (cento e cinquenta quilômetros) de largura, paralela à linha divisória do Território Nacional, que será designada como Faixa de Fronteira (Lei n. 6.634, de 2-5-1979, art. 1º).

As terras devolutas situadas na Faixa de Fronteira eram insuscetíveis de usucapião. No entanto, a Lei n. 6.634, em seu artigo 2º, permitia, com o consentimento do Conselho de Segurança Nacional, a alienação e a concessão de terras públicas e até usucapião, pois o Regulamento de 1982 o permitia, ao dispor, em seu artigo 4º, sobre “áreas indispensáveis à Segurança nacional suscetíveis prescrição aquisitiva”, restringia quanto aos estrangeiros residentes no país, dependendo do consentimento prévio da Secretaria-Geral do CSN (Dec. n. 87.040, art. 4º, e Lei n. 5.709/71, art. 7º).

No tocante ao imóvel rural de propriedade particular, parece não haver objeção, salvo em relação a estrangeiros. Será vedada naquela faixa “transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel” (Lei n. 6.634, art. 2º, V), salvo com o consentimento do CSN, exceto a hipótese da constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira ou recebimento do imóvel em liquidação de empréstimo (Lei n. 4.595/64, art. 35, II; § 4º do art. 2º da Lei n. 6.634/79, incluído pela Lei n. 13.097 de 19-1-2015).

De acordo com a Constituição Federal de 1988, são bens da União as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras (CF, art. 20, II) e insuscetíveis de usucapião, por vedação de seu artigo 191, parágrafo único (STJ, 2ª T., REsp 864.449/RS, *DJe* de 8-2-2010).

Considerada fundamental para a defesa do território nacional, a ocupação e utilização das terras localizadas na faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura ao longo das fronteiras terrestres, designada como faixa de fronteira, serão reguladas em lei, conforme artigo 20, § 2º da Constituição Federal vigente.

## **24. Áreas habitadas por silvícolas**

As áreas habitadas por silvícolas eram e continuam insuscetíveis de usucapião. Além de se constituírem bens da União, de acordo com o artigo 20, inciso XI, da Constituição Federal de 1988, as terras ocupadas pelos silvícolas são inalienáveis, como já estabelecia o artigo 198 da Constituição anterior, e nos termos do artigo 231, § 4º da Carta de 1988, sendo princípio de direito que não são usucapíveis terras inalienáveis. Se acaso alguém ocupar alguma dessas áreas, sua posse é de má-fé e ilegal. As terras tradicionalmente ocupadas pelos silvícolas não perdem a característica de perenidade possessória, mesmo quando não estão demarcadas (STJ, 2ª T., REsp 116.427-2/PR, *DJe* de 28-2-2011).

Vai mais longe o preceito constitucional, quando declara nula e de nenhum efeito qualquer posse ou ocupação de terras por quem não seja silvícola (CF, art. 231, § 6º).

Por isso, se posse houver, o possessor não terá qualquer direito ou ação. Portanto entre eles está a ação de usucapião ou de prescrição aquisitiva.

## **25. Áreas de preservação florestal, biológicas e ecológicas**

Há uma medida de grande alcance social e de preservação da saúde do povo, quando se proíbe o usucapião especial nas áreas designadas como de preservação florestal, biológicas, ecológicas, que por lei forem decretadas.

Aliás, a norma está de acordo com o Código Florestal e com o ET, pois “as florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade, com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem” (Lei n. 4.771/65, art. 1º).



Outra medida salutar é a exclusão dos parques, criados por leis e assim declarados pelo Poder Executivo. Ora, os parques nacionais, estaduais ou municipais são bens de uso comum do povo, tais como os mares, rios, estradas, ruas e praças. Parques são praças, no sentido lato, por isso, são imprescritíveis.

## **26. Imóveis das Forças Armadas. Art. 5º do Decreto n. 87.040**

Finalmente, “são insuscetíveis de usucapião os imóveis de uso das Forças Armadas ou destinados a seus fins e serviços e os terrenos de marinha e seus acrescidos, essenciais à execução da política de segurança nacional, assim como quaisquer outras terras públicas não devolutas” (Dec. n. 87.040/82, art. 5º).

Vimos que em tese as terras públicas eram insuscetíveis ao usucapião, ressalvado o *pro labore* ou constitucional, referente às terras devolutas até a Constituição de 1967. Depois, o artigo 5º citado permitiu a aquisição prescritiva das terras devolutas na forma do art. 1º da Lei n. 6.969/81, ou seja, até um módulo, no máximo, de modo que a ressalva legal se impunha.

## **27. Imóveis destinados aos serviços das Forças Armadas. Art. 99, II, do CC. Súmula 340 do STF. CF, art. 191, parágrafo único**

Quanto aos imóveis de uso das Forças Armadas, ou destinados a seus fins e serviços, é lógico que devam ficar fora do usucapião especial, porque estão em sua posse e têm finalidade específica. São bens públicos, pelo uso especial que têm (CC, art. 99, II), portanto imprescritíveis, não podem ser adquiridos por usucapião; proibição já contida na Súmula 340 do STF e expressa no parágrafo único do art. 191 da atual Constituição Federal.

## **28. Terrenos de marinha e acrescidos. Art. 26 do ET. Art. 5º do Decreto n. 87.040. CF/88, art. 20, VII**

Resta examinar agora os terrenos de marinha e seus acrescidos (Dec. n. 4.105, de 22-2-1868, art. 1º, § 1º).

A norma do art. 5º (Dec. n. 87.040) está de acordo com o art. 26 do ET, quando dispõe:

“Na distribuição de terras reguladas por este capítulo (II), ressaltar-se-á sempre a propriedade pública dos terrenos de marinha e seus acrescidos na orla oceânica e na faixa marginal dos rios federais,

até onde se faça sentir a influência das marés, bem como a reserva a margem dos rios navegáveis e dos que formam os navegáveis”. Inclui, portanto, qualquer pretensão à posse ou qualquer outro direito sobre os terrenos de marinha e seus acrescidos, inclusive a aquisição por usucapião, expressa no art. 5º do Decreto n. 87.040.

Tratando-se de bens públicos de propriedade da União, por força do inciso VII do art. 20 da CF/88, é vedado o usucapião pelo parágrafo único de seu art. 191.

Constituem terrenos de marinha “todos os que, banhados pelas águas do mar ou dos rios navegáveis, vão até 33 metros para a parte da terra, contados desde o ponto a que chega o preamar médio” (Código de Águas, de 1934, Dec. n. 24.643, art. 13).

O Decreto-lei n. 9.760, de 1946, adota mais ou menos a mesma definição do art. 13, quando afirma que: “São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar médio de 1831: *a*) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés”; *b*) os que contornam as ilhas em zona onde se faça sentir a influência das marés” (art. 2º).

## **29. Terrenos de marinha reservados. Conceito. Art. 14 do Decreto n. 24.643, de 10-7-1934 — Código de Águas. Art. 5º, § 4º, da Lei n. 4.947/66**

Os acrescidos são os terrenos que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha (Decreto-lei n. 9.760, art. 3º). São, portanto, insuscetíveis de usucapião.

Resta examinar a possibilidade de usucapião dos terrenos reservados.

O art. 14 do Código de Águas diz que “são os que, banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés vão até a distância de 15 metros para a parte de terra, contados desde o ponto médio das enchentes ordinárias”.

Deixam de ser públicos dominicais os terrenos reservados que estiverem destinados ao uso comum ou por algum título legítimo pertencerem ao domínio particular, no dizer de Antônio de Pádua Nunes (*Código de Águas*, Revista dos Tribunais, 1980, v. 1, p. 38).

Prossegue Pádua Nunes: “Os terrenos reservados serão dominicais ou de uso comum, quando não

pertencerem ao domínio particular. Se dominicais ficam no patrimônio da União, dos Estados, ‘como objeto de direito pessoal ou real’, na lição de Clóvis Beviláqua. Se de uso comum, pertencem à coletividade e todas as pessoas podem deles se utilizar, respeitados os regulamentos administrativos” (*Código*, cit., p. 38).

Em face desses esclarecimentos, não há dúvida que os terrenos reservados podem ser objeto de usucapião rural, porque não são terrenos de marinha nem acrescidos, portanto de propriedade da União. Eles constituem bem público, em virtude da servidão pública existente nas margens de nossos rios navegáveis, no entanto, desde que o rio se torne inavegável por fato natural, qualquer servidão cessa e a propriedade é livre (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., n. 109, p. 231). O art. 5º, § 4º, da Lei n. 4.947/66 não deixa dúvida.

Mesmo em poder do usucapiente, os terrenos reservados ficam sujeitos à servidão de trânsito, destinadas aos serviços da polícia e regulamentação geral da navegação e flutuação (Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 232).

Encerramos essas notas com as palavras do grande M. I. Carvalho de Mendonça, quando diz: “Não raro, antes é muito comum ver-se à margem de nossos grandes rios extensas e luxuriantes culturas que só prosperam à borda das correntes. Em um país que tem toda a sua vida, todo seu futuro na lavoura; em uma terra abençoada que as leis naturais fadaram a produzir a matéria-prima de tudo, essa tolerância é digna de todos os aplausos, em todas as circunstâncias em que ela não ferir os interesses imediatos da navegação. Este é, com efeito, um outro problema que nosso País tem a resolver e intimamente conexo com o desenvolvimento agrícola” (*Rios*, cit., p. 232).

### **30. Art. 4º da Lei n. 6.969/81. Foro competente para a ação de usucapião. Art. 126 da CF/69. Intervenção do Ministério Público. CF/88, art. 109**

Como a ação de usucapião é uma ação real, pois se funda em direito real sobre imóveis (CPC, art. 95), é competente o foro da sua situação, não podendo as partes optar pelo foro de eleição, porque o litígio recai sobre posse. O art. 4º da Lei n. 6.969 dispõe que “a ação de usucapião especial será processada e julgada na comarca da situação do imóvel”. Esta norma é condizente com os princípios processuais que regem a matéria, porque o imóvel atrai a competência.

Destaca a lei a competência relativa ao usucapião especial das terras devolutas, porque existe uma

Justiça Federal, competente, para tratar das causas em que a União seja autora ou ré.

A Constituição de 1967, em seu artigo 126, estabelecia que a lei podia permitir que a ação de usucapião contra a União fosse promovida perante a Justiça do Estado ou do Território, com recurso para o TFR, bem como atribuir ao Ministério Público estadual a representação judicial da União, como é o caso do artigo 4º, § 1º, da Lei n. 6.969, que admite a ação perante a comarca do interior, onde estivesse situado o imóvel.

Pela atual Constituição, a competência para julgar as causas em que a União for autora, ré, assistente ou oponente é da Justiça Federal (art. 109, inciso I). Nas causas intentadas contra a União, é competente a seção judiciária em que for domiciliado o autor, naquela onde houver ocorrido o ato ou fato que deu origem à demanda ou onde esteja situada a coisa (art. 109, § 2º).

Como se viu acima, na ação de usucapião, o foro há de ser necessariamente o da situação do imóvel, e sendo terras devolutas federais, há de ser competente a Justiça Federal; se inexistente esta na comarca da situação do imóvel, é competente a justiça estadual, conforme faculta a Constituição de 1988 no artigo 109, § 3º, combinado com o artigo 4º, § 1º, da Lei n. 6.969/81. Entendemos que o artigo 109, § 3º, da CF/88 modificou parte do artigo 4º, § 1º, da Lei n. 6.969, aplicando-se este apenas quando não existir sede de vara do juízo federal para a ação de usucapião em que possam estar envolvidas terras devolutas da União.

O Ministério Público representará a União, na 1ª instância. Da sentença que julga a ação de usucapião especial cabe apelação para o STJ, quando o objeto da ação seja terra devoluta federal.

### **31. Usucapião administrativo. Art. 4º, § 2º, da Lei n. 6.969/81**

O art. 4º, § 2º, criou uma forma *sui generis* de usucapião especial, administrativo, para as terras devolutas, em geral, portanto incluindo-se a dos Estados e Municípios, desde que destinadas à exploração rural (ET, art. 4º). O *modus faciendi*, ou o processo administrativo de reconhecimento pelo Estado, foi objeto de regulamentação pelo Decreto n. 87.620, de 21 de setembro de 1982, pretendendo-se, com esse processo administrativo, o reconhecimento da posse de ocupantes de terras devolutas da União, Estados e Municípios. Era a legitimação da posse reconhecida no competente processo administrativo, com a consequente expedição do título definitivo de domínio, para transcrição no Registro de Imóveis (ET, arts. 99 e 100).

De acordo com o Decreto n. 87.620/82, o possuidor requeria ao INCRA o reconhecimento de sua posse (art. 2º); se no prazo de noventa dias o órgão administrativo não providenciasse a expedição do título de domínio, o interessado poderia ingressar com a ação de usucapião especial (art. 4º, parágrafo único), na forma prevista no artigo 1º da Lei n. 6.969/81. O que não podia ocorrer era a concomitância de pedidos administrativo e judicial, proibida pelo artigo 4º, § 4º, da Lei n. 6.969.

Atualmente, com a proibição de usucapião de terras devolutas (CF, art. 191, parágrafo único), o usucapião administrativo não existe mais.

### **32. Rito da ação de usucapião. Art. 5º da Lei n. 6.969/81. Art. 275 do CPC/73. Art. 318 do CPC/2015**

Embora adotasse o procedimento sumário (CPC/73, art. 275), no art. 5º e seus parágrafos, a Lei n. 6.969/81 criou um conflito no processo de usucapião especial de imóveis rurais, porque o procedimento adotado por ela correspondia muito mais ao procedimento ordinário do CPC/73.

Com a entrada em vigor do novo CPC (Lei n. 13.105/2015), pode-se aplicar o art. 5º da Lei n. 6.969/81 em parceria com os artigos do novo Código de Processo Civil, adotado o procedimento comum do art. 318, mais as regras do seu art. 246, § 3º, que trata da citação pessoal dos confinantes na ação de usucapião de imóvel, bem como a citação por edital dos réus ausentes, incertos e desconhecidos, na forma do art. 257 (CPC/2015) e art. 5º, § 2º, da Lei n. 6.969/81. Haverá audiência de conciliação (art. 334 do CPC/2015 e art. 5º, § 1º, da Lei n. 6.969/81), necessárias as citações referidas, bem como cientificação por carta, para que manifestem interesse na causa, dos representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, no prazo de 45 dias, intervindo obrigatoriamente o Ministério Público (art. 5º, §§ 2º, 3º, e 5º).

O autor poderá pedir para justificar a posse, para nela ser mantido até decisão final da ação, caso não tiver comprovado documentalmente a posse e os requisitos do usucapião.

Justificada a posse, não havendo conciliação, pode o réu contestar a ação no prazo de 15 dias, a contar da intimação da decisão que declarar justificada a posse. Havendo contestação e após o saneamento do processo (CPC/2015, art. 357), será designada audiência de instrução e julgamento (CPC/2015, art. 358).

### **33. Requisitos do pedido na ação de usucapião. Art. 282 do CPC/73. Art. 319 do CPC/2015. Citação e cientificação**

O pedido do autor obedecerá o disposto no art. 282 do CPC/73 até a vigência do novo CPC (17-3-2016), art. 319, com a complementação do § 1º do art. 5º da lei. Assim temos:

I — o juiz a que se dirige, de direito ou não, conforme o COJ;

II — os nomes, prenomes, estado civil, profissão, domicílio e residência do autor e do réu (ou réus); existência de união estável, CPF ou CNPJ e endereço eletrônico;

III — o fato e os fundamentos jurídicos do pedido (indicar a Lei n. 6.969/81 e o art. 191 da CF/88);

IV — o pedido, com as suas especificações;

V — o valor da causa;

VI — as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII — individualização do imóvel, com dispensa da juntada da respectiva planta;

VIII — poderá requerer a justificação da posse em audiência;

IX — optar pela não realização de audiência de conciliação ou de mediação;

X — o requerimento para a citação pessoal daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel usucapiendo;

XI — a citação dos confinantes (pessoal);

XII — a citação, por edital, dos réus ausentes, incertos e desconhecidos, na forma do art. 232 do CPC/73 (Lei n. 6.969/81, art. 5º, § 2º, e CPC/2015, art. 257);

XIII — a cientificação por carta, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, no prazo de quarenta e cinco dias (a carta será com recibo de volta — AR).

A citação assim feita valerá para todos os atos do processo (parte final do § 2º do art. 5º, em exame).

Comprovada a posse e esta declarada justificada por decisão do juiz da causa, o autor será mantido nela, até a decisão final, reconhecendo ou não o domínio. Dessa decisão cabe apelação na forma do art. 513 do CPC/73 e art. 1.009 do CPC/2015, para o STJ, de Justiça ou Alçada dos Estados.

**34. Assistência judiciária na ação de usucapião. Art. 6º da Lei n. 6.969. Lei n. 1.060/50. CF/88.**

## **CPC/2015, arts. 98 a 102**

O autor da ação de usucapião especial terá, se o pedir, o benefício da assistência judiciária gratuita, inclusive para o Registro de Imóveis (art. 6º da lei).

A Lei n. 1.060 estabelece, desde 1950, as normas para concessão da Justiça Gratuita somente aos necessitados.

A partir de 1988, a assistência judiciária passou a ser prevista na Constituição Federal, cujo artigo 5º, inciso LXXIV, determina a prestação de assistência jurídica integral e gratuita pelo Estado aos que comprovarem insuficiência de recursos; a assistência judiciária deve ser concedida mediante essa comprovação.

O novo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105, de 16-3-2015) revogou os arts. 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 11, 12 e 17 da Lei n. 1.060/50, em seu art. 1.072, III, e trata da gratuidade da Justiça no Capítulo II, Seção IV, arts. 98 a 102.

À semelhança da alteração conferida pela Lei n. 7.510/86 à Lei n. 1.060/50, que eliminou a necessidade de comprovação da carência, concede-se o benefício com a simples afirmação na própria petição inicial de que não tem condições de pagar as custas e os honorários processuais, desde que feito por pessoa natural (art. 4º da Lei n. 1.060/50 e art. 99, § 3º, da Lei n. 13.105/2015). Se o requerente mentir, arcará com as despesas do processo (CPC/2015, art. 100, parágrafo único).

Entendemos que, no caso de ação de usucapião rural, o pedido de assistência judiciária deve ser acompanhado de comprovante de rendimentos do requerente ou deve ser apresentada ao juiz carteira de trabalhador rural, fornecida na forma da Lei n. 5.889, de 8-6-1973, quer seja empregado ou não (art. 2º dessa lei e Lei Complementar n. 11, de 25-5-1971, que instituiu o PRORURAL) ou a carteira da Previdência Social, fornecida por ele (PRORURAL), devidamente legalizada, onde o juiz da causa verificará a necessidade da parte.

O juiz, se não tiver fundadas razões para indeferir o pedido, julga-o de plano, motivando ou não o deferimento, dentro do prazo de 72 horas (art. 5º da Lei n. 1.060/50 e art. 99, § 2º). É importante que o juiz se manifeste sobre o pedido de gratuidade da Justiça no prazo da Lei n. 1.060, pois a impugnação do réu deve ser feita na contestação, dentro do prazo de 15 dias, de modo que o pedido da Justiça Gratuita já deverá ter sido examinado.

Se o autor não tiver advogado, antes de entrar com a ação de usucapião, deve preliminarmente requerer ao juiz o benefício da assistência judiciária. Deferido o pedido, o juiz determinará que o serviço de assistência judiciária, organizado e mantido pelo Estado, onde houver, indique, no prazo de dois dias úteis, o advogado que patrocinará a causa do usucapiente. Se não houver esse serviço, oficiará a Ordem dos Advogados, por suas seções estaduais ou subseções municipais, para que indique o advogado. Onde não há subseção, o juiz fará a nomeação do advogado, que patrocinará a causa do usucapiente, recaindo essa nomeação de preferência no advogado indicado pelo interessado, com a sua declaração de que aceita o encargo. Neste caso deverá o necessitado outorgar procuração (mandato) ao advogado nomeado pelo juiz, pois, sem procuração, o advogado não será admitido a postular em juízo (art. 37 do CPC/73 e art. 104 do CPC/2015).

No entanto, se o advogado, ao comparecer em juízo, não exibir o instrumento de mandato outorgado pelo assistido, o juiz determinará que exarem no ato da audiência os termos da referida outorga (Lei n. 1.060, art. 16).

O instrumento de mandato não será exigido, quando a parte for representada em juízo por advogado integrante de entidade de direito público incumbida, na forma da lei, de prestação de assistência judiciária gratuita (Lei n. 1.060, arts. 5º, § 5º, e 16, parágrafo único), com as exceções ali previstas.

O pedido pode ser formulado no curso da ação (Lei n. 1.060, art. 5º, § 6º e CPC/2015, art. 99, §1º ).

Comentando o art. 37 do CPC, Pontes de Miranda adverte a respeito da assistência judiciária, dizendo que a procuração é desnecessária, mas a Lei n. 1.060 apenas a dispensou quando ela é fornecida pelo Estado (art. 16, parágrafo único, com a redação dada pela Lei n. 6.248, de 8-10-1975). Eis como o mestre trata do assunto:

“No caso de nomeação do advogado prevista em lei, o Estado, através do juiz, na sua posição protectiva, investe de poderes o advogado escolhido. A procuração, que é o instrumento do mandato (acrescentamos nós), não seria necessária, como também simularia relação jurídica que na espécie não existe” (*Comentários ao Código de Processo Civil*, t. I, p. 447). Privilégio legal concedido ao necessitado não é de se cogitar de mandato para estar em juízo. Não há motivo para a distinção que fez o art. 16 citado. Ambos são criações da lei, por isso a exigência de procuração para o advogado nomeado pelo juiz, indicado ou não pela parte, é absurda.



O atestado policial ou a carteira de trabalho e assistência social não são suficientes para ilidir a prova em sentido contrário, pois a parte contrária poderá, em qualquer fase da lide, requerer a revogação dos benefícios de assistência social, desde que prove a inexistência ou o desaparecimento dos requisitos essenciais à sua concessão. Tal requerimento não suspenderá o curso da ação de usucapião e processar-se-á nos próprios autos (CPC/2015, art. 100).

Semelhantemente, o art. 6º, parágrafo único, da Lei n. 6.969 não diz outra coisa, quando dispõe que, “Provado que o autor tinha situação econômica bastante para pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo do sustento próprio e da família, o juiz lhe ordenará que pague, com correção monetária, o valor das isenções concedidas, ficando suspensa a transcrição da sentença até o pagamento devido”.

A suspensão do benefício legal depende da audiência do autor, para que se defenda. Mas nada impede que o juiz, provado que o autor tinha situação econômica bastante para custear a ação de usucapião, de ofício, decrete a revogação dos benefícios, desde que ouça a parte autora dentro de quarenta e oito horas improrrogáveis (Lei n. 1.060, art. 8º e CPC/2015, art. 99, §2º).

Se o beneficiário for vencedor, os ônus da sucumbência cabem à parte vencida. Se o beneficiário for vencido, suspende-se a exigibilidade das obrigações decorrentes da sucumbência pelo prazo de cinco anos, a partir do trânsito em julgado da sentença ou acórdão que as certificou ou se o vencedor demonstrar que a situação de insuficiência do beneficiado deixou de existir. Fluído o prazo, essas obrigações se extinguem (CPC/2015, art. 98, § 3º ).

No novo CPC, o beneficiário da gratuidade da justiça deve pagar as multas que lhe forem impostas no processo. Há a possibilidade de concessão parcial da gratuidade, podendo referir-se a algum ou a todos os atos processuais ou ainda a redução percentual ou ao parcelamento das despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do processo (CPC, art. 98, §§ 5º e 6º). A Lei n. 1.060/50 prevê o pagamento de parte das despesas do processo pelo assistido (art. 13).

### **35. Invocação da posse em defesa, na ação reivindicatória. Súmula 237 do STF. Alcance da regra do art. 7º da Lei n. 6.969**

A posse sempre pode ser invocada em defesa nas ações reivindicatórias de imóveis particulares, quer urbanos, quer rurais, tanto que a Súmula 237 dispõe: “O usucapião pode ser arguido em defesa”. Assim

se têm manifestado todos os tribunais do país, de modo a tornar ineficaz a pretensão do autor, com o julgamento da improcedência da ação, sem, no entanto, dar a esse reconhecimento o título de propriedade, que servirá para sua transcrição.

Como diz a Súmula 237, a arguição, em defesa, do usucapião e seu reconhecimento na sentença teriam que dar direito ao título de aquisição, porque, se a contestação se baseou na posse que confere o usucapião, tal defesa feita em reconvenção deveria dar direito ao título de domínio, mas não dá. Pelo menos o CPC, nos arts. 941 e segs., nada diz. Apenas daria para o reconvinte o direito de pleitear o usucapião com um título de muito valor, pela ação própria do art. 941.

No entanto, o art. 7º da Lei n. 6.969 dá um alcance maior do que o da Súmula 237 apontada. Diz a lei que: “A usucapião especial poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para a transcrição no Registro de Imóveis”, equivalendo tal reconhecimento sentencial como declaração de domínio, independentemente de pedido feito na contestação, em forma de reconvenção. Além disso, pelo que se depreende do art. 7º, o legislador quer que a contestação tenha valor de reconvenção, ou que permita o exame do contraditório, na ação de reivindicação que lhe é proposta. Há exemplo desse tipo de contestação, com efeito reconvenicional, na ação renovatória de locação (Dec. n. 24.150/34). Nada impede que o possuidor reconvenha, dando ao juiz a oportunidade de reconhecer o usucapião, valendo a sentença que o reconhecer como título de domínio, igual àquele do art. 1º, que será levado a registro no Registro de Imóveis.

Essa forma de reconhecimento do usucapião em defesa vem de encontro a uma série de implicações, como por exemplo a situação dos confinantes, dos ausentes e de todos os que devem tomar parte na ação de usucapião, principalmente o Ministério Público, que deve interferir, obrigatoriamente, em todos os atos do processo (art. 5º, § 5º). Vai ferir direitos de terceiros que não foram parte na ação reivindicatória. Cremos que o art. 7º interpretou mal a Súmula 237. Esta não quis dizer que o reconhecimento do usucapião em defesa afaste o meio regular para que se declare por sentença o domínio, depois de todas as citações e cientificações necessárias, ou, em outros termos, depois de preenchidos todos os pressupostos processuais. Quando se tratar de terras devolutas não há prejuízo, porque o demandante e a União, o Estado ou Município, e o reconhecimento dessa posse equivalem, *mutatis mutandis*, a uma legitimação judicial.

Interessantes são as observações de Athos Gusmão Carneiro quando afirma:

“Também interessante meditar sobre as consequências da norma do art. 7º que, na previsão do usucapião especial invocado ‘como matéria de defesa’ (a respeito a Súmula 237 do STF), inova profundamente ao elevar a sentença que o reconheça (portanto, a ‘sentença de improcedência’ da ação vindicatória do imóvel) à categoria de ‘título para transcrição no Registro de Imóveis’. Conveniente, aqui, lembrar que o registro do imóvel em nome de quem alegou, na sua defesa, o usucapião especial, irá importar no cancelamento do registro que, em nome de outrem, já existia no ofício imobiliário, privando este anterior registro de toda a sua eficácia. A norma do art. 7º, portanto, somente é aplicável — submetemos este posicionamento a censurados doutos — nos casos em que o titular do registro anterior for exatamente o autor da ação, na qual o possuidor invocou exitosamente, em defesa, o usucapião especial. Ou quando o imóvel não estiver ainda lançado no respectivo registro. Se, todavia, o autor da ação for pessoa outra que não o titular do registro imobiliário existente, então a aplicação do art. 7º importaria realmente em privar de seus direitos, por força da decisão judicial, pessoa que na demanda não fora parte. Tal solução parece importar em verdadeiro confisco, sem conceder o direito ao proprietário (CC, art. 859) de opor-se às pretensões de quem invocou o usucapião.

“Ainda de observar que, nos casos de incidência da norma do art. 7º, a sentença que ‘reconhece’ o usucapião e serve como título apto ao registro, opera eficácia de coisa julgada material às partes no processo, não por certo, relativamente aos confinantes, e a terceiros interessados, aos quais são ressalvadas as vias legais para resguardo dos direitos eventualmente feridos pelo registro da gleba em nome de quem ‘em defesa’ invocou a posse quinquenal” (*Correio*, cit.). De pleno acordo, como já demonstramos acima.

Não cremos que esteja certa a orientação legal, pelos conflitos que dará em sua aplicação. Em todo o caso, é possível que essa defesa, na forma de reconvenção, nesta hipótese, seja possível e que o juiz da causa tome essa defesa como se fosse, como é, uma verdadeira ação de usucapião, pelo reconhecimento que o art. 7º lhe dá. Então, quando isso ocorrer e a sentença final possa produzir efeitos contra terceiros, mister se faz sejam citados todos os interessados na forma do § 2º do art. 5º, e feitas as respectivas citações aos órgãos referidos nos §§ 3º e 5º do art. 5º da Lei n. 6.969, afastando assim possíveis motivos de nulidades ou ações rescisórias etc.

O art. 8º e seu parágrafo, da Lei n. 6.969/81, estabelece imunidade tributária sobre o imóvel usucapido que não exceda 25 hectares. Pelo art. 48, VI, do ET, não insidia ITR sobre área não excedente de 20 hectares. A CF/69, art. 21, § 6º, isentava a área não excedente de 25 hectares, derogando a norma do ET.

A CF/88, art. 153, § 4º, estabelece que o ITR não incidirá sobre pequenas glebas rurais definidas em lei, quando as explore, só ou com sua família, o proprietário que não possua outro imóvel.

A Lei n. 9.393/96, art. 2º, define pequenas glebas de acordo com a situação do imóvel. Assim, 50 hectares para as glebas localizadas no polígono das secas e Amazônia Oriental; 100 hectares para as glebas da Amazônia Ocidental e do Pantanal Mato-grossense e Sul-mato-grossense; 30 hectares para os imóveis localizados nos demais municípios.

Tratando-se de usucapião, na forma do art. 191 da Carta Federal vigente, a isenção se fará nos limites do art. 2º da Lei n. 9.393/96, ou seja, 30, 50 ou 100 hectares, dependendo de sua localização.

### **37. Perturbações à posse do usucapiente. Medidas judiciais. Art. 9º da Lei n. 6.969. Art. 926 do CPC/73. Art. 560 do CPC/2015**

Por ocasião da propositura da ação de usucapião, podem ocorrer atos contrários à pretensão do autor da ação, principalmente depois de reconhecida a posse na audiência de sua justificação (art. 5º, § 1º). Como o caso está *subjudice*, é natural que o juiz tome conhecimento de qualquer perturbação da posse do autor, por intermédio de requerimento seu, no processo. Se isso ocorrer, o juiz determinará que a autoridade policial garanta a permanência no imóvel do autor e a integridade física de seus ocupantes, sempre que necessário.

A lei toma uma providência mais urgente, no mesmo processo, em que se discute a posse e a propriedade do imóvel usucapiendo. Essa norma não se aplicava no usucapião administrativo. É uma forma de manutenção da posse, sem a ação respectiva de manutenção de posse (CPC/73, art. 926, e CPC/2015, art. 560), pois o possuidor-usucapiente tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação ou reintegrado. A regra do art. 9º nada mais é do que a aplicação do art. 928 do CPC/73 (CPC/2015, art. 562), pois a requerimento do autor, devidamente instruído, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a permanência no imóvel usucapiendo e mandará a autoridade policial garantir a ocupação do autor e demais ocupantes da área.

A autoridade policial não pode discutir a ordem, que somente é desconstituída pelo juiz da causa ou

por meio de recurso próprio.

### **38. Art. 10 da Lei n. 6.969. Art. 589, § 2º, do CC/16. Art. 1.276, § 1º, do CC/02**

O art. 10 da Lei n. 6.969 deu nova redação ao art. 589, § 2º, do CC/1916.

Era uma introdução indevida numa lei sobre usucapião *pro labore*, porque o abandono já por si exclui a pretensão do usucapião especial, por faltar o cultivo e a morada habitual.

Imóvel abandonado é o que não é ocupado, embora tenha dono, portanto insuscetível de usucapião, em geral, e especialmente *pro labore*. O imóvel abandonado arrecadar-se-á como bem vago e passará ao domínio da União, três anos depois, se for imóvel rural. Ninguém pode assenhorar-se dele, pois “não há regra jurídica para os que podem ocupar” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 11, p. 61, § 1.178, 6). Embora passa ao Estado, ainda não lhe pertence, sem o decurso de três anos (art. 1.276 do CC/02) porque “o direito do Estado é direito expectativo” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 11, p. 61, § 1.178, 6).

Uma observação merece a redação do § 1º do art. 1.276, quando se refere a imóvel localizado em zona rural. Não há imóvel urbano ou rural em zona rural ou urbana; o que há é imóvel rural e imóvel urbano (ET, art. 4º), pois é sua destinação que os distingue. Bastava dizer “imóvel rural”, como se fez em relação ao “imóvel urbano”, no *caput* do art. 1.276.

A nova redação da Lei n. 6.969 foi dada, justamente, para afastar o usucapião das terras particulares abandonadas, ocupadas antes de serem arrecadadas como bem vago e que somente passariam ao domínio do Estado dez anos depois (art. 589, com a antiga redação). Ora, se essas terras rurais tivessem posseiros, embora abandonadas na forma da lei (por renúncia ou manifestação expressa de seu dono, mediante escritura pública), teriam estes direito a usucapi-las após cinco anos (Lei n. 6.969, art. 1º), porque só após arrecadadas como bem vago passariam ao domínio do Estado. Depois de arrecadado, deixaria de ser abandonado, pois a União, Estado, Distrito Federal etc. teriam uma expectativa de direito de domínio, que se consolidaria após dez anos. Por isso, a nova redação reduz para três anos, a fim de que o imóvel arrecadado passasse ao domínio desses entes públicos, excluindo assim a possibilidade do usucapião especial, que fixa um prazo maior para a aquisição do domínio (art. 1º), independentemente de justo título ou boa-fé. Apesar disso, entendemos que, se, por hipótese, a posse do imóvel abandonado, ainda não arrecadado e tornado bem vago, tiver sido durante dez anos, quando entrou em vigor a nova

redação, o direito do possuidor poderá ser pleiteado em juízo pelo usucapião especial, na forma do art. 98 do ET. A *vacatio legis* do art. 11 incide se os dez anos se completarem nela, bem como o direito dos demais proprietários, em relação às suas terras, usucapíveis por força do art. 98 do ET. Isto é, tratariam de interromper aquele prazo de dez anos, se ainda não se tivessem verificado até a entrada em vigor da nova lei.

# Capítulo 8

## RIOS E ÁGUAS CORRENTES NO DIREITO AGRÁRIO

### 1. Água pública e particular. Art. 5º do Código de Águas. Código de Hamurabi

Relevante é o estudo das águas para o direito agrário, principalmente agora que se procura dinamizar o aproveitamento das terras de cultura em geral.

A água é acima de tudo de interesse público, seja particular ou não, destacando-se o uso pelas populações, preferentemente protegido pela lei. Por isso, em princípio toda a água é bem público, insuscetível de propriedade, quando abastece uma cidade, serve as primeiras necessidades da vida ou no interesse da saúde e da segurança pública.

Ainda se consideram públicas, de uso comum, todas as águas situadas nas zonas periodicamente assoladas pelas secas (Código de Águas, art. 5º).

Houve sempre um verdadeiro culto à água, proveniente da própria natureza humana. Sem a água não é possível qualquer ser vivo permanecer na face da Terra. “Já entre os antigos era sobre as margens dos rios de Babilônia que os bardos de Israel cativo iam celebrar os feitos da pátria perdida e chorar suas interminas saudades de Sião” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 15).

Decorrencia dessa importância das águas para a agricultura primitiva, nasceu a irrigação, em princípio, natural, pela inundação dos cursos d’água; após, aproveitando as nascentes, os reservatórios naturais e artificiais, para em seguida construírem-se os aquedutos, canais ou diques. Há mais de três mil anos, vamos encontrar regras sobre águas no Código de Hamurabi, onde já se fala em dique. Aí se diz que, “se alguém, negligente em reforçar seu dique, não o tenha fortificado e se produz uma brecha nele, e a zona se inunda de água, esse (alguém) restituirá o trigo que tenha se destruído” (art. 53).

“Se alguém abriu uma sanga para regar, e logo seja negligente, se o campo limítrofe se inundou de água e se levou o trigo, ele restituirá tanto trigo como possuía o vizinho” (art. 55).

“Se alguém abriu um canal (via) d’água e se a plantação do campo vizinho resultou inundada, reintegrará ao vizinho 10 gur de trigo por 10 gan de superfície” (art. 56 — gur equivale a 120 litros; o gan a 6 1/2 hectares). No art. 55 a lei exige negligência e no 56 não. No entanto, no art. 53, ainda sobrevive a pena de talião, pois, se não puder restituir-se o trigo, vender-se-ão a pessoa do negligente e seu patrimônio por dinheiro, repartindo-se entre os que sofreram o prejuízo, ou seja, entre as pessoas da zona que as águas levaram o trigo (art. 54).

O Egito aproveitava há milênios as águas do Nilo, que depois das enchentes deixava uma terra fertilíssima, e até há bem pouco tempo, antes da represa de Assuã. Há vestígios dessa prática em diversos povos da antiguidade remota, onde até hoje se encontram sinais de canais de irrigação agrícola, como na China, Índia etc.

Não se pode localizar, no tempo, o momento em que esses povos compreenderam a importância fertilizante da água, decorrente dos materiais que continha. No Egito, talvez, a natureza tenha ensinado, em primeira mão, a fertilidade do Nilo, pela aparência exuberante que as plantas apresentavam, quando as águas voltavam ao seu leito. O homem primitivo sempre foi um grande observador da natureza e de seus fenômenos, tirando dessa observação o maior proveito.

O crescimento das populações impôs ao homem encontrar os meios para sustentá-las, porque somente a terra poderia fornecer colheitas abundantes e nutritivas. Daí a manutenção dela, em plena fertilidade pelos adubos naturais, como a água e seus componentes dejectivos.

Hoje, mais do que nunca, impõe-se um estudo profundo, sob o aspecto técnico e jurídico, sobre o uso das águas dos rios, lagos, lagoas e nascentes, em face dos meios depredativos usados nas lavouras, sem nenhum respeito à saúde humana e demais seres vivos. Tanto isso é certo, que já nasceu uma ciência para combater esses meios predatórios, que é a Ecologia. A Lei n. 6.969/81 não admite o usucapião especial nas áreas de interesse ecológico, consideradas como tais as reservas biológicas ou florestais (art. 3º).

O conjunto de medidas que visarem promover o melhor aproveitamento e distribuição das águas necessárias à agricultura, mediante modificações em seu regime e uso pelos agricultores, vem atender aos princípios de justiça social e ao aumento da produtividade.

Existe já um plano de irrigação das terras nos Estados da Bahia, Sergipe, Minas Gerais, Alagoas, Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte, Ceará, Piauí e Maranhão (Lei n. 4.953/64, art. 1º, que será



objeto de estudo no Capítulo 9 desta obra).

Em seu art. 4º está estabelecido:

“Os planos de irrigação determinarão as áreas irrigáveis e as adjacentes não irrigáveis, necessárias ao aproveitamento racional da terra e da água, assim como as condições do seu uso, tendo em vista os interesses econômico-sociais da região”. E o Decreto Federal n. 75.510, de 19-3-1975, que trata de projeto de irrigação, por parte da União, visa ao aproveitamento agrícola dos recursos de água e solo em determinada área (art. 1º, § 1º).

É uma preocupação do Poder Público, em relação ao aproveitamento das águas, da melhor forma possível, para que se não as desperdice, não se perca nenhuma gota. É princípio dominante que as águas devem ser aproveitadas (Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., v. 1, p. 139, comentários ao art. 39).

Com o pleno aproveitamento das águas públicas e particulares, devidamente disciplinado pela lei, a propriedade atingirá sua função social e econômica, objetivo principal da política agrícola, além de ser assegurada a conservação dos recursos naturais.

## **2. Águas na lavoura. Decreto n. 24.643/34. Uso das águas públicas**

Trataremos agora das águas públicas e particulares, que interessam à lavoura e à pecuária. Sua disciplina está hoje consubstanciada no Decreto n. 24.643, de 10-7-1934. Abordaremos aqui os pontos fundamentais que interessam ao homem do campo, em sentido geral, porque essas águas estão ligadas às atividades agroindustriais do País, atividades essas que impulsionam a vida econômica da nação.

Como o uso da água está ligado à agropecuária, interessa-nos apenas aquelas águas úteis a essa atividade econômica, de modo que, então, temos:

a) as correntes ou rios navegáveis ou fluviáveis;

b) canais, lagos e lagoas;

c) as correntes ou rios que façam os navegáveis;

d) as fontes e reservatórios públicos;

e) as nascentes, quando forem de tal modo consideráveis, que, por si só, constituam o *caput fluminis*;

f) os braços de quaisquer correntes públicas, desde que eles influam na navegabilidade ou

flutuabilidade.

Destaca-se desde logo a importância da navegabilidade, para que o direito ao uso da água do rio público possa ser utilizado na lavoura ou indústria, porque a lei, antes de permitir seu uso, precisa saber se não vem prejudicar a sua navegabilidade. Além disso, os não navegáveis e os que não contribuem para os navegáveis são de uso livre, em termos, porque o domínio das águas é limitado, como todo o direito, não deixando de ficar debaixo da inspeção e autorização administrativa (Código de Águas, art. 68).

Por isso, as recomendações legais, quando permitem que os donos ou possuidores de prédios atravessados ou banhados pelas correntes *possam usar delas* em proveito dos mesmos prédios, e com aplicação tanto para a *agricultura* como para a *indústria*, contanto que do refluxo das mesmas águas não resulte *prejuízo* aos prédios que ficam superiormente situados, e que, inferiormente, não se altere o ponto de saída das águas remanescentes, nem se façam obras de arte, para facilitar o escoamento que piore a condição natural e anterior do outro prédio (Código de Águas, art. 71).

Portanto, como veremos, são válidas as observações de Lobão, quando afirma que: “É lícito a qualquer do povo extrair água do rio público, contanto que: 1º) daqui não resulte prejuízo à navegação ou a algum uso público do mesmo rio; 2º isto se faça sem injúria ou prejuízo de terceiro” (*Tratado prático e compendiário das águas*, Lisboa, Imprensa Nacional, 1861, § 25).

Outra não é a lição do art. 71 do Código de Águas. Portanto é permitido a todos usar de *quaisquer* águas públicas, de rios navegáveis ou não, desde que se conformem com os regulamentos administrativos (Código de Águas, art. 36) e esse uso não cause prejuízo à navegação. Mesmo assim a lei admite exceções, como: *a)* no caso de uso da água para as primeiras necessidades da vida; *b)* no caso de lei especial que, atendendo a superior interesse público, o permita. Neste caso, a navegação poderá ser preterida sempre que ela não sirva efetivamente ao comércio (Código de Águas, art. 48).

O uso das águas públicas pode ser gratuito, como geralmente é, ou retribuído, conforme as leis e regulamentos da circunscrição administrativa a que pertençam Estado, Município, Território ou União (art. 36, § 2º).

### **3. Liberdade do uso das águas públicas**

É de ressaltar que dentro do princípio já destacado da permissividade livre do uso das águas públicas,

desde que comuns, ou seja, “as correntes não navegáveis ou flutuáveis e de que essas não se façam” (Código de Águas, art. 7º), há ainda aquelas águas, como já dissemos acima, do domínio do ente público (União, Estado etc.), denominadas dominicais, cujo uso não é livre e comum, porque estão dentro dos imóveis pertencentes a eles, conforme o art. 66, III, do CC. Pois são públicas dominicais todas as águas situadas em terrenos, prédios que sejam do domínio deles ou quando elas não forem do domínio público de uso comum ou não forem comuns (Código de Águas, art. 6º). Por aí já se demonstra a particularidade do uso das águas dominicais. É domínio particular do Estado, tal como se fosse um particular, uma pessoa física. Assim como a água que nasce, bem como as situadas em terrenos particulares, pertencem ao dono do imóvel (Código de Águas, art. 8º), o mesmo vale para as águas dominicais (v. Dec.-lei n. 852, de 11-11-1938, art. 3º).

#### **4. Uso particular das águas públicas. Art. 8º do Código de Águas. Art. 3º do Decreto-lei n. 852, de 11-11-1938**

Depois dessas considerações, mister é se indagar como pode o particular agricultor ou pecuarista, ou mesmo o agroindustrial aproveitar das águas públicas, quando sua propriedade fizer limite com elas ou for marginal ao rio, lagoa ou lago públicos. É preciso, em regra, canalizá-las por intermédio de sua propriedade ou de vizinhos até às lavouras ou sua indústria. Qual o caminho a seguir? Vimos que as águas de uso comum e as públicas em geral podem ser usadas, de conformidade com os regulamentos, mas, quando tiverem de ser canalizadas para irrigação das lavouras, precisam ser derivadas das correntes.

Em regra, as águas públicas não podem ser derivadas para a aplicação na agricultura ou na agroindústria, salvo quando essa derivação seja insignificante. Nos demais casos depende de autorização do Poder Público, porque este confere um direito real intransferível, pois não se delega ao agricultor o poder, e assim não se pode transferir de um prédio a outro. Por isso, alienando-se o prédio irrigado pela derivação, ao novo proprietário passa o direito ao uso da água do rio público, em virtude de sua indivisibilidade.

#### **5. Derivação das águas públicas. Autorização. *Res nullius*. Art. 62 do Código de Águas**

Nem sempre esse uso das águas públicas derivadas para a agricultura dependeu de autorização, pois qualquer ribeirão podia tirá-la para seus campos ou para mover seu moinho. A razão é simples: sua

abundância, em relação aos utentes, tornava a água uma quase *res nullius*, porque sua apropriação era desnecessária a certos usos e a certas épocas. Mas depois que se foi tornando indispensável, não só para as primeiras necessidades da vida como para ampliar as culturas nos campos, tornou-se mister uma disciplina sobre seu uso, para que não viesse prejudicar outros que dela precisavam fazer uso para os mesmos fins. A abundância por si já afastava qualquer obstáculo à sua apropriação.

Daí a lição de M. I. Carvalho de Mendonça, quando diz:

“Seja qual for a sua época, o que é certo é que até então só o ribeirinho podia utilizar-se da água para a irrigação de seus campos, de que era um acessório; só a seu proprietário era útil. Nenhuma utilidade existia para outrem, e, portanto, nada obstava à apropriação privada” (*Rios*, cit., p. 65).

Assim, o agricultor ribeirinho do rio público não precisava de autorização do Poder Público para canalizar as águas comuns ou dominicais, ambas correntes, para as atividades agrícolas ou agroindustriais. Esse direito ao uso da água e sua derivação, que era livre, existia antes da apropriação pelo Poder Público, em virtude de lei, agora depende de seu consentimento, que toma a forma de autorização, que limita aquele direito em seu exercício. Não precisava ser limitado, mas é, daí essa exigência, para que a água possa ser utilizada na agricultura, economicamente.

Essa autorização confere ao autorizado o simples direito ao seu uso para aquele fim; não há alienação dessas águas, que são inalienáveis e imprescritíveis, por isso insuscetíveis de usucapião.

Embora autorizado, o agricultor deve respeitar os direitos de terceiros; não deve prejudicá-los (Código de Águas, art. 71).

Esse consentimento expresso ao uso das águas públicas não é perpétuo, porque se fará por prazo fixo, nunca excedente de trinta anos (Código de Águas, art. 43, § 2º).

Não basta derivar e usar as águas, mister se faz que o utente faça uso contínuo delas, para os fins e objetivos autorizados, sob pena de o não uso delas, por três anos consecutivos, tornar-se caduco, ficando sem efeito a autorização.

Há certas limitações a essa autorização, de modo que as águas destinadas à agricultura não podem ser usadas para a indústria e vice-versa (Código de Águas, art. 49).

Não basta pedir autorização para derivação das águas públicas, mister se faz que o Poder Público

verifique as condições de derivação, de modo a se conciliarem quanto possível os usos a que as águas se prestam.

Dispensa-se a derivação insignificante, de maneira que o agricultor que pretenda usar as águas públicas, deve primeiro verificar se precisa ou não da autorização. “Caberá, pois, em cada caso averiguar se se trata de derivação insignificante, levando-se em conta: o volume de água do rio, a corrente derivada; o seu aproveitamento integral na agricultura ou indústria” (Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 161).

O pedido de autorização é dirigido ao órgão competente do Estado onde estiver o rio, lagoa ou lago públicos ou da União, quando for o caso, como nos rios que fazem divisas com outros Estados ou outros países (Código de Águas, art. 62).

O requerimento de autorização deverá ser instruído com documentos e dados exigidos no regulamento a ser expedido sobre a matéria e, especialmente, com referência: *a)* à idoneidade moral, técnica e financeira e à nacionalidade do requerente, se for pessoa física; *b)* à constituição da pessoa coletiva que for o requerente; *c)* à exata compreensão do programa e objetivo atual e futuro do requerente; *d)* às condições técnicas das obras civis e das instalações a realizar; *e)* ao capital atual e futuro a ser empregado; *f)* aos direitos de ribeiridade ou ao direito de dispor livremente dos terrenos nos quais serão executadas as obras; *g)* aos elementos seguintes: potência, nome do curso d’água, distrito, município, Estado, modificações resultantes para o regime do curso, descarga máxima derivada e duração da autorização (Código de Águas, art. 171). O art. 171 foi regulamentado pelo Decreto n. 41.019, de 1957.

## **6. Rio que atravessa a propriedade particular. Arts. 71 e 72 do Código de Águas. Propriedades marginais**

Se o rio ou corrente atravessa a propriedade particular do colono agricultor, *quid juris?*

Ainda continuamos a tratar das águas públicas, por isso, se o rio atravessa a propriedade particular, não deixa de ser público, mas nada impede que o dono ou possuidor do prédio possa desviar o álveo da corrente, para atender às necessidades da lavoura ou pecuária, desde que não resulte prejuízo aos prédios que ficam superiormente situados e que inferiormente não se altere o ponto de saída das águas remanescentes; isto é, deve entrar novamente na corrente, antes de penetrar no prédio inferior, porque se

entende por ponto de saída aquele onde uma das margens do álveo deixa primeiramente de pertencer ao prédio (Código de Águas, arts. 71 e 72).

Se o rio atravessa duas propriedades marginais, ambos os donos dos prédios têm direito do aproveitamento das águas pela derivação, quando seja o limite deles.

Se a corrente for limite entre os prédios, mas não for suficiente para ambos, ou seja, as águas não são sobejas, far-se-á a sua divisão entre os confinantes, isto é, entre o dono ou possuidor de um e o do prédio fronteiro, proporcionalmente à extensão dos prédios e às suas necessidades (Código de Águas, art. 73). Se um dos confinantes for agricultor e outro industrial, devem harmonizar-se, quanto possível, nesta partilha, os interesses da agricultura com os da indústria. Ao juiz cabe decidir, por equidade, a quem dar prioridade na divisão das águas.

A jurisprudência tem entendido que o dono do prédio superior pode utilizar-se de águas correntes de uso de proprietários ribeirinhos na medida em que estas o comportarem, mas não pode desviar o curso respectivo (TJSP, *RF*, 165:205).

## **7. Art. 74 do Código de Águas**

A situação superior de um prédio não exclui o direito do prédio fronteiro à porção da água que lhe cabe (Código de Águas, art. 74), por isso não pode seu dono obstar seu uso pelo outro prédio, pois o dono do prédio superior não pode fazer obras que piores a condição natural e anterior do outro prédio.

## **8. Prédios marginais e direito às águas**

Os prédios marginais continuam a ter direito ao uso das águas, quando entre eles e as correntes se abrirem estradas públicas, salvo se uma das propriedades for desapropriada para tal fim. Isto quer dizer que, se a estrada é feita no prédio marginal de modo a impedir o uso da água, seu proprietário não fica prejudicado. A regra do art. 69, parágrafo único, também serve para o Poder Público, que não pode fazer obra que impeça o uso das águas pelo ribeirinho, que perde esta qualidade pela abertura da estrada. O uso da água e sua derivação continuam possíveis, mediante obras que possibilitem sua canalização às lavouras ou indústrias.

## **9. Divisão do prédio marginal. Efeitos. Art. 136 do Código de Águas**

Se o prédio marginal vier a se dividir, de tal modo que uma das partes destacadas ficar fora da margem da corrente, nem por isso fica seu novo proprietário ou a nova fração sem água, pois o direito que tinha antes continua, porque a servidão do uso da água é do prédio, tanto que, alienado, com ele vai a servidão; assim também, em caso de divisão. Por isso, a lei dispõe que: “dividido que seja um prédio marginal, de modo que alguma ou algumas das frações não limite com a corrente, ainda assim terão as mesmas (frações) direito ao uso das águas” (Código de Águas, art. 75). Isto pode ocorrer, geralmente, nos inventários, quando feita a partilha. Nenhum herdeiro pode ficar prejudicado com a divisão do imóvel rural (Código de Águas, art. 136).

Eis como Carvalho de Mendonça examinou o caso, antes do Código de Águas: “Dada a divisão de um prédio banhado por uma corrente, mas de maneira que as frações do prédio fiquem paralelas à mesma corrente, a solução rigorosamente lógica é que a porção interior e não contígua à corrente perca o uso dela.

“Há, entretanto, quem com razão procure modificar esse rigor por utilidade social.

“Com efeito, conceder o uso da água à fração que deixou de ser contínua não é concedê-la a um prédio marginal e sim apenas conservar esse direito para a parte de um todo que já gozava dele. Demais, nenhuma dificuldade poderia daí advir ao exercício dos direitos dos outros proprietários marginais, a quem pouco importa que o prédio vizinho permaneça indiviso ou se fracione. A solução rigorosa criaria, além de tudo, um obstáculo à divisão da propriedade” (*Rios*, cit., p. 207, n. 92).

## **10. Art. 77 do Código de Águas. Derivação da água em ponto superior. Direito à água**

Pode acontecer que o ribeirão não possa usar a água no ponto em que passa em sua propriedade, em virtude da altura da margem ou barranco que separa a terra do álveo do rio. Isto de modo algum impede que ele possa usá-la em outro ponto à montante. O fundamento do uso da água é a propriedade agrícola, para que alcance sua maior produtividade e atinja sua função econômica. Por isso, M. I. Carvalho de Mendonça já dizia que: “Se o ribeirão não se pode servir da água no ponto em que ela passa por seu prédio, ou pelo escarpamento das margens, ou por quaisquer outros obstáculos insuperáveis, pode derivar a água em um ponto do montante, superior ao de sua linha marginal, estabelecendo a servidão de aqueduto pelos prédios intermediários” (*Rios*, cit., p. 208, n. 93).

Daí a regra do art. 77 do Código de Águas, quando diz:

“Se a altura das ribanceiras, a situação dos lugares, impedirem a derivação da água na sua passagem pelo prédio respectivo, poderão estas ser derivadas em um ponto superior da linha marginal, estabelecida a servidão legal do aqueduto sobre os prédios intermediários”.

É preciso, antes de tudo, que o ribeirão tenha direito às águas; embora não possa derivar a água no ponto em que é ribeirão, “é certo que se utiliza dela para o prédio ribeirão”. “Ora, a servidão de águas não é pessoal; é real e só instituída para o prédio. Se, pois, o ribeirão tem direito às águas, ou estas são públicas, assiste-lhe o direito de as conduzir, não restando aos proprietários intermédios senão o direito à indenização do que sofrerem com as obras feitas para canalizá-las” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 208, n. 93).

## **11. Derivação pelo terreno do vizinho**

É de indagar-se se o ribeirão, que não pode tirar a água às margens de seu prédio, poderá fazer a derivação pelo terreno do vizinho, onde passe o rio.

Desde logo se verifica a hipótese de que a situação do lugar impede a derivação da água para o prédio a ser irrigado para agricultura, por isso se estabelece uma servidão legal de aqueduto sobre os prédios intermédios, ou seja, que ficam entre a corrente e o prédio dominante.

A lição de Carvalho de Mendonça afirma: “Não há dúvida que o ribeirão de um rio tem o direito de extrair suas águas. Mas, se, por qualquer motivo, ele não puder fazê-lo, agita-se a questão se pode ir tirá-la no terreno do vizinho, onde também passe o rio, fazendo então a condução pelo terreno deste.

“Se o rio é *público*, quem quiser a água para os usos a que se refere o alvará pode extraí-la livremente, e ela passa a pertencer-lhe como dono do aqueduto. Em caso tal quem tirou a água não se serviu de nada que pertença ao vizinho, ao passo que este deve suportar a servidão da passagem da água pelos seus terrenos.

“Se, ao contrário, a água nasce do prédio vizinho ou nele penetrou, vinda de outro prédio, então o dono de um outro terreno não pode tirá-la sem firmar uma servidão convencional com o proprietário das águas.

“Outra face da mesma questão. O dono do prédio marginal não pode derivar a água diretamente de seu terreno e precisa ir tirá-la em um ponto superior que o obriga a passar em terrenos de outros proprietários. Dá-se em tal caso a servidão legal de aqueduto?



“Não; dizem alguns em absoluto, porque a lei só a deu a quem tiver direito às águas e aquele que deixa de tirar a água defronte de sua linha marginal, já não tem direito a ela.

“Esta solução não é aceitável desde que se trata de prédio marginal. Para este pouco importa que a água seja tomada imediatamente no ponto em que o banha, ou em outro mais acima ou mais abaixo, por força de um obstáculo. O destino da água é real, fixado em consideração ao prédio e é para sua irrigação que a condução da água se opera. É, pois, irrecusável a servidão legal de aqueduto” (*Rios*, cit., p. 328, n. 175). A lição está de acordo com o art. 77 do Código de Águas.

O TJSP entendeu que o vizinho, que não tem direito às águas que pretende, não as pode captar, derivando pelo prédio do vizinho, mediante o estabelecimento de um aqueduto (*RT*, 164:644). Trata-se de um córrego que atravessava mais de um prédio, sendo comum a vários ribeirinhos sucessivamente. O ribeiro é particular, portanto se trata de águas particulares em corrente comum a vários donos, incidindo assim o art. 77 do Código de Águas. A decisão não reconheceu o direito ao ribeirinho de ir tirar água em outro lugar, no prédio superior, quando ocorreram as hipóteses dos arts. 77 e 124 do Código de Águas. Talvez, no caso concreto, aplicasse o Tribunal a regra do art. 124, porque a perícia tenha demonstrado que a captação no local pretendido não saísse mais cara do que a feita às margens do córrego, no prédio do vizinho, litigante.

Como regra não vale a decisão, pois vem ferir a parte final do art. 77 do Código de Águas, que permite estabelecer a servidão nos prédios intermediários.

A regra é que sempre prevalece a servidão sobre os prédios intermediários, salvo se a condução pelo prédio próprio for menos dispendiosa (Código de Águas, art. 124). É lógico que por um capricho não vai instituir-se uma servidão em prédio alheio, como deixa claro o art. 124 do Código de Águas. Provado que a captação possa ser feita no prédio próprio, sem grande dispêndio, impõe-se a negativa da servidão de aqueduto.

A respeito do assunto, assim se posiciona Pádua Nunes: “E nem se pode falar em burla do direito do prédio superior, porquanto os arts. 77 e 124, permitindo ao dono do prédio inferior construir um aqueduto no superior, não fazem outra coisa senão assegurar-lhe o aproveitamento das águas remanescentes.

“Estas podem ser conduzidas para o aqueduto. O ponto de saída da corrente inalterável pelo art. 71 é

que passa a ser alterado. Há uma correção do ponto de saída natural para as águas sobejas, as quais legitimamente pertencem ao inferior. Não vai, portanto, o prédio inferior receber mais água. Receberá o mesmo volume, o qual, entretanto, nos casos de ribanceira escarpada ou condução menos onerosa, será apanhado em aqueduto nas terras superiores, mediante indenização. A direção do aqueduto de molde a receber as águas sobejas (ou volume equivalente), o cálculo destas, é trabalho de perícia. E, aliás, para melhor apanhar as águas remanescentes em aqueduto no prédio superior, poderá até o dono do inferior fazer naquele presas ou açudes (art. 119). Ao dono do prédio superior cabe apenas indenização por tais obras” (*Código de Águas*, cit., p. 282).

De fato, razão tem Pádua Nunes. O art. 119 mata a questão. Se há o direito às águas, como no caso do ribeirinho que não possa captá-las à margem do álveo do rio que passa pela propriedade do titular desse direito, e tendo ele direito de canalizá-las pelo prédio de outrem, inclusive as sobejas, pode fazer as respectivas presas ou açudes. A hipótese em exame no decisório citado, ou seja, a exceção do art. 124 do Código de Águas, como diz Pádua Nunes.

## **12. Prédio ribeirinho e aquisição de outro pelo seu dono. Efeitos. Art. 78 do Código de Águas**

Outra indagação interessante a respeito dos ribeirinhos é a seguinte: se o dono do prédio ribeirinho vier a adquirir outro imóvel junto ao seu, mas que não goza das águas do rio que atravessa a sua propriedade, o seu dono pode ou não levar a água até ele? Vimos que a divisão do prédio não prejudica a servidão da água, mas aqui não se trata de divisão, mas de aquisição de outro prédio pelo ribeirinho, de modo que a regra é pela possibilidade de levar a água até o novo prédio adjuntado, salvo se tal derivação prejudicar o direito às águas dos vizinhos.

Eis como o direito antigo tratava da matéria. A servidão é real, adere ao prédio, por isso o uso da água é do prédio e não pode, em regra, ser levado a outro, mesmo adjunto ao ribeirinho. Lobão por sua vez doutrina: “Se o que adquiriu a água para um prédio adquiriu depois outro nessa contiguidade, sim pode aplicar a este a água adquirida para aquele, *mas não pode pretender maior porção* de água para o prédio de novo acrescentado e unido ao antigo” (*Tratado*, cit., p. 51, § 108). É mais ou menos o sentido da parte final do art. 78 do Código de Águas.

Outra não é também a opinião de M. I. Carvalho de Mendonça, quando leciona: “Muito se discute se o dono do prédio marginal pode conduzir as águas para um outro prédio seu, não marginal, mas contíguo ao

primeiro, ou o que é o mesmo, se pode ceder seu direito a outro proprietário. A solução de muitos é pela negativa. Não faltam, porém, poderosos apoios para a afirmativa.

“Esta última opinião é a do nosso direito, que sempre admitiu que alguém tivesse a servidão de aqueduto através de prédios rústicos alheios para conduzir água a que tenha direito, fato este que a cessão viria realizar. O Alvará de 1804, no § 13, permite o aproveitamento das águas para quaisquer terrenos sem restrições, tanto para os atravessados ou adjacentes às correntes, como quaisquer outros. Esta opinião é a que permite o mais amplo aproveitamento e uso das águas.

“É força, entretanto, reconhecer, convir que tal solução não é teoricamente a mais lógica com o sistema de contiguidade. Este, com efeito, só confere o direito ao amplo uso das águas em atenção ao prédio e não ao proprietário; não cria um privilégio pessoal e sim um benefício real ao prédio banhado ou atravessado pela corrente. De modo que pouco importa que o proprietário do prédio marginal e não marginal seja o mesmo” (*Rios*, cit., p. 206, n. 92).

O art. 78 não faz distinção entre águas públicas ou particulares, mas é necessário fazê-la, porque, se o rio é público, quem quiser a água para os usos da agricultura ou indústria pode extraí-la livremente, e ela passa a pertencer-lhe como dono do aqueduto. Em tal caso, quem tirou a água não se serviu de nada que pertença ao vizinho, ao passo que este deve suportar a servidão da passagem da água pelos seus terrenos (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 328, n. 175). Mas, se particular o rio ou corrente que atravessa os prédios marginais, outra deve ser a solução, pelo direito que o proprietário tem sobre as águas que atravessam seu prédio. Embora o art. 78 do Código de Águas não faça distinção, trata no Capítulo II das águas comuns públicas ou não. Então, a solução melhor, que atende a regra legal, é a de que pode empregar no prédio contíguo, adquirido posteriormente à servidão, ou mesmo ceder a um vizinho que não tenha direito a elas, desde que não ultrapasse a porção a que tem direito, ou seja, sem prejudicar o direito dos vizinhos sobre essas águas.

Aliás, o art. 78 é bem a lição de Carvalho de Mendonça e de Lobão, porque é a que mais convém à agricultura e à indústria agropastoril, pois é a que permite o mais amplo aproveitamento e uso das águas (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., n. 92).

A lição de Lobão, citada, interpretava bem a regra que se consubstancia no art. 78, como vimos, ou seja, não pode pretender mais água do que tinha direito, para não prejudicar o direito que sobre elas

tiverem os vizinhos.

De tudo isso, deflui a regra seguinte:

“Se os donos ou possuidores dos prédios marginais atravessados pela corrente ou por ela banhados, os aumentarem, com a adjunção de outros prédios, que não tiverem direito ao uso das águas, não as poderão empregar nestes com prejuízo do direito que sobre elas tiverem os seus vizinhos” (Código de Águas, art. 78). Agora, se o novo prédio já tinha direito às águas, não se aplica essa regra, pois continuará a consumi-las como antes, sem acréscimo (Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 286, n. 368, e Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 262).

### **13. Efeitos da autorização das águas públicas. Direitos e deveres dos utentes**

Autorizada a derivação das águas públicas pelo Poder Público, implica direitos e obrigações, tanto para o utente como para o concedente, de modo que este não pode perturbar o uso pacífico e tranquilo das águas, cabendo no caso de turbação ou esbulho a ação possessória cabível, na forma do CPC. Concedido o direito ao uso das águas públicas, em geral, esse uso deve ser protegido contra terceiros ou contra o órgão estatal autorizador.

Como dever principal do uso dessas águas públicas comuns ou dominicais, mesmo nos rios, lagoas ou lagos navegáveis, cabe ao utente mantê-las na melhor situação possível, sem prejudicar a sua navegação ou flutuação, se navegáveis ou flutuáveis. Da mesma forma os proprietários marginais dessas águas são obrigados a se abster de fatos ou atos que prejudiquem ou embarcem o curso das águas, exceto se para tais fatos forem especialmente autorizados por alguma concessão (Código de Águas, art. 53).

Caso venham a obstruir o regime ou curso das águas, os proprietários marginais de águas públicas são obrigados a remover os obstáculos que tenham origem nos seus prédios e sejam nocivos aos fins indicados, ou seja, para a navegação ou flutuação. Caso não os removam, cabe à administração removê-los a sua custa.

### **14. Derivação das águas públicas sem autorização do Poder Público. Efeitos. Ações cabíveis**

Caso se verifique alguma derivação, que não seja insignificante, de rio ou correntes públicas, sem a respectiva autorização, é de se considerar tal ato ilegal, por falta do consentimento da autoridade pública.

Quando isso se verificar, a autoridade pública, por sua própria força, poderá repor incontinenti no seu antigo estado as águas públicas, bem como o seu leito e margem, se desviados e ocupados por particulares (Código de Águas, art. 58).

Mesmo que a derivação ou ocupação das águas por particulares seja legalmente autorizada, poderá ser reposta, quando exigir o interesse público, mediante indenização das obras, salvo se estas forem excluídas por lei, expressamente (Código de Águas, art. 58, *b*).

Do mesmo modo, a lei confere direito de ação contra o Poder Público, para defesa dos direitos particulares.

Cabe a ação judiciária para defesa dos direitos particulares, quer quanto aos usos gerais, quer quanto aos usos especiais, das águas públicas, seu leito e margens, podendo a mesma ação se dirigir quer contra a administração, quer contra outros particulares, e ainda no juízo petitório como no juízo possessório, salvo as restrições seguintes:

1) para que a ação se justifique é mister a existência de um interesse direto por parte de quem recorra ao juízo;

2) na ação dirigida contra a administração, esta só poderá ser condenada a indenizar o dano que seja devido e não a destruir as obras que tenha executado, prejudicando o exercício do direito de uso em causa (*RT*, 245:93-7);

3) não é admissível a ação possessória contra a administração. Ora, se o rio é público, a água é pública, o uso pelo particular é precário, portanto não cabe ação possessória contra o próprio dono das águas, mas indenização pelos danos que causar ao particular, pois isto nada mais é do que uma desapropriação indireta feita pela administração, repondo incontinenti no seu antigo estado as águas públicas, que lhe pertencem por força de lei;

4) não é admissível, também, a ação possessória de um particular contra outro, se este não apresentar como título uma concessão expressa ou outro título legítimo equivalente. É o caso de dois prédios marginais que usam da água corrente que os atravessa. Para que um possa acionar o outro, mister se faz que tenha autorização legal para derivar ou usar das águas públicas, sem o que carece de ação. Se ambos têm a autorização, caberá ao juiz decidir conforme a equidade, se a quantidade das águas for insuficiente para ambos. No caso de obras que possam impedir o uso das águas públicas, somente uma perícia dirá

com quem está a razão, cabendo ao juiz dirimir a contenda entre as partes.

A mesma ação cabe ao proprietário marginal contra o outro marginal, quando este não usa a água, se pretender surpreender o vizinho que a está usando, com obras que possam prejudicá-lo. Além dessa ação, cabe ainda a cominatória para assegurar essa servidão de água (STF, RE n. 72.196-MG, *DJ*, 3 dez. 1971, p. 6882).

Outra não é a solução, no caso do utente das águas correntes, quando as polui, em prejuízo de outro marginal à jusante. É a cominatória ou a possessória a ação apropriada para visar a cessação da poluição de águas que atravessam a propriedade do prejudicado (*Jur. Min.*, 45:51). O fundamento da ação está na regra legal, que dispõe: “A ninguém é lícito conspurcar ou contaminar as águas que não consome, com prejuízo de terceiros” (Código de Águas, art. 109).

### **15. Mudança do leito do rio. Efeitos. Art. 1.252 do CC/02**

Outro ponto interessante é o seguinte: se o leito que serve de limite entre dois prédios, ou seja, atravessa-os, muda de álveo e cava outro na propriedade ou prédio, o outro não perde o direito do uso das águas públicas ou particulares, porque “O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo” (CC, art. 1.252). O TJPE assim decidiu a respeito desse caso: “Se o rio cujo leito serve de limite a duas ou mais propriedades, abandona o seu leito e cava outro por dentro de uma delas, o fato não acarreta nenhuma alteração de limites e o leito seco passa a pertencer aos ribeirinhos meio a meio, sem que tenha direito a indenização o dono do terreno por onde as águas abriam o novo curso” (CC, art. 544; *Arq. For.*, 49:235, em 9-9-1964).

### **16. Poluição dos rios. Art. 111 do Código de Águas**

Estamos numa época em que o uso de defensivos agrícolas é uma generalidade nas lavouras, de modo que seus efeitos são nocivos tanto à agricultura como à pecuária, sem esquecer os seres humanos. Por isso, tratando-se de rios públicos, como sói ser o nosso Guaíba, um grande estuário, que recebe os dejetos de muitas indústrias, é necessário que o lançamento desses dejetos venenosos seja autorizado pelo Poder Público competente, antes de poluírem a corrente d’água. Mas isso somente é possível,

quando os interesses relevantes da agricultura ou da indústria o exigirem, caso contrário, não. Apesar disso, as poluições continuam, apesar da grita do povo e dos jornais. Até agora muito pouco se tem feito em termos de proteção da fauna e da vida humana, pois as indústrias continuam poluindo, impunemente, todos os rios públicos.

Embora a clareza da lei, a inquinação continua. O art. 111 do Código de Águas é muito claro, quando afirma que:

“Se os interesses relevantes da agricultura ou da indústria o exigirem, e mediante expressa autorização administrativa, as águas poderão ser inquinadas” (poluídas, dissemos nós), “mas os agricultores ou industriais deverão providenciar para que elas se purifiquem, por qualquer processo, ou sigam o seu esgoto natural”.

Embora essa licenciosidade que se observa, os agricultores ou industriais deverão indenizar os particulares, pelos danos que sofrerem (Código de Águas, art. 112).

## **17. Extinção da derivação das águas. Casos. Renúncia. Caducidade. Resgate. Expiração do prazo e revogação**

Após o estudo da derivação das águas públicas pelos particulares marginais, mediante autorização do Poder Público, mister se faz o exame da extinção dessa derivação, fora dos casos já apontados.

A regra principal sobre o uso das águas públicas é que ele só pode se extinguir por força de lei. Por isso, “os usos gerais a que se prestam as águas públicas só por disposição de lei se podem extinguir” (Código de Águas, art. 65).

Os usos derivados, no entanto, extinguem-se:

a) Pela renúncia.

Todo direito é renunciável. O utente das águas derivadas pode expressamente renunciá-las, por livre vontade, voltando tudo ao estado anterior.

b) Pela caducidade.

A água tem uma grande função social, por isso quem a usa deve fazê-lo sempre para o fim destinado, sob pena de caducidade. Fica sem efeito, portanto, a autorização, desde que, durante três anos consecutivos, se deixa de fazer o uso privativo das águas (Código de Águas, art. 43, § 3º). O simples

abandono do uso por período curto, mesmo seguido, não caracteriza o abandono pelo não uso privativo das águas ou mesmo por caso fortuito ou de força maior (doença prolongada do utente agricultor etc.).

c) Pelo resgate, decorridos os dez primeiros anos após a conclusão das obras e tomando-se por base de preço da indenização só o capital efetivamente empregado.

Vimos que o Poder Público, por sua própria força, *manu militari*, pode repor as águas ao seu estado antigo, ou seja, sem derivação (Código de Águas, art. 58), ocupadas por particulares, mediante indenização, com mais razão quando se trata de resgate, ou seja, de trazer de volta as águas ao antigo estado. Está dentro do princípio já destacado, de que o Poder Público pode sempre revogar o uso das águas públicas, mas nunca ferindo direitos dos utentes, porque a autorização ou concessão firma direitos aos usuários das águas públicas e estes não podem ser sacrificados pelo Poder Público, sem a correspondente indenização (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 248, n. 120). É o que faz o art. 66, c, quando manda indenizar as obras feitas, tomando-se por base de preço da indenização só o capital efetivamente empregado.

d) Pela expiração do prazo.

Toda derivação é por tempo fixo, nunca excedente de trinta anos (Código de Águas, art. 43, § 2º), portanto de cinco, dez anos etc. Terminado o prazo, extingue-se a autorização ou concessão.

e) Pela revogação.

O rio é público, portanto o Poder Público pode revogar esse seu ato, indenizando, quando for o caso. Mesmo assim, “o direito à indenização cessa somente quando o título da concessão reserva o direito de a revogar, concedendo o uso da água a título precário, o que, de resto, é excepcional” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 248). Se no contrato de concessão se estipular a indenização, no caso de revogação, é cabível o pagamento da indenização (Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 220).

Regra geral a esse respeito está no art. 67, quando diz: “É sempre revogável o uso das águas públicas”.

## **18. Imprescritibilidade das águas públicas**

Como se está tratando de servidão de águas públicas, mister se faz destacar a imprescritibilidade do uso delas, bem como sua inalienabilidade, em princípio.

A lei diz que “É imprescritível o direito de uso sobre as águas das correntes, o qual só poderá ser



alienado por título ou instrumento público, permitida não sendo, entretanto, a alienação em benefício de prédios marginais, nem com prejuízo de outros prédios, aos quais pelos artigos anteriores é atribuída a preferência no uso das mesmas águas” (Código de Águas, art. 79).

O autor do projeto de Código de Águas entendeu de tornar imprescritível o direito de uso das águas, por ser “incompatível com as aplicações variáveis e cada vez mais crescentes que vão tendo as águas” (in Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 287). Além disso, os ribeirinhos são coutentes das águas.

O direito dos ribeirinhos ao uso da água é ainda por essência facultativo: pode ser exercido ou não pode sê-lo por qualquer forma.

“É um direito imprescritível, pois que, sendo facultativo, não constitui posse que é a base da prescrição” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 212, n. 97).

Mais adiante diz o mestre Carvalho de Mendonça: “Não se extingue pelo não uso ainda que imemorial. O não uso em tal caso não implica a renúncia voluntária, pois que o próprio não uso constitui aqui o exercício de um direito” (*Rios*, cit., p. 212, n. 97). Sendo uma faculdade, como é, não há posse legítima para o usucapião, por ser precário e ser sempre comum entre os ribeirinhos, não se compadecendo com a continuidade da posse prescritível (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 212, n. 97). Para que se verifique o usucapião das águas, necessário que se tivesse com a posse a água como do utente, continuamente e sem oposição alguma. Ora, isso é impossível, porque a posse é precária e decorre de uma autorização de uso pelo Poder Público, que continua vigilante, pois cabe a ele essa função pelo Código de Águas.

## **19. Terrenos reservados. Art. 14 do Código de Águas. Terrenos de particulares. Trânsito pelas margens dos rios. Direito da administração**

Para o homem do campo é importante saber de suas limitações a respeito das terras que ficam à margem dos rios públicos, não somente para derivarem as águas como também para seu uso particular.

A regra é de que essas terras são reservadas às margens das correntes públicas de uso comum, por interesse público, daí sua denominação de bens públicos dominicais, desde que não estejam destinados ao uso comum ou por algum título legítimo não pertençam ao domínio particular. Se não pertencerem ao particular, tais terrenos são públicos dominicais, seu uso pelo ribeirinho depende de autorização (Código de Águas, art. 11, § 1º).

Os terrenos reservados às margens das correntes, canais, lagos e lagoas são os que, banhados pelas correntes, vão até a distância de 15 metros para a parte de terra, contados desde o ponto médio das enchentes ordinárias (Código de Águas, art. 14).

Essa limitação do art. 11, § 1º, não alcança os terrenos reservados que pertencerem a particulares, sendo seu uso livre, salvo o direito de passagem devido ao Poder Público, numa faixa de dez metros, estabelecendo-se uma serventia de trânsito para os agentes da administração pública (Código de Águas, art. 12), quando em execução de serviço.

Nos terrenos públicos reservados é proibido seu uso pelo proprietário marginal ou ribeirinho, salvo quando se tratar de pequenos proprietários, que os cultivem, sempre que o uso não colidir por qualquer forma com o interesse público (RT, 249:178).

Mesmo particulares, não poderá o ribeirinho desmatá-los, para cultivá-los. Mas, se não tiverem matas, é livre seu uso, e apresentam um aspecto belo, com a variedade de culturas expostas.

Os terrenos reservados à margem dos rios públicos de propriedade particular estão sujeitos à prescrição aquisitiva, portanto suscetíveis de usucapião rural, mas o possuidor adquire o domínio por sentença, com a servidão de passagem imposta ao prédio usucapido.

## **20. Servidão de aqueduto em favor de um prédio para a irrigação. Art. 36 do Código de Águas**

De tudo que se disse a respeito das águas públicas uma coisa parece certa: todo prédio rústico está sujeito à servidão de aqueduto em favor de outro prédio rústico, que careça das águas necessárias à agricultura ou pecuária. Para tanto, a lei permite canalizar pelo prédio de outrem as águas a que tenham direito (Código de Águas, art. 117) ou que sejam necessárias à sua indústria ou cultivo agrícola. *A todos é permitido usar das águas públicas na forma dos regulamentos administrativos* (Código de Águas, art. 36), incluindo-se os posseiros ou arrendatários. Como se trata de direito real e não pessoal, ao prédio derivante é que cabe o direito de canalizar as águas por meio de outros prédios. É o prédio rural que fica sujeito à servidão de aqueduto em favor de outro prédio, também rural, que precise de águas públicas para a aplicação na agricultura ou na indústria agropastoril. Por isso, tanto faz estar o prédio em poder do proprietário ou não, o direito permanece, tanto que, se for vendido, com ele vai a derivação, mediante canalização das águas (RT, 152:203).

Esse direito se estende a todas as águas públicas ou não, porque a lei não faz distinção, quando permite a canalização pelo prédio de outrem das águas a que tenham direito, ou seja, a lei quer que todo prédio rural que necessite de águas para os usos agrícolas tenha a possibilidade de ser irrigado, inclusive para a indústria (Código de Águas, arts. 43 e 117). Se as águas forem exclusivamente particulares, outra é a solução, como veremos no lugar próprio.

Não se trata de servidão no sentido técnico, mas de serventia das águas públicas, por autorização do Poder Público, quando não se tratar de derivação insignificante, ou, como diz Valladão, pelo direito de uso sobre a água pública, conferido ao prédio, e que adere a ele, pela indivisibilidade da propriedade e do uso da água pública (Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 159). Essa lição se confirma no art. 36, que permite a todos usar de quaisquer águas públicas, desde que autorizados, ressalvados os direitos de terceiros (Código de Águas, art. 45).

“O uso da derivação entra na categoria dos direitos reais” (Valladão, in Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 159), por isso acompanha o prédio, se alienado, mas não pode transferir-se de um prédio a outro, nem seu titular pode ceder ou alienar o uso das águas, pelo princípio da indivisibilidade apontado. A água cede ao solo.

## **21. Estudo histórico sobre a distinção entre águas públicas e particulares. Uma decisão de 1896 do TJRS. Legislação comparada**

Antes do exame do uso das águas particulares, mister se faz um estudo histórico da distinção entre águas públicas e particulares, a fim de se ter uma ideia precisa sobre elas. Por isso, louvamo-nos num trabalho do nosso Tribunal de Justiça, de 1896, pela beleza doutrinária com que é tratado o assunto.

“Quanto ao direito romano

Por este direito, nem todos os rios são publicos, mas sim sómente alguns, como são os navegaveis ou os de que se fazem os navegaveis, taes como são os grandes rios, caudalosos, de volume abundante, grosso e copioso de aguas, permanente e assiduo, que se prestem á navegação.

Os rios que não são publicos, mas particulares, consideram-se, perante os preceitos do direito romano, como partes integrantes dos predios por onde correm e sujeitos ás mesmas leis que a estes regem; e, portanto, são pertencentes aos donos dos predios que margeiam, aos proprietarios marginaes ou ribeirinhos.

Distingue-se o rio publico do particular, pela sua grandeza, por ser aquelle caudal e este não, por se prestar aquelle á navegação immediata ou directamente, por ser navegavel, ou mediata ou indirectamente, por concorrer para que outro rio, sobre o qual despeje as suas aguas como afluente, se torne navegavel.

Em nada differem os rios particulares dos outros lugares particulares; e, por isso, o que se faz em rio particular é como se praticasse em qualquer outro lugar privado.

E isso comprova-se com o que declara:

A) Marciano, no Dig., Liv. 1º, Tit. 8º, De divis. rer. — ibi — *Sed flumina pene omnia et portus publica sunt*;

B) Ulpiano, no Dig., Liv. 43º, Tit. 12º, *De Fluminibus*, frag. 1º, como se vê:

a) no § 3º — ibi — '*Fluminum quaedam publica sunt, quaedam non*';

b) no § 1º — ibi — '*Flumen a rivo magnitudini discernendum est*'.

O direito romano considera como rio navegavel o afluente que com sua junção com outro, o affluído, o torna navegavel — '*flumen quod ex eo aliud navegabile fit*', — como o declara Pomponio, no frag. 2º do Dig. Liv. e Tit. citados. Mas, ainda assim, exige que a navegabilidade resulte 'immediatamente da junção'; de modo que, para assimilar-se o afluente com o affluído, é necessario que aquelle despeje no leito d'este volume de agua tal que o torne navegavel, pela immediata junção — '*per immediatam adjunctionem*' —, como diz Godofredo.

Si assim não fosse, então, seria incomprehensivel a distincção que os textos do direito romano fazem tão expressamente entre os rios navegaveis, ou de que se fazem os navegaveis e os não navegaveis; não haveria differença possivel entre o rio grande, caudaloso, de grande abundancia e copia de agua, '*flumen*', na verdadeira accepção juridica da palavra, e o rio pequeno, '*rivus*', de pouca agua, de tenue e fraca corrente, de diminuto volume, posto que perenne, de fluxo continuo, como o riacho, que é um diminutivo de rio, de pequena corrente d'agua, escassa, do mesmo modo que o regato, o ribeiro, o arroio, o correjo, conforme definem os lexicographos, e que se tornariam todos, pela mesma razão da perennidade, dependentes do dominio publico, como pertencentes ao seu patrimonio.

Não se pôde, portanto, tomar isoladamente o texto citado — frag. 1º, § 3º — para dizer-se que é publico todo rio que é perenne; mas sim de harmonia com os mais textos para, interpretados em seu

conjuncto, bem apreender-se o sentido da lei toda, como é regra de hermenêutica jurídica; porque, tomada a lei no conjuncto de suas prescrições, qualquer sentido ambiguo ou obscuro de qualquer de seus preceitos, comparados uns com outros, pôde ser esclarecido e posto fóra de duvida por outros claros que tornem manifesto e evidente o pensamento do legislador. Assim é que deve-se interpretar a lei e não em qualquer texto tomado isoladamente. ‘Incivile est, ni si tota lege perspecta, una aliqua particula eius proposita, iudicare, vel respondere.’

#### Quanto ao direito civil francez

O Código Civil Francez, no art. 538, considera como dependencias do dominio publico os rios navegaveis e fluctuaveis (*flottables*). Os rios navegaveis são os que tem agua sufficiente para comportar navios e embarcações de modo que possam navegar n’elles, e os rios fluctuaveis são os que contém certo e determinado volume d’agua, quanto baste para a conducção de madeiras que se opera em jangadas ou balsas (‘trains ou radeaux’), ou em pedaços de madeira, separados, desunidos e abandonados á corrente (*à bûches perdues*).

Os rios navegaveis e os fluctuaveis, comportando a conducção de madeiras em jangadas e balsas, são publicos, dependentes do dominio publico; mas não os fluctuaveis que só permitem a conducção de madeiras em pedaços separados, á mercê da corrente, que são particulares, pertencentes aos proprietarios ribeirinhos. É o que dizem, entre outros,

a) Rogron, Cod. Civ., commentario ao art. 538 — ibi — ‘Navigables — Sur lesquels les bateaux peuvent naviguer. Flottables — Sur lesquels peuvent flotter des trains de bois, et non les rivières flottables simplement à bûches perdues. Ces rivières ne font pas partie du domaine public’.

b) Murlon, Cod. Nap. n. 1425, § 2º, vol. 1º, pag. 680 — ibi — ‘Font partie du domaine public...’ 2º, ‘Les fleuves et rivières navigables et flottables. Les rivières sont dites navigables lorsqu’elles sont assez d’eau pour porter des bateaux; flottables, lorsqu’elles ne peuvent porter que des trains ou radeaux. Les cours d’eau qui ne sont flottables qu’à bûches perdues, c’est à dire par buses parées, non liées entre elles, et abandonnées au courant, ne sont point rangées parmi les rivières flottables. Ces cours d’eau appartiennent aux propriétaires riverains.’

#### Quanto ao direito patrio

Sobre o caso regula a Ord., Liv. 2º, Tit. 26, § 8º, que diz que são do dominio publico, além das

estradas e ruas publicas, ‘os rios navegaveis e os de que se fazem os navegaveis, se são caudaes, que corram em todo o tempo’.

É essa a lei que rége, perante o direito patrio, a classificação dos rios em publicos e particulares. Si essa lei inclúe entre os direitos ou cousas do dominio publico, nacional, os rios navegaveis e os de que se fazem os navegaveis, ‘si são caudaes’, é obvio e claro que os que não fôrem ‘caudaes’, como não o são os pequenos rios, riachos, regatos, ribeiros, arroios, sómente são particulares, por não terem as condições características do rio publico.

E isso se confirma com o que ensinam, entre outros, Teixeira de Freitas, Consol. das leis civis, art. 52, § 1º, o proprio Borges Carneiro, Dir. Civ., Liv. 2º, Tit. 6º, § 33, numeros 3 a 7, e, ainda, o proprio Lobão, Aguas, §§ 15, 16 e 17, embora contradictoriamente, fundado em Pegas e outros compiladores, sem o espirito do direito, diga que a *perennidade* é o que constitue a essencia do rio publico, e que o caracteriza.

Considerando que, sendo o rio particular do dominio dos proprietarios ribeirinhos ou marginaes, a agua que por elle corre tambem lhes pertence, visto como a agua é accessorio do solo e faz parte dos predios que o rio margeia — ... ‘portio enim agrividetur aqua viva’ — Dig., Liv. 43, Tit. 24 — ‘Quod vi aut clam’, frag. 11, princ., de Ulpiano.

Nem se diga que a agua corrente — ‘aqua profluens’ — é considerada pelo direito romano como coisa commun, como o ar, o mar e as praias do mar, ex-vi do Dig., Liv. 1º, Tit. 8º, De rer. divis., de Marciano — ibi — ‘Et quidem naturale jure omnium communia sunt illa: aer, aqua profluens, et mare: et per hoc littora maris’ — e que, como tal, não pode ser susceptivel de propriedade privada, de alguem, por serem as cousas communis as que por sua natureza não podem ser apropriadas, visto não poderem ser sujeitas á *posse exclusiva*, e são destinadas ao uso e gozo de todos.

E não se diga isso, porque:

a) os propios Jurisconsultos romanos que enumeram a agua corrente — ‘aqua profluens’ — entre as cousas communis, qualificam os rios quasi todos como cousas publicas, como Marciano, no frag. 4º, § 1º, do Dig., Liv. 4º, Tit. 8º, citado, ao mesmo tempo que Ulpiano considera a agua viva como porção do predio, conforme o frag. 11 citado do Dig., Liv. 43, Tit. 24 — ‘Quod vi aut clam’, além de reputar os rios como partes integrantes dos predios por onde correm e sujeitos ás mesmas leis que estes, como já se

mostrou;

b) concilia-se essas aparentes antinomias com Vénio, que distingue entre o rio, considerado como o volume permanente de águas que correm por um alveo, e a própria água que corre, e cujas moléculas se sucedem perennemente; de modo que o rio, em virtude de sua constante união ao alveo, e às margens que contém, pertence ao dono d'estas; mas a água, em virtude de sua incessante mobilidade, de sua continua renovação, não pode ser objecto de occupação, salvo quando se separa parte d'ella.

O volume permanente d'águas é sempre identico, embora haja mudança nas partes de que se compõem, pela regra de Alfeno que exemplifica com a legião que é sempre a mesma; embora muitos tivessem morrido e outros os substituido, e o povo que é sempre o mesmo hoje que era ha cem ou mais annos, embora nenhum viva mais, como o navio que, embora muitas vezes refeito, e de que nenhuma das tabuas primitivas reste, nem por isso deixa de ser reputado o mesmo, e o proprio organismo humano, cujas moléculas todos os dias se renovam, como tudo bem se vê no Dig., Liv. 5º, Tit. 1º — 'De judiciis, frag. 76 d'esse Juris consulto' — ibi — ... 'Neque in hoc solum evenire, est partibus commutatis eadem res esse existimaretur, sed et in multis coeteris rebus: nam et legionem eandem haberi, ex qua multi decessissent, quorum in locum alii sublecti essent: et populum eundem hoc tempore putari, qui abhinc centum annis fuisset, cum exillis nemo nunc viveret: itemque navem si adeo saepe refecta esset, ut nulla tabula eadem permaneret, que non nova fuisset, nihilominus eadem navem esse existimari. Quod si quis putaret, partibus commutatis aliam rem fieri, fore, ut ex ejus ratione nos ipse non iidem essemus, qui abhinc anno fuisset: propterea quod, ut philosophi dicerent, alioeque extrinsecus in carum locum accederent. Qua propter cujus rei species eadem consisteret, rem quoque eadem esse existimari'. Vinnio, Instit. Comment. ao L. 2º, Tit. 1º, § 2º, n. 2. Ribas, Dir. Civ. Braz., vol. 2º, pag. 233.

O proprio Aubry et Rau, que, tratando da água corrente — 'aqua profluens', — diz que é 'communes omnium communes' — a considera como tal, como água corrente no seu estado de mobilidade continua, e de renovação incessante — ibi — 'Ces choses, que Droit romain appelait — res omnium communes —, sont l'air, la haute mer, et l'eau courant como telle, c'est-à-dire en tant qu'on l'envisage, dans son état de mobilité continue et de renouvellement incessant' — Droit, Civ. Franç., § 168, n. 1º, vol. 2, pag. 34" (Ap. 172, in *Decisões do Superior Tribunal do Rio Grande do Sul*).

**22. Art. 3º do Código de Águas. Perenidade da água pública. Art. 71 do Código de Águas**

Depois dessa noção histórica, com exceção de ser caudal, o rio público é do domínio público, quando assim for classificado, por ser comum de todos ou dominicais. Mas não basta que assim se considere público o rio, mister se faz que suas águas sejam perenes, e, mesmo que sequem em algum estio forte, essa perenidade não desaparece (Código de Águas, art. 3º). Essa noção é muito antiga, desde o direito romano, e foi consagrada no mesmo Código de Águas (art. 1º). Fora daí, diz-se o rio particular. Por isso: “São particulares as nascentes e todas as águas situadas em terrenos que também o sejam quando as mesmas não estiverem classificadas entre as águas comuns de todos, as águas públicas ou as águas comuns” (Código de Águas, art. 8º).

Nem todas as nascentes são particulares, mesmo que tenham origem num prédio particular, porque, quando forem consideráveis, de tal modo que, por si só, constituam o *caput fluminis*, passam a ser águas públicas de uso comum (Código de Águas, art. 2º).

A água que nasce no terreno particular pertence ao seu dono, integralmente, podendo desviá-la dentro de seu prédio, mudando seu curso, salvo quando dessa água se abasteça uma população (Código de Águas, art. 94). Como a água cede ao solo, a que nasce em um prédio é reputada como um dos seus frutos naturais e por isso mesmo pertence por direito ao dono dele e faz parte do prédio (Lobão, *Tratado*, cit., § 65).

Se as águas nascem em outro prédio, a montante ou superior, e atravessam outro prédio, o dono deste poderá usá-las ao seu arbítrio, porque, enquanto percorrem seu domínio, são dele, pertencem-lhe, mas dentro dos limites de seu prédio, podendo ainda desviar o álveo da corrente para sua agricultura ou indústria, desde que, inferiormente, não se altere o ponto de saída das águas remanescentes (Código de Águas, art. 72).

Não somente pode desviar a corrente como açudá-la, mediante travamento em ambas as suas margens, porém sempre com aquela restrição. Assim, pode usar de toda a água, mesmo em prejuízo dos prédios inferiores, que somente têm direito às sobejas, se houver, é lógico. Ainda é de lembrar que esse travamento, com as obras necessárias ao aproveitamento das águas, pode causar refluxos aos prédios superiores, causando-lhes prejuízo. Neste caso, deverá desfazer as obras ou indenizar o proprietário à montante, se assim concordarem. O presamento não pode, em hipótese alguma, causar prejuízo aos prédios que ficam superiormente situados (Código de Águas, art. 71). O uso da água é total para a agricultura ou indústria do proprietário da água ou corrente que atravessa seu prédio, cabendo enfim ao



inferior as sobras apenas (*Minas Forense*, 20:237).

### **23. Das nascentes. O que são**

As águas podem nascer naturalmente do solo ou por indústria humana, e devem correr dentro de um só prédio particular ou o transporem. Quando isso ocorrer, dizem-se nascentes, desde que elas não tenham sido abandonadas pelo dono do prédio, onde surgem por obra humana ou espontaneamente.

Se abandonadas pelos donos, nascem direitos para os prédios inferiores, desde que estes tenham feito obras neles, que resultem em servidão que os obrigue a encaminhá-las para o prédio inferior.

### **24. Uso das nascentes. A quem cabe. Art. 69 do Código de Águas. Função social das águas. Art. 90 do Código de Águas**

O dono da nascente pode usar das águas à vontade, mas, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir o curso natural das águas pelos prédios inferiores (Código de Águas, art. 90). Em contraposição, os prédios inferiores são obrigados a receber as águas que correm naturalmente dos prédios superiores (Código de Águas, art. 69). Daí decorre aquele princípio de que o dono do prédio superior não pode alterar o ponto de saída das águas sobejas nem piorar o escoamento natural ao prédio inferior.

Como vimos, a água tem uma função social, porque adere à propriedade, por isso, visando o interesse da agricultura e da indústria, essa medida legal vem ao encontro da norma constitucional (art. 170, III), limitando o arbítrio do dono do prédio superior, onde brota a fonte (nascente), de modo a impedi-lo de desviar o curso natural das águas pelos prédios inferiores. “Já não se pode mais atribuir ao dono de nascente um direito absoluto. Esse direito que remonta a duzentos anos não pode subsistir. A nascente se enquadra no conceito de propriedade, como função social. Não se concebe seja ela excluída dessa evolução do direito e da norma geral. O art. 90 deve, portanto, ser interpretado com vistas ao art. 160, III, da CF” (Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 819, n. 411).

A regra do art. 90 vale quando as águas sejam sobejas, de modo que sigam seu curso natural. “Não provada a existência de sobras das águas, improcede o pedido para que sejam elas repostas em seu curso natural” (*RF*, 54:293, Tribunal mineiro). Não pode esbanjá-las, em prejuízo do prédio inferior, porque “no conceito de sobras deve entender-se abrangida a água de que o proprietário superior não precise

para qualquer fim” (RF, 110:190).

## **25. Nascente que vem de um fosso. Art. 91 do Código de Águas**

Se uma nascente emerge em um fosso que divide dois prédios, pertence a ambos (Código de Águas, art. 91). Estes podem fazer uso das águas em seu proveito tanto para a agricultura como para a indústria, na porção que lhes cabe (Lobão, *Tratado*, cit., §§ 67 e 73). A água é comum, por força de lei. Estabelece-se um condomínio entre ambos sobre o fosso e o uso comum das águas.

## **26. Nascentes naturais e artificiais. Art. 92 do Código de Águas**

Vimos que as nascentes podem ser naturais ou artificiais. Estas são obras humanas, por isso obedecem a outras regras. O art. 92 do Código de Águas obriga o prédio inferior a receber as águas das nascentes artificiais dos prédios superiores, isto é, quando as águas correm de um para o outro — superior para o inferior — é que nasce a obrigação, mediante indenização (CC, art. 1.289).

Uma pergunta se impõe, em face do art. 92, qual seja, saber se é obrigatório esse recebimento.

A obrigação nasce das expressões “são obrigados a receber as águas das nascentes artificiais”, mediante indenização. O escoamento se dá por servidão legal, porque entendeu o legislador de equiparar as nascentes naturais às artificiais, criando uma servidão unilateral, tanto para uma como para outra nascente. A servidão é em favor do prédio superior, apenas, porque “O fluxo natural para os prédios inferiores de água pertencentes ao dono do prédio superior, *não constitui por si só* servidão em favor deles” (prédios inferiores). Resta a estes somente o direito à indenização, que será feita amigavelmente pelo dono do prédio superior, ou em juízo, pela ação própria (Código de Águas, art. 120, § 2º). Ainda com uma agravante, qual seja: a sua redução, se ficar comprovado que o escoamento veio em benefício do prédio inferior, isso será considerado para efeito de indenização. O art. 92, parágrafo único, do Código de Águas, tirou da parte final do art. 1.289 do CC, “... ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer”, a ilação de que o escoamento ao prédio inferior tem que causar prejuízo ou dano, para que nasça a indenização ou o direito a ela. Se houver benefício palpável, de valor, a indenização desaparecerá ou será insignificante, que nem paga a pena se recorrer a juízo, por isso, aí se diz que: “Nessa indenização, porém, será considerado o valor de qualquer benefício que os mesmos prédios possam auferir de tais águas”. Além de não terem servidão legal, esses prédios perdem a indenização, se não provarem

prejuízos, salvo o direito de constituírem servidão convencional com os donos dos prédios superiores, de modo a impedir, de futuro, o desvio das águas aos seus prédios. E a ilação que se tira do art. 70 do Código de Águas, na expressão: “não constitui por si só servidão em favor deles” (*RF*, 175:199; *Minas Forense*, 16:308 e *RF*, 168:111-4).

O art. 92 diz que os prédios inferiores são obrigados a receber as águas das nascentes, que correm do prédio superior, de acordo com as normas da servidão legal de escoamento. Mas qual é esta servidão legal de escoamento? A lei não fala em servidão de escoamento, como faz em relação à servidão de aqueduto (Código de Águas, art. 117), apenas obriga os prédios inferiores a receber as águas que correm naturalmente (ou artificialmente) dos prédios superiores. É um ônus da vizinhança ou da contiguidade dos prédios, que pode haver ou não, mas servidão não há. Somente no art. 70 é que se fala em servidão em favor dos prédios inferiores. *A contrario sensu*, então, pode-se dizer que o fluxo natural ou artificial, além de ser um direito do prédio superior, constitui-lhe uma servidão, em que seu prédio é o dominante e o inferior, o serviente. Pontes de Miranda não aceita tal interpretação, pois “O direito de que se trata é direito de vizinhança. A referência à servidão legal é *incuria legis* (*Tratado de direito privado*, cit., v. 13, p. 339, § 1.543 e *RF*, 175:199).

O dever de receber essas águas não constitui direito dos prédios inferiores, por isso são imprescritíveis os direitos de uso sobre essas águas que correm para eles (Código de Águas, art. 93), mesmo por tempo imemorial, salvas as servidões de que estiverem gravadas por vontade dos proprietários (*RT*, 363:251 e *RF*, 194:136), ou no caso de alienação por título ou instrumento público a dono de prédio marginal e sem prejuízo dos prédios com preferência sobre as águas (Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 336, n. 438).

“O proprietário do prédio superior somente pode alienar por título ou escritura pública o direito que tem às águas, mas nunca cedê-lo. A cessão gratuita ou onerosa só é admissível em relação às nascentes artificialmente abertas nos prédios” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., n. 98).

## **27. Direitos dos ribeirinhos às águas que fazem limites com outros prédios. Art. 9º do Código de Águas. Álveo. Sobras**

Trataremos agora dos direitos dos ribeirinhos às águas que fazem limites aos prédios de dois ou mais proprietários, quando o álveo for particular, no caso das águas comuns ou das águas particulares.

“Por onde corre a água do rio”, é o que se chama leito ou álveo; “é a superfície que as águas cobrem sem transbordar para o solo natural e ordinariamente enxuto” (Código de Águas, art. 9º). Quando tratamos dos rios públicos, vimos que seus leitos eram públicos e a propriedade das respectivas águas era pública de uso comum ou dominicais.

No exame das nascentes, vimos que o dono do prédio onde elas nascem é o proprietário das águas e pode fazer uso delas como entender. Nas particulares comuns, outras são as regras de aproveitamento das águas que margeiam dois ou mais prédios de donos diferentes. A lei procura impedir os litígios entre os vizinhos, estabelecendo normas de uso dessas águas, pelos proprietários marginais.

Se o leito é comum e particulares as águas comuns, a propriedade do álveo não implica o domínio sobre as águas. O direito dos ribeirinhos sobre as águas correntes, chamadas no art. 10 de águas comuns, reduz-se a um uso eventual e sucessivo, observadas as normas que tratam do aproveitamento das águas comuns e das particulares (Código de Águas, arts. 68 e s.).

Por isso, o leito do rio não é apropriável e igualmente a água corrente, que são de uso comum (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 2, p. 160). Tanto que em relação ao seu uso as águas comuns são imprescritíveis (Código de Águas, art. 79). O direito de uso sobre as águas correntes decorre da vizinhança e não de servidão, porque não há prédio dominante nem serviente.

No exame do art. 71 do Código de Águas, está claro que os donos dos prédios ribeirinhos banhados pelas correntes podem usar das águas em proveito da agricultura ou para a indústria, desde que com esse uso não se prejudiquem os prédios à montante ou à jusante, de modo que não piore a condição natural e anterior do outro. Seu direito não vai além do uso das águas, por metade, em relação ao vizinho da margem oposta, “mas, com relação aos vizinhos inferiores, não pode desviar o curso da corrente” (Galvão, *RF*, 165:205-8). Seu direito vai até a metade do álveo, pois, “Na hipótese de uma corrente que sirva de divisa entre diversos proprietários, o direito de cada um deles se estende a todo o cumprimento de sua testada até a linha que divide o álveo do meio” (Código de Águas, art. 10, § 1º).

Carvalho Santos faz interessante pergunta, que pode afetar o uso das águas para a agricultura, qual seja:

Se o ribeirinho porventura não pode fazer a restituição, porque o plano de seu terreno seja inferior ao álveo do rio, perderá ele o direito de usar da água?

Trata-se de restituição das águas depois de utilizadas, por isso, responde Carvalho Santos: “A negativa

se impõe, sendo essa a solução da mais aceita doutrina. Será o caso de pedir autorização judicial para obter a faculdade de derivar da corrente apenas a água necessária, a estritamente necessária, *de modo a não deixar sobras*” (Código Civil, cit., v. 8, p. 82).

Pode o proprietário de um prédio à montante desviar a água que corre para o prédio à jusante?

Pode, desde que não altere o ponto de saída das águas remanescentes, quando o escoamento é natural em favor dos prédios inferiores.

No Rio Grande do Sul há duas grandes lagoas (dos Patos e Mirim), além do grande estuário do Guaíba, que servem à agricultura e à indústria, em grande escala, sem falar em sua abundância de rios que margeiam extensas áreas de cultura de arroz. Como se pode dar o aproveitamento dessas águas pelos proprietários ribeirinhos, para os fins agrícolas e industriais?

Na hipótese de um lago ou lagoa que sirva a diversos proprietários, ou melhor, a diversos prédios rurais, o direito de cada um deles se estenderá “desde a margem até a linha ou ponto mais conveniente para divisão equitativa das águas, na extensão da testada de cada quinhoeiro, linha ou ponto locados, de preferência, segundo o próprio uso dos ribeirinhos” (Código de Águas, art. 10, § 2º). Nesses casos, os lagos e lagoas servem de limite entre os prédios, daí nasce o direito de cada ribeirinho de estender-se da margem até a linha ou ponto mais conveniente para a divisão das águas.

## **28. Obras necessárias ao aproveitamento das águas. Art. 71 do Código de Águas. Arts. 80 e 82 do Código de Águas**

Chegamos ao ponto culminante do uso das águas particulares, pelos ribeirinhos, mediante obras necessárias ao seu aproveitamento para a agricultura ou indústria. As águas são comuns, por isso, os donos dos prédios banhados pelas correntes podem usar delas em proveito da lavoura ou indústria agropastoril (Código de Águas, art. 71). Para tanto, poderá o ribeirinho fazer obras de derivação ou represamento dessas águas para aqueles fins?

À época de Lobão, dizia-se que, sendo o “álveo *pro dimidia* próprio dos donos dos prédios adjacentes de um e outro lado, não pode o dono de um lado fazer da sua parte açude que exceda e transcenda além da metade do álveo” (Tratado, cit., p. 20, § 41). Não se admitia o travamento que tope na ribanceira do vizinho, coisa que desapareceu com o correr dos tempos, pelas necessidades impostas pela agricultura e maior produtividade da terra rural.

O ribeirão tem direito de fazer na margem ou no álveo da corrente as obras necessárias ao uso das águas (Código de Águas, art. 80). Igual direito cabe ao outro prédio marginal, quando a corrente serve de limite entre eles. No entanto, neste caso em que a corrente pertence a ambos os prédios, poderá o proprietário travar essas obras “na margem fronteira, mediante prévia indenização ao respectivo proprietário” (Código de Águas, art. 82 e parágrafo único). Ou, ainda, ambos podem fazer as obras de presa ou travamento, para que possam usar, em comum, do açude (*JTARS*, 25:408). Ou, se a obra foi feita por um só dos proprietários o outro poderá “aproveitar-se da obra feita, tornando-a comum, desde que pague uma parte da despesa respectiva, na proporção do benefício que lhe advier” (Código de Águas, art. 83). Neste caso, há comunhão da represa e das águas.

Se o prédio for atravessado pela corrente, como vimos quando tratamos da derivação, o dono do prédio pode dispor da água à sua vontade, inclusive “travar estas obras em ambas as margens da mesma” (Código de Águas, art. 81).

Na hipótese dos ribeirinhos, há um condomínio das águas (art. 80), por isso o art. 82, parágrafo único, do Código de Águas permite o travamento ou represa, mediante indenização ao dono do prédio fronteiro. Cria-se então uma servidão de travamento ou presa sobre a margem adjacente, cujas obras só podem ser feitas após prévia indenização ao respectivo dono da outra margem. Este não pode opor-se porque o artigo citado cria uma servidão legal em favor do prédio simplesmente banhado pela corrente; é um direito real sobre o prédio alheio e importa uma restrição à liberdade do prédio serviente, sem, no entanto, tirar-lhe a possibilidade de usar das águas represadas.

## **29. Servidão legal de aqueduto. Art. 117 do Código de Águas**

Trataremos agora da servidão legal de aqueduto, de relevante importância para a agricultura e agroindústria. Pela primeira vez o Código de Águas trata especialmente de servidão no sentido técnico e não no vulgar, como ocorre com referência às relações de vizinhança (Código de Águas, arts. 70 e 35).

O Alvará de 1804, de 27 de novembro, mandado aplicar ao Brasil pelo Alvará de 1919, foi baixado para atender aos interesses da lavoura, como da indústria (engenho), no dizer de Alfredo Valladão, citado por Pádua Nunes (*Código de Águas*, cit., p. 434, n. 493).

Aqueduto é a canalização, em proveito agrícola ou industrial, das águas a que tenha direito por intermédio de prédios rústicos alheios (CC, art. 567). Esse canal pode ser uma vala ou rego no terreno ou

levado por canos, sem que perca sua natureza de condutor das águas. Pode ser à vista (ou descoberto) ou subterrâneo (*Acquaeductus est ius aquam dudendi per fundum alienum*).

A todos é permitido canalizar pelo prédio de outrem as águas a que tenham direito, mediante prévia indenização ao dono deste prédio (Código de Águas, art. 117). Diferentemente do Alvará de 1804, que abrangia a agricultura e o engenho ou indústria, o art. 117 é mais amplo, quando estabelece os casos em que se dá essa servidão, e entre eles temos os seguintes:

- a) para as primeiras necessidades da vida;
- b) para os serviços da agricultura ou da indústria;
- c) para o escoamento das águas superabundantes;
- d) para o enxugo ou bonificação de terrenos.

A servidão de aqueduto cabe àquele que tenha direito às águas, ou melhor, ao prédio que o tenha (RT, 163:644). Constitui-se do uso da água e do seu conduto (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 326, n. 175).

Antes de se examinar a servidão em si, é de se indagar daqueles que podem usar dessa servidão.

Pelo Alvará de 1804 somente possuíam direito às águas aqueles que tinham o domínio pleno ou útil, tais como o proprietário, fideicomissário, enfiteuta e usufrutuário, excluídos ficando os comodatários e arrendatários. Pontes de Miranda também entende que o arrendatário não é legitimado para ela (*Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 301). O art. 117 não tem a limitação do alvará citado, pois “a todos é permitido canalizar”.

Outra opinião é de Pádua Nunes, que admite a derivação das águas por aqueduto ao arrendatário e ao parceiro agricultor (outorgado) (*Código de Águas*, cit., p. 435, n. 494).

Como já demonstramos, a servidão é em favor do prédio dominante e não de seu proprietário, que deixaria de ser real, para ser pessoal. “Nesta servidão não se cogita de usar de águas pertencentes a outrem e sim somente de conduzir as que pertencem ao dominante por qualquer título, ou porque atravessem ou margeiem seus limites, ou porque sejam cedidas por outrem, ou porque sejam tiradas de rios públicos” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 327, n. 175).

A servidão legal de aqueduto implica a de trânsito às suas margens para seu exclusivo serviço de

limpeza e manutenção, pois lhe é inerente tal uso (Código de Águas, art. 127).

O Código de Águas não previu expressamente nem regulou a saída das águas canalizadas, depois de usadas para a agricultura, do prédio a que se destinam. No entanto, por analogia, se pode aplicar a norma do art. 69 do Código de Águas, embora não corram naturalmente, mas em virtude de obra humana, equiparando-se às nascentes artificiais, de modo que os prédios inferiores, mediante indenização, são obrigados a receber essas águas (Código de Águas, art. 92). A lei francesa de 1945 foi mais previdente, quando estende a servidão de aqueduto à obrigação dos prédios inferiores às águas sobejas ou usadas pelo prédio irrigado (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 332, n. 178).

### **30. Presas, açudes e represas. Art. 119 do Código de Águas**

Muitas vezes é necessário, para canalizar as águas do prédio serviente ao dominante, fazer presas, represas ou açudes, facilitando-se assim o escoamento pelo canal, pela gravidade, quando isto for impossível, por meios mecânicos ou bombeamentos das águas até o aqueduto. Se a derivação não é possível sem essas obras de represamento, a servidão ao prédio dominante dá o direito de fazerem-se as respectivas presas ou açudes (Código de Águas, art. 119).

### **31. Autorização administrativa para derivação das águas públicas**

A derivação das águas públicas somente é possível mediante autorização administrativa, tanto para a agricultura como para a indústria (Código de Águas, art. 43). Essa derivação, em regra, se faz por meio de aquedutos, para levar as águas até as lavouras.

Muitas vezes, o interesse público pode exigir o “aproveitamento das águas em virtude de concessão por utilidade pública” (Código de Águas, art. 120); neste caso, a servidão de aqueduto será decretada pelo Governo, mediante declaração. O concessionário será obrigado, ainda, a indenizar o ribeirão pelo uso das águas (Dec. n. 41.019, de 26-2-1957, art. 107; Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., n. 517).

No caso de não haver acordo entre os proprietários dos prédios serviente e dominante, cabe ao juiz decretar a servidão de aqueduto, porque o prédio serviente é obrigado a se sujeitar à canalização das águas a que o outro tem direito, por força da lei ou convenção contratual, testamento, prescrição, partilha (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., n. 186). No caso de servidão convencional de aqueduto, somente o proprietário do prédio serviente é que pode constituir a servidão em causa, porque a servidão



passiva diminuir o valor do prédio serviente, e é uma espécie de alienação de bens (Lobão, *Tratado*, cit., § 81).

### **32. Servidão coativa. Meio de impô-la ao prédio serviente. Indenização prévia**

Como a servidão é legal, torna-se coativa, não restando ao prédio serviente outra alternativa senão o direito à indenização. Nada pode impedir o exercício da ação e a constituição da servidão por sentença do juiz; mesmo que o prédio serviente esteja em litúgio e sobre ele recaia algum encargo, a servidão se constituirá, devendo os terceiros interessados disputar os seus direitos sobre o preço da indenização (Código de Águas, art. 120, § 1º). A indenização é devida sempre que alguém sofra algum prejuízo com a servidão instituída. “Aliás, esses terceiros têm de ser citados, porque as circunstâncias podem fazê-los litisconsortes necessários, ou voluntários, ou assistentes” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 305, § 2.212).

A indenização, sempre que se constituir a servidão, é devida e será fixada pelo juiz, ouvidos os peritos na forma do CPC, caso não haja acordo, como vimos acima. Este poderá verificar-se na audiência de instrução e julgamento, pois o juiz, antes de iniciar a instrução, tentará conciliar as partes. Chegando a um acordo, o juiz mandará tomá-lo por termo, que será assinado pelas partes e homologado por ele e terá valor de sentença (CPC, art. 448).

### **33. Modo de calcular a indenização. Art. 120, § 3º, do Código de Águas**

A indenização não compreende o valor do terreno ocupado pela canalização, pois seu proprietário não perde o domínio. Não é uma desapropriação privada, mas o uso apenas do terreno ocupado pelo aqueduto, além de um espaço de cada um dos lados, da largura que for necessária, em toda a extensão do canal. Equivale, mais ou menos, aos terrenos reservados, de que já falamos, às margens dos rios públicos e particulares. O preço deve ser justo pelo uso do terreno e não da água que pertence sempre ao pretendente da servidão (art. 120, § 3º). Deve-se levar em conta a porção de terreno ocupado e a diminuição do uso do prédio pelo serviente, ou seja, se dela — servidão — resultar diminuição do rendimento da propriedade ou redução de sua área.

### **34. Art. 120, § 4º, do Código de Águas. Água de interesse público**

Quando o aproveitamento da água visa o interesse do público, somente é devida indenização ao

proprietário pela servidão, se desta resultar diminuição do rendimento da propriedade ou redução de sua área (Código de Águas, art. 120, § 4º). Interesse do público equivale a utilidade pública, que somente pode ser constituída pela declaração dessa utilidade, pelo processo seguinte da desapropriação, mediante prévia e justa indenização (CF, art. 161), em dinheiro.

### **35. Indenização aos donos dos prédios servientes por danos futuros. Caução**

“Os donos dos prédios servientes têm, também, direito à indenização dos prejuízos que de futuro vierem a resultar da infiltração ou irrupção das águas, ou deterioração das obras feitas, para a condução destas. Para a garantia desse direito eles poderão desde logo exigir que se lhes preste caução” (Código de Águas, art. 121).

É a caução por dano infecto que vai garantir a indenização de prejuízos futuros que vierem resultar: *a)* infiltração das águas canalizadas; *b)* irrupção das águas; *c)* deterioração das obras feitas.

“Os danos pelos quais há de pagar indenização o dono do prédio dominante são os previsíveis, embora não imediatos, e os imprevisíveis; a caução refere-se àqueles, ou aos que, no momento em que é pedida, já se tornaram previsíveis” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 305, § 2.212). Os danos com a construção do aqueduto não entram na regra do art. 121, mas na do art. 120, § 2º, do Código de Águas.

### **36. Aqueduto que atravessa a via pública. Art. 122 do Código de Águas**

Pode acontecer que o aqueduto tenha de atravessar uma estrada pública, caminhos ou vias públicas, prejudicando, muitas vezes, o tráfego. O aqueduto deve ser feito de modo a não prejudicar essas vias públicas, que são de uso comum do povo, não são bens dominicais.

Lobão já dizia: “É bem claro na L. 14, § 93, fin. FF. *de servit.*, que não pode constituir-se servidão de aqueduto intermediando rua pública porque necessariamente prejudicial à mesma rua” (*Tratado*, cit., p. 42, n. 93). Outra não é a regra do art. 122 do CC, quando dispõe: “Se o aqueduto tiver de atravessar estradas, caminhos e vias públicas, sua construção fica sujeita aos regulamentos em vigor, no sentido de não se prejudicar o trânsito”. Se o caminho e estrada são particulares, aos donos das propriedades é que cabe a permissão da passagem e construção do canal. O art. 122 trata de caminhos, estradas ou vias públicas, de uso do povo, por isso, a construção do aqueduto depende de licença do Poder Público, na

forma do regulamento. Se não prejudicar o trânsito, será permitida. A permissão é de acordo com os regulamentos, que dirão quais os casos de resolução da servidão por infração regulamentar.

### **37. Art. 123 do Código de Águas. Menor dano ao prédio serviente**

Como a obra vai ser feita no prédio serviente, mister se faz que o aqueduto produza o menor dano a ele. “A direção, natureza e forma do aqueduto devem atender ao menor prejuízo para o prédio serviente” (Código de Águas, art. 123). Neste ponto, se não houve acordo, somente em juízo será determinada a direção e a forma do aqueduto, mediante perícia, porque o dono do prédio serviente não pode impedir sua construção. A servidão é legal, portanto coativa. O que se discute então é a forma menos prejudicial ao prédio serviente e nada mais, de modo que o juiz dirá por onde deverá passar a canalização, bem como sua direção e natureza da construção, alvenaria, céu aberto ou não etc. O juiz demará e assinalará “o lugar e sítio mais cômodo por onde ela (servidão) pode ser construída” (Alvará de 27-11-1804, § 11). É antigo esse respeito ao prédio serviente e constitui um princípio geral às servidões (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 309, n. 2.212), representado pela regra romana de serem as servidões “minore servientis fundi detrimento” (L. 9, D., *de servit.*). Sempre levando em consideração os interesses do prédio dominante e o mínimo de incômodo ao prédio serviente, mas nunca poderá negar a servidão, como vimos. “Apura-se se há vantagem e se vai haver dano” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 310, n. 2.212).

### **38. Art. 124 do Código de Águas. Aqueduto no prédio dominante**

Pode acontecer que o aqueduto possa ser feito pelo prédio dominante, mas para tanto se torna muito difícil e dispendioso, motivo por que é possível a canalização pelo prédio do vizinho, que não apresenta nenhuma dificuldade de natureza técnica e cômoda.

No tocante à derivação, como vimos antes, se a altura da ribanceira, a situação dos lugares impedirem o aproveitamento das águas, estas poderão ser colhidas em um ponto superior do rio, estabelecendo-se a servidão legal do aqueduto sobre os prédios intermédios (Código de Águas, art. 77). A situação do art. 124 do Código de Águas não é muito diferente, de modo que a lei estabelece uma servidão de aqueduto, também, sobre os prédios vizinhos, mesmo que a canalização se possa fazer no prédio dominante, desde que a situação deste impeça o aproveitamento das águas e apresente muito mais despesas do que pelo prédio serviente ou pelos prédios intermédios. Daí a regra: “A servidão que está em causa não fica

excluída porque seja possível conduzir as águas pelo prédio próprio, desde que a condução por este se apresente muito mais dispendiosa do que pelo prédio de outrem” (Código de Águas, art. 124). No caso de não haver acordo entre as partes, somente o juiz, pela perícia, dirá se há ou não mais dispêndio, para determinar que se faça o aqueduto e se constitua a servidão. “Se o interesse em passar a água pelo prédio alheio é maior do que o de passar pelo prédio próprio, a pretensão à servidão existe: apenas se há de apurar se a aquedução pelo prédio próprio seria ‘muito mais dispendiosa’” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., p. 310, n. 2.212).

Pode-se dizer que, se o prédio dominante tem direito às águas, ou elas são públicas, assiste ao dono dele conduzi-las mediante aqueduto, não restando aos proprietários vizinhos e intermédios senão a indenização do que sofreram com as obras feitas, na forma do art. 120, § 2º, do Código de Águas, salvo se ficar provado que a aquedução pelo prédio próprio não seria muito mais dispendiosa.

### **39. Aproveitamento da água por concessão por utilidade pública. Art. 125 do Código de Águas**

“No caso de aproveitamento de águas em virtude de concessão por utilidade pública, a direção, a natureza e a forma do aqueduto serão aquelas que constarem dos projetos aprovados pelo Governo, cabendo apenas aos interessados pleitear em juízo os direitos à indenização” (art. 125). No art. 120, constitui-se a servidão por decreto do Governo interessado, naturalmente, no caso de concessão por utilidade pública. Como vimos no exame do art. 120, há aqui uma desapropriação pelo Poder Público, em virtude de utilidade pública. O particular não pode discutir o mérito da desapropriação, e, no caso, o mérito é a servidão que está em causa e decretada pelo Governo. Resta-lhe apenas discutir o valor da indenização, no caso de não haver acordo entre os interessados e o poder desapropriante; indenização esta que será fixada pelo juiz, ouvidos peritos, na forma do CPC.

Nesse tipo de servidão decretada na forma do art. 120, a direção, a natureza e a forma do adutor independem da audiência do proprietário do prédio serviente, e nem se cogitará de ser ou não mais dispendiosa para o Poder Público ou para o prédio serviente, porque o prejuízo maior que este tiver será coberto pela indenização prévia e justa, feita em dinheiro. A única saída que terá o dono do prédio serviente é provar que a direção, a natureza e a forma do adutor ou canal não foram feitas de acordo com os projetos aprovados pelo Poder Público. “O art. 125 do Dec. n. 24.643 não pré-exclui que os interessados na indenização aleguem o que seria de alegar-se em qualquer ação de desapropriação”

(Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 310).

#### **40. Obras do aqueduto. Quem as paga. Art. 126 do Código de Águas**

Como a servidão é em proveito do prédio dominante e só a ele interessa, natural que as obras sejam feitas pelo seu dono. A servidão já é um ônus ao prédio vizinho ou intermédio, justo não será ainda sacrificá-lo mais, impondo despesas ao seu proprietário. Por isso, a lei foi explícita, quando manda correr por conta daquele que obtiver a servidão do aqueduto todas as despesas com as obras necessárias para a sua construção, conservação e limpeza (Código de Águas, art. 126). Quem tem proveito deve sofrer os ônus. A todo direito corresponde um dever; no caso, é o de arcar com as obras necessárias à canalização pelo prédio de outrem (CC, art. 1.293, § 3º).

A lei diz que a todos é permitido canalizar pelo prédio de outrem, portanto complementa com outra norma, impondo ao beneficiário dessa permissão-dever de canalizar a obrigação de fazer as obras e conservá-las, para que não prejudique o prédio serviente. Ele tem direito de fazer as obras necessárias à adução das águas que são úteis à sua cultura ou indústria, por isso devem ser feitas à sua custa, no dizer de Lobão (*Tratado*, cit., §§ 192 e 199), a menos que o título do estabelecimento da servidão não diga o contrário, acrescenta. Outra não era também a opinião de M. I. Carvalho de Mendonça (*Rios*, cit., p. 311, n. 167).

Para essas obras, bem como para a conservação e limpeza do aqueduto, depois de estar em uso, poderá o dono do prédio dominante ocupar, temporariamente, os terrenos indispensáveis para o depósito de materiais (art. 126, parágrafo único). É lógico que, se tem direito à servidão de aqueduto, é-lhe permitido canalizar pelo prédio de outrem; somente usando este, poderá constituir a servidão, sob pena de ficar um direito hipotético. Se é um direito, deve seu titular exercê-lo; como tal a lei lhe dá os meios materiais para isso: a ocupação do terreno de outrem para as obras e os materiais necessários e os operários para os trabalhos.

Poderá aquele que sofrer a servidão, ou seja, o dono do prédio serviente, exigir caução pelos prejuízos que possa ocasionar, se o proprietário serviente o exigir (Código de Águas, art. 126), para garantir os danos presentes e futuros (v. *Justiça*, 27:247 e 249. Trata de servidão de aqueduto e sua limpeza, art. 126 do Código de Águas).

#### **41. Servidão *itineris*. Art. 127 do Código de Águas**

Não basta a servidão de aqueduto, sem sua manutenção, para o fim agrícola ou industrial. Mister se faz sua conservação, mas para isso precisa o dono do prédio dominante entrar no prédio serviente e percorrer as margens do aqueduto. É a servidão *itineris*, sem a qual se tornará impossível seu exercício. É inerente à servidão de aqueduto a passagem ou trânsito nas suas margens para seu exclusivo serviço (Código de Águas, art. 127). É um direito conferido pela lei, não uma tolerância do dono do prédio serviente (Lobão, *Tratado*, cit., p. 52, § 111).

“O trânsito, de que se trata, é o necessário à conservação, vigilância e reparo do aqueduto” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 311, n. 2.212). Não pode o dono do prédio serviente se opor a tal medida, sob pena de responder por perdas e danos que seu ato provocar. Cabe ação possessória para a defesa desse direito de trânsito, porque ele faz parte da servidão de aqueduto.

#### **42. Art. 128 do Código de Águas**

Para evitar a erosão das águas pela canalização, muitas vezes, o dono do aqueduto terá de fazer obras de proteção de suas margens, por isso poderá consolidá-las com relvas, estacas, paredes de pedras soltas (Código de Águas, art. 128), ou cimento armado.

#### **43. Limitação ao direito de propriedade. Art. 129 do Código de Águas**

Vimos que o dono do prédio serviente não perde seu domínio. Há apenas uma limitação ao seu uso, pela constituição da servidão legal de aqueduto em favor de um prédio vizinho ou próximo. Como decorrência disso, tudo que a natureza produz às margens do canal pertence ao dono do prédio serviente e não ao dono do aqueduto; não pode aquele fazer plantações às suas margens, porque há em favor do prédio dominante o “direito de trânsito por suas margens”. Daí a proibição legal de se fazer plantações nem operação alguma de cultivo nas mesmas margens (Código de Águas, art. 129). Pode acontecer que nasçam naturalmente árvores, com raízes longas, que venham a penetrar nas margens do aqueduto, prejudicando-o. Neste caso, o dono do aqueduto poderá cortar as raízes que afetem suas margens. É uma faculdade que a lei confere ao dono do aqueduto, que o dono do prédio serviente não pode impedir. Faculdade legal; só ao beneficiário cabe usá-la ou não.

Não pode ainda o dono do prédio serviente construir, às margens do aqueduto, estrebarias, currais,

pocilgas e, em geral, as construções que incomodem ou prejudiquem a canalização das águas, conspurcando-as, em prejuízo do prédio dominante (CC, art. 578).

#### **44. Aqueduto cercado. Art. 130 do Código de Águas**

Como medida de segurança, principalmente em campo de pecuária de pequeno ou grande porte, o aqueduto pode ser cercado em sua extensão, de ambos os lados, desde que não se prejudique a servidão *itineris* (Código de Águas, art. 127). Essa providência deve ser feita pelo dono do prédio serviente, por sua conta, por isso a lei diz que a servidão de adução das águas não obsta a que o dono do prédio serviente possa cercá-lo (não só o proprietário, mas o arrendatário ou comodatário) em nome do locador ou comodante, bem como o mero possuidor do prédio serviente, a quem o canal possa prejudicar (CC, art. 1.295).

Se o aqueduto não é descoberto e havendo possibilidade de se aproveitar a área ocupada com a canalização que permita uma construção sobre ele, a lei permite que o dono do prédio serviente edifique sobre ele, com uma condição, qual seja a de que “não haja prejuízo para este (aqueduto), nem se impossibilite as reparações necessárias” (Código de Águas, art. 130). Essa liberdade é a expressão do direito de propriedade do que sofre a servidão.

Quando o dono do prédio dominante tiver de fazer as reparações necessárias no canal adutor das águas, deverá avisar previamente ao dono do prédio serviente, embora tenha ele direito de trânsito. É uma medida cautelar, porque o dono do aqueduto vai entrar em prédio alheio, onde seu dono fez obra, edificou sobre ele, sem esquecer que tal atitude evitará desentendimento entre os vizinhos, cuja harmonia é de grande interesse entre as partes envolvidas na servidão.

#### **45. Mudança do aqueduto. Art. 131 do Código de Águas. Art. 132 do Código de Águas**

A canalização das águas mediante a servidão de aqueduto não torna imutável sua localização. Muitas vezes o traçado do canal é conveniente em determinada região ou zona do prédio serviente, mas, com o decorrer do tempo, verifica-se que, passando em outro local, o rendimento será maior ou o terreno serviente sofrerá menos danos com a servidão, daí a necessidade ou conveniência das partes em mudar o aqueduto. Se conveniência é do dono do terreno serviente, a ele cabe fazer as obras e arcar com todas as despesas. Para tanto pedirá ao dono do aqueduto que faça a mudança, de comum acordo; mas, se não

houver acordo, poderá exigir, a todo momento, que se faça a mudança do canal para outro local do mesmo prédio, desde que lhe seja conveniente e não prejudique o uso do aqueduto ou, como diz a lei, não haja prejuízo para o dono do aqueduto. Se não ocorrer dano ao aqueduto, no total desempenho, o seu dono não poderá negar-se a atender a mudança, sob pena de se fazê-la por sentença, na ação cabível. Duas coisas precisam ficar provadas: *a)* a conveniência da mudança; *b)* que não haja nenhum prejuízo para o dono do aqueduto. A perícia determinada pelo juiz dirá da conveniência ou não da mudança, caso as partes não se entendam, mediante acordo (Código de Águas, art. 131).

Igual direito assiste ao dono do aqueduto, desde que lhe convenha a mudança e não haja prejuízo para o prédio serviente. Aqui como lá, valem as observações feitas; na falta de acordo, somente o juiz poderá avaliar essas duas condições exigidas pela lei (art. 132).

Nesse caso, as despesas correm por conta do dono do prédio dominante. Idêntico direito corresponde a idêntico dever de arcar com as despesas respectivas.

Em ambos os casos dos arts. 131 e 132, nenhuma das partes pode alterar ou mudar o aqueduto, sem prévio acordo, e, na falta deste, pela sentença do juiz. Qualquer delas que mudar o aqueduto, *esponte sua*, viola a lei, dando ensejo às ações possessórias cabíveis.

#### **46. Partes do aqueduto: álveo e margem. Art. 133 do Código de Águas**

O aqueduto é feito para servir um prédio, que tem direito às águas, portanto compreende o canal por onde corre a água, as suas margens e o álveo, como se fosse um ribeiro particular, em virtude da servidão legal, que é um direito real. Portanto “a água, o álveo e as margens do aqueduto consideram-se como partes integrantes do prédio a que as águas servem” (Código de Águas, art. 133). Não teria cabimento construir o aqueduto e não poder considerá-lo com suas partes integrantes: água, leito e margens. Como limpá-lo ou desobstruí-lo, para seu bom desempenho? O art. 126 já atende, em parte, à exigência do art. 133, pois aí se diz que correrão por conta do dono do aqueduto todas as despesas de conservação e limpeza, portanto o leito, as margens e a água integram o canal, ou melhor, integram a servidão do prédio dominante.

#### **47. Cessão das águas do aqueduto por seu dono. Art. 134 do Código de Águas**

Se o dono do prédio dominante não usar toda a água que corre pelo canal, poderá cedê-la a outrem, por



onde ele passe, desde que este queira ter parte nela. Neste caso, serão as águas cedidas ou concedidas, mediante prévia indenização, se o dono delas exigir; caso contrário — se não exigir — além da indenização pelas águas sobejas do aqueduto, pagará, ainda, a quota proporcional à despesa feita com a condução delas até ao ponto de onde se pretendem derivar (Código de Águas, art. 134). É, como se vê, uma venda das águas sobejas, com pagamento prévio, sob a forma de indenização, que outra coisa não é senão o preço da água que vai ser utilizada na agricultura do vizinho. Até mesmo o dono do prédio serviente pode usar desse direito, pois, para as primeiras necessidades da vida, o dono do prédio serviente poderá usar *gratuitamente* das águas do aqueduto, mesmo que não sejam sobejas. Complementando esta regra, o § 1º dá preferência ao dono do prédio serviente à aquisição dessas águas sobejas, mesmo que não concorram diversos pretendentes. A preferência é no caso de concorrência com outros pretendentes confinantes, mas que não sofram a servidão (CC, art. 1.296). Preferem, em primeiro lugar, os donos dos prédios por onde passa o canal. Podem igualmente arrendar essas águas ou cedê-las gratuitamente, porque as águas lhes pertencem, porque fazem parte integrante do prédio dominante (art. 133).

São oportunas aqui as palavras de M. I. Carvalho de Mendonça, quando leciona: “Os donos dos prédios vizinhos, assim como do serviente, podem reclamar uma parte do uso da água do aqueduto, uma vez que: *a*) ela lhes seja comum ou derivada de rio público. Se o aqueduto deriva a água do rio público, o dono do prédio serviente pode servir-se de parte da água ao passar por seu prédio, sem que, entretanto, o dono do aqueduto seja obrigado a mantê-lo aberto para tal fim; *b*) a água seja suficiente para todos; *c*) componham ao dono do aqueduto a quota que a cada um possa caber das despesas feitas por aquele na construção da levada” (*Rios*, cit., p. 332, n. 177).

#### **48. Prédio dividido por herança e direito às águas do aqueduto**

Se um prédio é regado por uma corrente que penetra nele por um só ponto e este se divide por herança, venda ou outro título, entre dois ou mais herdeiros ou proprietários, mas que deixam de ser regados pelas águas que serviam ao todo, a servidão não desaparece com essa divisão, pois fica ela reservada e constituída em favor dos novos prédios desmembrados, porque ela recai sobre o prédio todo e, se dividido, cada uma de suas partes leva a servidão, porque esta é indivisível. “Assim, por exemplo, uma grande várzea que recebe água só num ponto. Era ela toda irrigada. Dividida por herança ou venda, um quinhão deixa de limitar com a água. A esta gleba, que já era irrigada, assegura-se o direito de rega, sem

indenização pela passagem do aqueduto” (Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 456, n. 541).

Daí a regra do art. 136, que diz: “Quando um terreno regadio, que recebe a água por um só ponto, se divida por herança, venda ou outro título, entre dois ou mais donos, os da parte superior ficam obrigados a dar passagem à água, como servidão de aqueduto, para a rega dos inferiores, sem poder exigir por ele indenização alguma, salvo ajuste em contrário”. Portanto pode haver indenização, sempre que for conveniente entre os interessados, mas em nenhuma hipótese o dono do terreno regado pode *exigir* qualquer indenização por essa divisão e uso das águas.

#### **49. Aumento da capacidade do aqueduto. Art. 135 do Código de Águas. Indenização. Art. 120, § 2º, do Código de Águas**

Há possibilidade de servidão ao lado de servidão sobre o mesmo prédio serviente. É o caso do aumento da capacidade do aqueduto existente, para que receba maior caudal de águas. Aqui há uma nova servidão, já que o aumento da capacidade do aqueduto é outra servidão, porque assim quis a lei, ao dizer que “observar- -se-ão os mesmos trâmites necessários para o estabelecimento do aqueduto”, com a devida e prévia indenização (Código de Águas, arts. 135 e 117). Se o caudal das águas resultar da profundidade do aqueduto, implica isso aumento da sua capacidade? Cremos que não. O art. 706 do CC serve para se interpretar o art. 136 do Código de Águas, quando afirma que: “Se as necessidades da cultura do prédio dominante impuserem à servidão maior largueza, o dono do prédio serviente é obrigado a sofrê-la; mas tem direito a ser indenizado pelo excesso”. Assim temos, se houver largueza do aqueduto, mais terreno perde o prédio serviente, motivo por que deve ser indenizado, como se se tratasse de uma nova servidão (Código de Águas, art. 117). “Aumenta-se a servidão. Servidão é outra servidão” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 315). A razão disso é simples, porque, se o dono do aqueduto aumentar a capacidade deste, poderá fazer com que transborde e prejudique o prédio serviente, em virtude do caudal de águas que ele não suporta. Caso contrário, pode aumentar a capacidade, desde que não o alargue, ocupando mais terreno do prédio serviente, como dissemos.

“O direito à adução de maior quantidade de água, se o aqueduto a pode comportar, é independente de novo exercício da pretensão à constituição de servidão, se cabe no que se determinou como máximo, que se considerou para a capacidade do aqueduto. Não há, então, prestação de indenização” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 315).

“Se foi determinado o máximo da água e o que se quer aduzir a mais está dentro do previsto, porém o aqueduto não o comporta, ou não o suporta, tem-se de providenciar, antes, para as obras do aqueduto, e não há pensar-se em constituição de nova servidão” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 315).

A intervenção do juiz no caso do art. 135 somente se verifica se não houver acordo (Código de Águas, art. 120, § 2º). Sempre é possível negociar-se a servidão de aqueduto, pois tal negócio não afasta a origem legal da servidão do art. 117 do Código de Águas.

Assim também já se posicionava Lobão, quando tratava desta servidão em benefício da agricultura. “Consequentemente: 1º) não só não pode o dominante exceder o modo apropriando mais quantidade de água que a concedida ou possuída, L. 12, Cód. *de Servitut, et. aq.* (conf. § 104), mas tendo a servidão de rego e aqueduto pelo prédio alheio; não pode introduzir nele de novo, nem as águas pluviais (§ 163, Not.), nem quaisquer outras diversas das pacionadas ou costumadas, e de que resulte fazer-se mais dura a servidão. O mesmo Pecch., *de Aquaed.*, L. 4, q. 50, a n. 23, declara que o que havia dito no lugar citado neste § 179 procede quando houve convenção do trânsito de certa quantidade de água; porque não a havendo é lícito ao dominante introduzir no aqueduto a água que quiser, contanto que daí não resulte prejuízo ao serviente. Se bem que sendo grande o interesse do dominante, pode, em benefício da agricultura, indenizar-se o serviente usando-se da providência do alv. de 27 de novembro de 1804, arts. 12 e 13” (*Tratado*, cit., p. 83, § 179). Também aqui no art. 135, em benefício da agricultura (Código de Águas, art. 117, *b*), sendo grande o interesse do dono do aqueduto, pode fazer nova servidão, mediante prévia indenização, alargando o canal para aumentar-lhe a capacidade, a fim de que receba maior caudal de águas, para irrigação de suas lavouras (v. *RT*, 260:539).

## **50. Obras necessárias para impedir o embaraço do aqueduto. Art. 137 do Código de Águas**

A servidão é sempre em favor de um prédio e de seu dono, por isso, “sempre que as águas que correm em benefício de particulares, impeçam ou dificultem a comunicação com os prédios vizinhos, ou embaracem as correntes particulares, o particular beneficiado deverá construir as pontes, canais e outras obras necessárias para evitar este inconveniente” (art. 137). Se o aqueduto atravessa o prédio serviente ou corta este, de modo a dificultar que seu dono possa utilizar a outra parte do terreno, o dono do prédio dominante ou do aqueduto deverá construir por sua conta uma ponte sobre ele, ou outra obra qualquer que

afaste esse obstáculo. Pode ocorrer que o aqueduto impeça ou dificulte a comunicação entre os prédios vizinhos; também aqui se impõe a construção de pontes ou obras que afastem esses empecilhos, para manter a boa harmonia entre os vizinhos. Se entre os prédios intermediários houve correntes de águas particulares que sejam embaraçadas pelo aqueduto, cabe ao seu beneficiário evitar esses inconvenientes.

“O dano aos prédios de terceiros pode ser devido ao exercício, e não à constituição da servidão. Há ação do terceiro para que cesse a ofensa, ou a indenização” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 18, p. 318).

Se o beneficiário do aqueduto se opuser à construção amigável das obras — pontes, canais etc., cabe ao terceiro prejudicado exigir as obras necessárias para o bom exercício da servidão, além da indenização por perdas e danos, se houver.

## **51. Servidão de águas por destinação de pai de família**

São as águas propriedade distinta da do álveo e das margens, como tais suscetíveis, separadamente, de desapropriação (Código de Águas, art. 32), embora, não raro, a propriedade do solo subjacente seja determinante da propriedade das águas que o recobrem (Código de Águas, art. 2º, §§ 3º, 6º, 8º), inclusive quando, por derivação, *incile* (D. 43, 21, 1, 5) ou “levada”, a água pública, contanto que, já então, não navegável nem fluviável, se faz privada, segundo a nossa tradição jurídica, ao penetrar solo privado (Portugal, *Tractatus de donationibus jurium et bonorum regiae coronae*, Lugduni, 1726, t. 2, lib. 3, p. 20, cap. IV, n. 24; Lobão, *Tratado*, cit., 1827, p. 40, § 68; Borges Carneiro, *Direito civil de Portugal*, Lisboa, 1867, t. 4, p. 74, § 30, n. 1 e 4; M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios e águas*, cit., 2. ed., p. 201, n. 87 etc.).

Suscetíveis de propriedade, enquanto tais, as águas privadas são, igualmente, suscetíveis de copropriedade ou comunhão (Gianzana, *La teoria delle acque private*, Torino, 1884-1890, p. 834, n. 14, 3; Codevilla, *Del diritto delle acque*, Torino, 1910, t. 1, p. 219, n. 72 etc.), podendo esta resultar de contrato como o de sociedade (Lafayette, *Direito das coisas*, cit., 1877, t. 1, p. 86, § 30; Lacerda de Almeida, *Direito das coisas*, Rio de Janeiro, 1908, t. 1, p. 111, § 13, nota 6 etc.), não inusitado, de resto, quanto a açudes privados (Fabreguettes, *Traité des eaux publiques et des eaux privées*, Paris, 1911, t. 2, p. 126, n. 289, nota 2). Embora a natureza imobiliária das águas, enquanto sobre o solo (Gianzana, *La teoria*, cit., p. 532, n. 244; Lacerda de Almeida, *Direito*, cit., t. 1, p. 86, § 10; M. I. Carvalho de

Mendonça, *Rios e águas*, cit., p. 70, n. 30; Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., 1962, t. 40, p. 40, § 4.366, n. 2 etc.), a comunhão ou copropriedade delas pode estabelecer-se, independente de escritura pública e de transcrição pelo só fato da confusão do líquido como tal (CC, art. 615; Código de Águas, art. 73; cf. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., 1954, p. 161, § 156, n. 1) (CC/02, art. 1.272).

Sociedade desse gênero e a comunhão que lhe é consequente, adstritas tão só às águas e à exploração da terra, deixam, entretanto, divisas e distintas, quanto à propriedade do solo, as áreas que as águas cobrem e as a que estas servem. A comunhão das águas, em tal caso, estabelece uma serventia destas, em comum proveito de terras, que não são de mesmo dono, além de cobrirem, elas, *pro indiviso*, superfícies divisas, quanto à propriedade. Tal serventia, quando contínua e aparente, assim estabelecida — extinta a comunhão de águas, porque extinta a sociedade — transformar-se-á, salvo convenção contrária, em tantas servidões, sobre a área inundada, quanto os proprietários das áreas servidas pelas águas comuns. Tratar-se-á de servidões das que se dizem constituídas por destinação do pai de família, as quais abrangem as que resultam da divisão *inter frates vel socios*, tendo “causa contínua *et successiva permanens*”, de vez que *de his etiamsi non fit mentio, tamen reservatae intelliguntur* (Sylva, *Commentaria ad ordinationes reghi Portugalliae*, Ulyssipone Occidentali, 1740, ad. Lib. IV, Tít. I, *ad rubric.*, t. 4, p. 76-7, n. 29 e 30; cf. Borges Carneiro, *Direito*, cit., t. 4, p. 212, § 78, n. 13 etc.). “No mesmo sentido, a doutrina dominante”, adverte Pontes de Miranda (*Tratado de direito privado*, cit., 1957, v. 18, p. 253, § 2.204, n. 11).

Não importará que a sociedade não possa provar-se por escrito (CC, art. 987). O de que se cuida é da comunhão ou condomínio criado entre os sócios, e ainda que sem prova por escrito da sociedade, “os sócios não estão proibidos de reclamar, uns dos outros, o que como donos (ou) condôminos... lhes é devido” (J. X. Carvalho de Mendonça, *Tratado*, cit., 2. ed., Rio de Janeiro, 1933, v. 3, p. 135, n. 667; cf. Sousa Lima A. Cunha Gonçalves, *Tratado de direito civil*, São Paulo, s. d., t. 7, parte I, p. 248).

Nem de outro lado poderá reputar-se extinta a servidão, assim constituída, senão nos casos que a lei indica e enuncia (CC, art. 1.389).

# Capítulo 9

## EMPRESAS DE IRRIGAÇÃO

### **1. Irrigação. Sua importância na maior produção. Regime jurídico. Sua importância**

Trataremos de um tema que vem preocupando os poderes públicos, dada a sua relevância, decorrente da necessidade de maior aproveitamento das terras próprias para a agricultura. É da irrigação que ora nos ocuparemos, principalmente no que diz respeito às empresas públicas e privadas, que se organizam para regularizar o melhor meio de aproveitamento das águas públicas e particulares, destinadas à irrigação do campo, quer para agricultura ou agroindústria, inclusive pecuária.

Quando tratamos da servidão de aqueduto e da derivação das águas públicas em geral e das particulares, nascentes ou não, deixamos o assunto da irrigação muito bem tratado, porque, no fundo, toda aquela atividade captativa das correntes outra finalidade não tem senão irrigar a terra, para que se torne mais fértil e possa preencher sua função social, produzindo mais e aumentando a produtividade, de modo que possa atender a demanda de alimentos, interna e externa.

A importância do regime jurídico da irrigação em nosso país estava abandonada, porque o Código de Águas não trata propriamente das empresas de irrigação, para melhor aproveitamento das águas, afora as regras daquele estatuto legal (Dec. n. 24.643, de 1934). Dentro dessa realidade, alguma coisa se fez, como veremos, em termos estatais e, principalmente, no terreno particular, com enormes açudagens em vários pontos de nosso Estado do Rio Grande do Sul, com finalidade de uso próprio, bem como de venda ou locação das águas àqueles lavoureiros que delas careciam, sem deslembrar o uso corrente em nosso meio do pastoreio, nas épocas de grandes estiagens, que obrigam nossos fazendeiros a deslocar seus rebanhos de suas terras, para locais onde não falte o precioso líquido, lembrando-se aqui as valiosas palavras de Alfredo Valladão, quando diz: “É uma injustiça para com a Providência e um crime para com a Sociedade o deixar-se escoar para o mar uma só gota de água sem tê-la utilizado no proveito da agricultura ou da indústria” (citado por Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 147).

A irrigação outra finalidade não tem senão aproveitar racionalmente essa dádiva da natureza, fazendo com que se tire dessas águas tudo o que elas possam levar à terra e que tudo reverta, em dobro, à agricultura, cumprindo-se assim as palavras de Mario Busca: “L’interesse generale richiede che l’acqua sia utilizzata” (Pádua Nunes, *Código de Águas*, cit., p. 147).

Esse desinteresse pela irrigação em forma empresarial talvez se deva ao vulto das obras, que não compensam o capital empregado, investido. Por isso a intervenção do Poder Público nessa tarefa se faz necessária, por meio de leis e decretos regulamentares, criando taxas pelo uso de seus serviços de irrigação, quer diretamente ou por meio de concessões ou autorizações, dentro da competência das entidades componentes do sistema constitucional brasileiro (Estado, Município, Território e União).

## **2. Cultura do arroz e água. Código de Águas**

É na cultura do arroz onde se faz sentir a importância da água e seu sistema regadio, porque disso dependem boas colheitas e o afastamento do perigo das pragas, tão prejudiciais à produtividade da lavoura, principalmente na zona sul, que é a maior produtora desse cereal e grande condutora de divisas para a nação.

A irrigação racional e coordenada pelo Poder Público, abrangendo seus rios, lagos, lagoas e canais, resolve o problema de vital importância para as lavouras, que dependem desse sistema de distribuição das águas públicas, constituindo um grande fator de barateamento na produção rizícola do país e, principalmente, daqueles Estados onde essa cultura é preponderante.

Impõe-se uma legislação que discipline em todo o país as empresas de irrigação, quer públicas, quer privadas, a fim de que se impeça a exploração desordenada daqueles detentores de águas particulares, quando delas necessitam os prédios vizinhos ou intermediários, que não têm o bafejo da Providência, que lhes alcance o néctar precioso, por meio de seus terrenos, para que possam atender os serviços da agricultura ou da indústria.

O Código de Águas já cumpriu sua missão, pois elaborado por Valladão (projeto), em 1907, somente em 1934, por meio do Decreto n. 24.643, de 10-7-1934, veio à luz, superado no que tange à irrigação, em que é mínima sua colaboração; sua preocupação maior, conforme seu preâmbulo, é permitir ao Poder Público “controlar e incentivar o aproveitamento industrial das águas”.

Oportunas são as palavras de Luiz Rafael Mayer, quando afirma: “Por sua vez, a inexistência de uma maior aplicação dos processos de irrigação à agricultura nacional, quer por parte da iniciativa privada, pois a sua utilização em nível ponderável se limita às áreas do Rio Grande do Sul, quer por parte do setor público, pois só agora dele se cogita como fator importante no desenvolvimento econômico, respondeu pela desnecessidade, ainda há pouco tempo, de um maior número de preceitos legais tendentes à institucionalização e à disciplina jurídica desse campo da atividade humana”.

“Tradicionalmente, a irrigação vem tratada, no campo das leis de direito privado, como um problema emergente da utilização das águas pelos proprietários de terras, com todo um séquito de colocações em torno de relações e de situações advindas da vizinhança e do eventual acesso ao uso daquele bem. Tem data mais recente a intervenção do poder público no sentido de regularizar mais fundamente o aproveitamento da água para fins agrícolas, e mesmo no de fomentar a instituição de projetos pertinentes e a constituição de uma estrutura fundiária adequada a esse tipo de exploração agrícola” (Regime jurídico da irrigação no Brasil, *Rev. de Dir. Agrário*, 2:39-INCRA).

### **3. História da irrigação nos povos antigos**

Depois dessas considerações gerais sobre a matéria, mister se faz um esboço histórico sobre tão sedutor assunto.

Perde-se na noite dos tempos o momento em que o homem procurou irrigar a terra que plantava, mas desde logo se pode aventurar que foi naquele momento que sentiu necessidade de se fixar, criar os animais e apascentá-los. Deste instante em diante até o cultivo das plantas alimentícias, foi um passo. As águas da chuva fertilizavam-na, em princípio, como até hoje, mas as secas também existiam naqueles remotos tempos, impondo ao homem a irrigação de suas plantas, para que não se perdessem as colheitas.

Todos os povos antigos, de milenárias civilizações, conheciam a irrigação, pois conduziam a água por canais, tendo até legislado a respeito.

### **4. A irrigação na China, antiga e moderna**

Os abundantes arrozais da China são prova de que este povo, berço da civilização, utilizava as águas e fertilizava seu solo com os materiais que elas portavam; traziam das erosões que faziam nas terras que sulcavam até chegarem ao ponto de seu aproveitamento.



O canal imperial que une o Pei-Ho com Iang-tse Kiang foi iniciado na era cristã e levou mais de duzentos anos para ser terminado. Tem mais de 1.350 km e distribui águas para as culturas de arroz. “Tirando a adubação verde, na qual empregam os trevos, os adubos empregados são, no estado líquido ou pulverulentos, completados com as irrigações, sem as quais as matérias excrementícias seriam insuficientes. Quarenta séculos respondem pelo poder fertilizante de um agente que permitiu nutrir essa grande população” (cf. o Eng. Agrônomo Fernando da Costa Gama, em sua tese apresentada ao II Congresso de Agronomia, como contribuição à rizicultura rio-grandense, 1940, Tipografia Gundiach). Assim se fez a irrigação na China.

## **5. A irrigação na Índia**

Na Índia também a irrigação é milenar e o emprego da água na agricultura é uma obra que as divindades têm como agradável. Os Códigos de Manu, de Brama, de Buda, trataram da distribuição das águas. Como se sabe, a Índia tem regiões enormes, de uma aridez extrema, principalmente no vale do Sind, onde se fez em primeiro lugar a irrigação, com o fim de abastecer as populações e servir à agricultura. Antes da era cristã, cerca de dez séculos, já se encontravam canais de irrigação, com mais de 400 km. Há vestígios de reservatórios, além dos canais, que demonstram a preocupação pelo uso das águas.

Na Índia moderna, “sob um clima que caracteriza as alternativas de chuvas diluvianas e contínuas e de fortes secas prolongadas, a irrigação é a salvação da agricultura, sendo o único meio de prover a subsistência das populações. Isto bem compreendeu a administração britânica, procurando desde 1917 restaurar a noroeste os canais de Delhi e de Deab, e, no norte, os reservatórios de retenção das águas da chuva” (Costa Gama, tese, cit.). É enorme a superfície irrigada da Índia, coisa que já se está fazendo na zona da seca, no Nordeste, como veremos ao examinarmos a Lei n. 4.593.

## **6. A irrigação da Pérsia e Assíria**

Assírios e persas eram muito adiantados, pois, como se pôde ver pelo Código de Hamurabi, referido no início do Capítulo 8, ali se legislava sobre o mau uso dos diques, numa prova de que há muito mais tempo a irrigação se fazia por meio de canais e era usada pelos povos vizinhos, da antiga Pérsia (hoje Irã) e Assíria.

Enormes canais derivados dos rios Tigre e Eufrates irrigavam e fertilizavam esses países. São célebres as referências bíblicas a respeito da fertilidade do solo entre esses históricos rios. Heródoto menciona as máquinas elevando a água aos inúmeros canais e aquedutos de irrigação pelas terras marginais do Eufrates.

## **7. A irrigação no Egito**

O Egito, privilegiado com o grande Nilo, resolveu com sua irrigação problemas de águas, depois de domá-lo, por meio de grandes trabalhos, para dirigir por canais as cheias que entulhavam as terras submersas e fixavam as areias móveis pelas lamas férteis, tornando o terreno muito propício à agricultura. Heródoto nos dá conta da existência do lago Meris, que armazenava as águas do Nilo; quando este saía de suas margens, transbordava, na sua ânsia de se expandir. Os antigos egípcios construíram grandes reservatórios para alimentar e regularizar seus grandes canais. O Egito é um dos países mais bem irrigados e dos mais férteis do Oriente, graças ao seu extenso Nilo.

## **8. Na Síria**

Na Síria também a irrigação chegou muito cedo, porque seu território é atravessado por cadeias de montanhas, com climas variados, segundo a direção dos vales, que impunha obras de canalização, a fim de poder tirar da terra o sustento de seu povo. Hoje essa região é rica em petróleo, dando fabulosas rendas aos seus países (Irã, Iraque etc.).

## **9. Na Fenícia**

Outra não era a situação da civilizada Fenícia — cuja língua até hoje é um segredo — em relação ao sistema irrigatório de suas terras.

“As inúmeras escavações sobre toda a costa fenícia, os silos para a conservação dos grãos, as piscinas, cisternas, as mós enormes, espalhadas pelos campos, toda esta aparelhagem agrícola, de proporções colossais, que revelam o gênio da raça cananea, atestam também a ação que exercia o emprego da água na irrigação e na produção de força hidráulica” (Costa Gama, tese, cit.). Heródoto nos dá conta, quando foi à Fenícia, no 5º século antes de Cristo, de que já existiam três aquedutos sobre o mar, para conduzir à ilha de Tir as águas do rio Kasimich.

## **10. Em Cartago**

Diodoro, que descreve a antiga Cartago, nos dá conta de que: “O país é todo inteiro irrigado por arroios e canais; as propriedades agrícolas são numerosas; as habitações cobertas de telhas, sinal manifesto de bem-estar dos proprietários. Uma prolongada paz permitiu aos habitantes enriquecerem-se. Os campos são em parte plantados com vinhas e olivais, e em parte ocupados com paisagens povoadas de rebanhos”.

## **11. Na Grécia**

A antiga Grécia não podia ficar fora desse progresso, daí a construção de obras hidráulicas para fornecer água às pastagens e outras culturas. Dois grandes aquedutos podem ser lembrados, o de Siracusa e o de Agrigente, sem esquecer ainda os vestígios de canais de irrigação que ainda existem, provando a captação das águas que desciam de suas montanhas do norte.

## **12. Em Roma**

Os romanos, por sua vez, aprenderam com os etruscos e fenícios a arte de irrigação. Seu primeiro trabalho nesse sentido foi o aproveitamento das águas do Elba. Os grandes aquedutos romanos oferecem um eloquente testemunho de seu poder como construtores. As ruínas existentes comprovam os inúmeros aquedutos por eles construídos.

## **13. A irrigação árabe e sua contribuição à Espanha**

Uma contribuição trazida ao Ocidente foi a dos árabes, fruto da experiência adquirida na Babilônia, Pérsia, Egito, Grécia, quando invadiram a Península Ibérica, sendo que na Espanha fizeram grandes obras. Em Andaluzia, onde permaneceram mais tempo, ficou marcada a obra irrigatória dos árabes. Um grande número de aquedutos e canais ainda existentes naquela região atestam sua preocupação pela agricultura.

## **14. Na Itália**

A Itália também se preocupou com a irrigação, principalmente no vale do Pó. “A iniciativa das comunas lombardas, tornando obrigatórios os trabalhos de irrigação, substituindo-se aos particulares, ou regulando por leis o uso das águas, funda a construção dos canais, numa época onde a agricultura era já

bastante desenvolvida para apreciá-los” (Costa Gama, tese, cit.).

## **15. Nos Estados Unidos**

O imenso território dos Estados Unidos também é assolado pelas secas, em certas regiões, por isso, aí se difunde a irrigação, principalmente no Colorado e na Califórnia, onde existem grandes represas e canais.

## **16. No México e na Argentina**

O México também pratica a irrigação, embora em escala menor. Na América do Sul, a Argentina empregava a irrigação, mas em época mais recente é que se desenvolveram grandes obras irrigatórias, que transformaram em campos férteis zonas antes improdutivas.

## **17. No Brasil**

No Brasil a prática da irrigação é usada há muito tempo nas lavouras de arroz, no Estado do Rio Grande do Sul, através da iniciativa privada e do Poder Público, por meio da Secretaria de Obras Públicas e pelo Programa de Financiamento a Equipamentos de Irrigação — PROFIR, criado em 1982 pelo Decreto federal n. 86.812, de 10-2-1982, e atualmente extinto, destinado à zona dos cerrados nos Estados da Bahia, Minas Gerais, Mato Grosso do Sul, São Paulo e Distrito Federal, estendendo- -se até o Rio Grande do Sul, financiando, por meio de crédito rural, equipamentos e conjuntos de irrigação movidos a eletricidade ou outras fontes energéticas, bem como obras e instalações necessárias à irrigação, para o cultivo do trigo irrigado, quando necessário o uso da água, em virtude de sua carência em épocas de estiagem. Estudos feitos pelo Ministério da Agricultura demonstraram que a irrigação aumenta a produtividade das terras cultivadas com trigo, soja, milho e feijão. A seca de 1981 demonstrou que ocorreu redução da produção de soja em mais de 40% em algumas regiões e que a monocultura da soja é um risco tão grande como a do trigo, milho etc. Demonstrou-se que essas culturas com irrigação duplicaram com o uso da água nas estiagens, tal como se verificou no cerrado.

O flagelo das secas do Nordeste sempre foi uma preocupação dos regionais, como dos poderes públicos. Imensos capitais foram ali investidos em açudagens, de resultados pouco animadores. Apesar disso, agora se está dando novo rumo para o aproveitamento do Nordeste, principalmente na zona do cerrado, onde até a cultura do trigo irrigado está dando ótimos resultados, com uma produção, por

hectares, de cerca de mil quilos desse precioso cereal, de que o Rio Grande do Sul era e é o maior produtor do país, apesar dos fracassos frequentes. Atualmente programas sobre essa temática são de competência do Ministério da Integração Nacional, que os desenvolve por meio da Secretaria da Infraestrutura Hídrica, que, por sua vez, dispõe de diversos recursos, como o Programa de Desenvolvimento de Agricultura Irrigada. A execução desse programa é descentralizada, sendo responsáveis os governos municipais e estaduais.

## **18. Empresas públicas de irrigação. Art. 57 do ET**

Trataremos agora das empresas públicas de irrigação e sua legislação, quer da União, quer dos Estados-Membros. O art. 57 do ET estabelece um programa de colonização, em que se estipula o seguinte:

- a) a integração e o progresso social e econômico do parceleiro;
- b) o levantamento do nível de vida do trabalhador rural;
- c) a conservação dos recursos naturais e a recuperação social e econômica de determinadas áreas;
- d) aumento da produção e da produtividade no setor primário.

A recuperação econômica de determinadas áreas somente é possível, muitas vezes, impedindo a erosão, que as águas produzem com o correr do tempo, pela irrigação, com a construção de canais e aquedutos, açudes e demais obras necessárias à regularização dos rios e correntes; é o caminho natural para essa recuperação, aumentando a produtividade das terras, com o consequente aumento da produção, objetivo precípuo do ET na parte de política agrária.

O primeiro problema mais grave que o Brasil tem (e teve) é o polígono das secas, tanto que o art. 5º do Código de Águas, de 1934, publicizou todas as águas situadas nas zonas periodicamente assoladas pelas secas.

## **19. Polígono da seca e a Lei n. 4.593/64. Exame desta lei e seu regulamento**

Para atender a tão grave problema editou-se a Lei n. 4.593, de 1964, que disciplina a desapropriação para as obras do combate às secas do Nordeste. Apesar de se referir à desapropriação, a lei traça um programa de irrigação, para o aproveitamento intensivo das terras irrigadas e irrigáveis pelo Poder

Público, nos Estados da Bahia, Sergipe, Minas Gerais, Alagoas, Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do - Norte, Ceará, Piauí e Maranhão (art. 1º).

É um grande empreendimento público, que se pretende para esses Estados- -Membros, para o aproveitamento das terras e das águas, por meio de planos e programas de irrigação com vistas ao interesse socioeconômico da região, cumprindo assim aquele objetivo do art. 57, c, do ET. É a empresa pública, em ação dirigida à irrigação do Nordeste, prioritariamente, com o fim único de melhor distribuir as águas e canalizá-las, de acordo com as necessidades prioritárias.

São áreas prioritárias: *a)* a da construção da barragem e instalações necessárias; *b)* a área correspondente à da bacia hidráulica, acrescida de faixa circundante e contígua a ela, até 200m de largura, acima da cota de coroamento da barragem e seguindo a inclinação do terreno; *c)* as de jusante da barragem, irrigáveis por gravidade, ou por elevação mecânica; *d)* uma faixa seca contígua e irrigável, com a extensão necessária definida no plano de exploração; *e)* as irrigáveis situadas à margem dos rios, suscetíveis de irrigação por elevação mecânica; *f)* as servidas por poços públicos; *g)* as necessárias à construção das linhas de transmissão de energia elétrica para fins de irrigação.

## **20. Art. 3º da Lei n. 4.593. Art. 4º do ET**

As terras irrigadas em virtude de obras públicas somente serão utilizadas pela forma e para os fins permitidos nos planos de irrigação, que especificarão os casos de suspensão ou cancelamento do uso da água (Lei n. 4.593, art. 3º). Para tanto a lei possibilita a desapropriação por utilidade ou necessidade públicas, bem como por interesse social. Neste caso — interesse social — a desapropriação das terras tem por fim destiná-las à constituição de lotes agrícolas, que serão distribuídos a agricultores radicados na região, que exerçam diretamente a agricultura como atividade exclusiva, tal qual se exige no art. 4º, II, do ET. Essa distribuição não é gratuita, mas dependente de pagamento de um preço, fixado pelo órgão executor do plano de irrigação, que será pago em vinte anos.

## **21. Lotes agrícolas na Lei n. 4.593 e seu preço. Parcelas componentes do preço**

Os preços dos lotes agrícolas serão compostos das seguintes parcelas: *a)* parcela de instalação correspondente ao custo médio das obras complementares de irrigação referentes ao lote; *b)* parcela fundiária, correspondente ao valor das terras incluídas no lote, baseado no preço da desapropriação; *c)*

parcela de edificações, correspondente ao custo das construções edificadas no lote (Dec. n. 57.419, de 13-12-1965, art. 8º, que regulamentou a Lei n. 4.593).

## **22. Lote resolúvel e indivisível. Art. 65 do ET**

A propriedade do lote agrícola pelo regante é resolúvel e indivisível de acordo com a Lei n. 4.593; mas por morte do proprietário, havendo sucessores, estes escolherão entre si o administrador do lote, se não preferirem extinguir a comunhão, pela adjudicação das partes indivisas ao cônjuge sobrevivente ou a um dos condôminos, tendo preferência, por ordem de idade, herdeiro varão ou marido de herdeira, domiciliado no lote e com experiência de irrigação (art. 17 da lei e ET, art. 65).

O lote agrícola não poderá ser gravado por hipoteca, salvo para garantia de financiamento concedido para sua aquisição ou para garantia de crédito agrícola por estabelecimento oficial de crédito de que a União ou os Estados detenham maioria de capital. No entanto, serão passíveis de penhor agrícola as culturas do lote.

## **23. Art. 31 da Lei n. 4.593. Empresas privadas na administração do sistema público de irrigação**

O art. 31 da Lei n. 4.593 faculta a constituição de empresas privadas para a administração dos sistemas públicos de irrigação, mas com a participação de órgão ou entidades governamentais, que terão no mínimo 50% do capital.

A administração dos sistemas públicos de irrigação poderá ser também contratada com pessoas ou empresas privadas especializadas.

## **24. Distribuição onerosa das águas no sistema da Lei n. 4.593. Taxas**

A distribuição das águas do sistema público de irrigação não é gratuita aos regantes, que pagarão pelo seu uso uma taxa de utilização, que é a seguinte: *a)* taxa fixa por hectare, devida independentemente do uso da água e variável de acordo com a categoria da terra irrigável, destinada à conservação dos canais e drenos; *b)* taxa por metro cúbico utilizado, variável de acordo com a lavoura irrigada (art. 29 da lei).

O DNOCS (Departamento Nacional de Obras Contra as Secas) administrará os sistemas de irrigação diretamente, ou por meio de empresas com estrutura jurídica adequada, podendo contar ainda com a participação de órgãos oficiais (Dec. n. 57.419, art. 11).

A área irrigável do lote não deverá ultrapassar 15 hectares, podendo, entretanto, a área seca, sempre que possível contígua, medir 30 hectares (Dec. n. 57.419, art. 6º, § 2º).

“A preocupação e as esforçadas iniciativas do Poder Público, fazendo da irrigação uma meta de governo, e algumas realizações pioneiras, nas bacias de grandes açudes no Nordeste e no Vale do São Francisco, são de molde a augurar um novo estágio no desenvolvimento da agricultura irrigada e das instituições a ela ligadas” (Rafael Mayer, *Regime*, cit.). De fato, se esse sistema e projeto de irrigação alcançar seu objetivo, grandes áreas do Nordeste serão aproveitadas, e o Brasil poderá tornar-se o celeiro do mundo, matando a fome de milhões de pessoas.

## **25. Política Nacional de Irrigação. Lei n. 12.787, de 11-1-2013. Projeto de irrigação. Agricultor irrigante. Unidade parcelar. Incentivos. Gestores. Princípios e objetivos. Planos de irrigação**

A Lei n. 12.787/2013 institui a Política Nacional de Irrigação, a ser executada em todo o território nacional.

Considera-se projeto de irrigação o sistema planejado para o suprimento ou a drenagem de água em empreendimento de agricultura irrigada, de modo programado, em quantidade e qualidade, podendo ser composto por estruturas de equipamentos de uso individual ou coletivo de captação, adução, armazenamento, distribuição e aplicação de água. Os Projetos Públicos de Irrigação poderão ser implantados diretamente pelo Poder Público, mediante concessão de serviço público, precedido ou não de execução de obra pública, inclusive na forma de parceria público-privada ou mediante permissão de serviço público.

Agricultor irrigante é a pessoa física ou jurídica que exerce agricultura irrigada, podendo ser classificado em familiar, pequeno, médio e grande, cujos tamanhos obedecerão aos limites do ET, não podendo nunca ser inferior à propriedade familiar (ET, arts. 4º, II, e 65).

A unidade parcelar é a área de uso individual destinada ao agricultor irrigante nos Projetos Públicos de Irrigação e, quando considerada de interesse social pelo regulamento à lei, será destinada majoritariamente a agricultores irrigantes familiares, cuja unidade parcelar é indivisível e terá, no mínimo, área suficiente para assegurar sua viabilidade econômica (art. 34).

Os projetos públicos e privados de irrigação poderão receber incentivos fiscais, nos termos da legislação específica; o crédito rural privilegiará a aquisição de equipamentos de irrigação mais



eficientes e modernos; e o Poder Público criará estímulos à contratação de seguro rural por agricultores que pratiquem agricultura irrigada, podendo apoiar prioritariamente os agricultores irrigantes familiares e pequenos (arts. 11 a 14).

Considera-se gestor do Projeto Público de Irrigação o órgão ou entidade pública ou privada responsável por serviços de irrigação.

Entre os princípios da Política Nacional de Irrigação estão a articulação entre as ações em irrigação das diferentes instâncias e esferas de governo e entre estas e as ações do setor privado.

Entre os objetivos da Política Nacional de Irrigação estão o incentivo à ampliação da área irrigada e o aumento da produtividade em bases ambientalmente sustentáveis e aos projetos privados de irrigação, a serem definidos em regulamento.

Os Planos de Irrigação contidos no art. 6º da Lei n. 12.787/2013 terão caráter orientador para a elaboração dos planos e projetos de irrigação pelos Estados e pelo Distrito Federal e caráter determinativo para a implantação de projetos de irrigação pela União.

## **26. Agricultores irrigantes familiares. Prioridade. Lei n. 12.787/2013**

Os usuários dos projetos de irrigação que sejam agricultores irrigantes familiares terão prioridade no recebimento de incentivos fiscais, do crédito rural e nos estímulos à contratação de seguro rural, garantidas assistência técnica e extensão rural, em projetos públicos e privados de irrigação (arts. 14 e 17, parágrafo único).

As unidades parcelares de Projetos Públicos de Irrigação considerados de interesse social serão destinadas majoritariamente aos agricultores irrigantes familiares (art. 24, parágrafo único). A seleção será realizada com observância dos critérios e formas estabelecidos em Regulamento (art. 35, § 1º).

Pode-se pagar pelo uso ou pela amortização das infraestruturas de irrigação, de apoio à produção e da unidade parcelar, cujos prazos podem ser diferenciados pela categoria de agricultor irrigante (art. 28, § 4º) e revisados pela entidade responsável pelo Projeto Público. Para os Projetos Públicos de Irrigação considerados de interesse social, os custos serão suportados pelo Poder Público, somente podendo ser exigido do agricultor irrigante o ressarcimento dos custos de implantação da infraestrutura das unidades parcelares, na forma a ser regulamentada (art. 32 e §§).

## **27. Obras de infraestrutura geral e custeio. Lei n. 12.787/2013**

As obras de infraestrutura geral e de uso comum são propriedade do Poder Público, porque a ele cabe dar os recursos para tais obras. As infraestruturas podem ser de uso comum, que são o conjunto de estruturas e equipamentos de captação, adução, armazenamento, distribuição ou drenagem da água, estradas, redes de energia elétrica e instalações para o gerenciamento do projeto de irrigação, bem como a infraestrutura de apoio à produção (art. 2º, V), nelas contidas as terras em que se localizam e as respectivas faixas de domínio (art. 33).

As infraestruturas de uso individual são as benfeitorias e os equipamentos de utilização individual, implantados nas unidades parcelares de projetos de irrigação (art. 2º, VII), consideradas as infraestruturas de uso comum localizadas no interior das unidades parcelares como servidões do gestor do Projeto Público de Irrigação.

A unidade parcelar é a área de uso individual destinada ao agricultor irrigante nos Projetos Públicos de Irrigação (art. 2º, IX).

Os serviços de irrigação, ou seja, atividade de administração, operação, conservação e manutenção da infraestrutura de irrigação de uso comum serão prestados pelo gestor do Projeto Público de Irrigação, órgão ou entidade pública ou privada responsável por serviços de irrigação (art. 2º, X e XII).

A exploração de unidades parcelares dos Projetos Públicos de Irrigação por parte dos agricultores irrigantes será condicionada ao pagamento periódico referente ao uso ou à aquisição da terra (art. 28, I), ao rateio das despesas de administração, operação, conservação e manutenção das infraestruturas de irrigação de uso comum e de apoio à produção e, conforme o caso, ao uso ou à amortização da infraestrutura de irrigação de uso comum, de apoio à produção ou da unidade parcelar (art. 28, II, e III), valores a serem apurados e arrecadados pelo gestor do projeto de irrigação, que pode ser órgão ou entidade pública ou privada responsável pelos serviços de irrigação (art. 28, § 1º), bem como pagar tarifa pelos serviços de irrigação colocados à sua disposição e, conforme o caso, as parcelas referentes à aquisição da unidade parcelar e ao custo de implantação das infraestruturas de irrigação de uso comum, de apoio à produção e da unidade parcelar (art. 36, VII e VIII), podendo ocorrer a emancipação do Projeto Público de Irrigação, desde que prevista a transferência para o agricultor irrigante da propriedade das infraestruturas de irrigação de uso comum, de apoio à produção e da unidade parcelar, definidos em regulamento (art. 37), autorizada para os Projetos Públicos de Irrigação anteriores à data da

## **28. Empresa privada de irrigação**

A empresa privada de irrigação é aquela explorada pelo dono da água que nasce ou atravessa sua propriedade. Mediante outorga prévia do direito de uso dos recursos hídricos, pelo órgão federal, estadual ou distrital, e, dependendo do caso, de licenciamento ambiental, quando exigido em legislação federal, estadual, distrital ou municipal específica, o proprietário pode dispor das águas, vendê-las ou arrendá-las, para isso bastando canalizá-las aos prédios vizinhos que delas necessitem para suas culturas. Com o desenvolvimento do Sistema Nacional de Crédito Rural, torna-se interessante e muito lucrativa a empresa privada de irrigação, porque as obras podem ser financiadas a longo prazo. Além de incentivos fiscais aos projetos privados contidos na Política Nacional de Irrigação, pode haver a cooperação do Poder Público, que delega a outras instituições públicas a execução dessas obras de irrigação. Há a possibilidade de obter certificados quanto ao uso racional dos recursos hídricos, com os decorrentes benefícios legais. Cabe-lhe adotar práticas e técnicas de irrigação e drenagem que promovam a conservação dos recursos naturais e sejam adequadas às condições da região e à cultura escolhida, e colaborar com a fiscalização, prestando as informações solicitadas (Lei n. 12.787/2013, arts. 4º, VII, 11, 12, 19, 20, 22, 23, 36, parágrafo único).

## **29. Vantagens das empresas de irrigação**

São enormes as vantagens da irrigação, principalmente pelas empresas. Sobre essas vantagens, o Eng. Agrônomo dr. Costa Gama, no trabalho belíssimo que vimos referindo, mostra em capítulo as vantagens das empresas de irrigação. Eis como ele coloca o problema.

*Vantagens de ordem técnica.* Somente uma empresa de irrigação permite a cultura do arroz em granjas pequenas e médias, situadas no centro de uma grande várzea, pouco abastecida de cursos d'água. As razões disto são fáceis de deduzir: como poderia uma propriedade isolada no meio de uma grande planície e distante de cursos d'água prover a sua irrigação? Poder-se-ia pensar em poços artesianos, mas o resultado é incerto, sendo cara a sua construção, além de existir pouco pessoal habilitado para isso entre nós.

Somente o canal de uma empresa de irrigação, distribuindo água pelas extensas várzeas, poderia

solucionar este caso.

As empresas de irrigação permitem a concentração da produção em determinadas regiões, o que facilita a assistência técnica aos rizicultores, o combate sistemático às pragas, a mecanização da lavoura, o transporte da produção, o melhor aproveitamento das terras, o estabelecimento de engenhos mais perfeitos, o ensino técnico, além de outras vantagens.

### **30. Assistência técnica**

A reunião em uma região de diversas granjas de arroz permite aos técnicos da Secretaria de Agricultura economizarem muito tempo no percurso pelas granjas, quer fiscalizando, quer instruindo. Por outro lado, torna mais fácil o estabelecimento de uma estação experimental, cujo fim será a seleção e multiplicação das sementes; o estudo dos solos da região e a respectiva adubação; o estudo do combate às pragas, das rotações culturais, principalmente com leguminosas, enfim, tudo que se relacionar com a lavoura do arroz nessa região. Esta estação experimental poderá ser instalada por conta da empresa de irrigação, que seria a maior interessada no rendimento das lavouras, no caso de esta cobrar a água por porcentagem da colheita. Ao dar a concessão, poderia o Governo exigir nas cláusulas do contrato a organização pela empresa de uma pequena estação experimental, e não seria demais que exigisse, também, a assistência técnica aos agricultores, assim como a fiscalização do combate às pragas, uma vez que esta empresa tenha boa margem de lucros, como é de se esperar. Exigindo isto, estaria o Governo defendendo os interesses da própria empresa, dos rizicultores e da economia do Estado.

### **31. Ensino técnico**

A concentração de agricultores numa região facilitaria o ensino técnico, que começaria já nas primeiras letras, em que os livros e exercícios devem ser escritos para o ambiente agrícola da região, de modo a despertar nas crianças o interesse e o amor pelo meio de vida dos seus habitantes, o interesse pela agricultura em geral, não descurando a educação cívica, moral e religiosa.

A finalidade da escola primária seria mais de educação do que de alfabetização; distribuída pela região, teria a missão de despertar nos alunos o gosto pela agricultura, dando as primeiras noções técnicas sobre esse tema juntamente com a alfabetização.

Durante o curso primário, que poderia ser de três anos, teria lugar também o ensino de noções de

higiene, alimentação racional, do que tanto se ressentia o nosso agricultor, despertando por isso o interesse para a cultura de hortaliças, de fruteiras e mesmo de flores.

O ensino prático de jardinagem e cultura de flores contribuiria para tornar o ambiente agrícola mais agradável, assim como o de horticultura e fruticultura contribuiria para uma alimentação mais sadia.

A par das escolas primárias rurais, poderia a estação experimental estar organizada para ministrar o ensino técnico propriamente dito. Constituir-se-ia de cursos de agricultura, criação e orizicultura, em especial, que poderiam ser dados pelos técnicos da estação, obedecendo a uma orientação prática. Aos agricultores que quisessem seria facultado acompanhar os trabalhos da estação, comparecendo em cada um dos períodos da cultura do arroz, como preparo da terra, sistematização da lavoura, sementeira, rega e colheita.

### **32. Combate sistemático às pragas**

O agrupamento de granjas permite com mais facilidade criar um serviço especial de combate às pragas, quer pago diretamente pelos rizicultores, quer pago pelo Estado. Poderia também ser organizado um corpo de fiscais, pertencentes ao quadro do funcionalismo estadual, que teriam por fim obrigar os rizicultores ao combate às pragas, sob pena de multas.

### **33. Mecanização da lavoura**

Toda zona servida por uma empresa de irrigação tenderia à pequena propriedade. Como, pois, explicar que nestas condições seja mais fácil a mecanização da lavoura?

A razão é simples. Embora sejam menores as lavouras, elas seguem-se umas às outras, sem solução de continuidade, permitindo a organização de empresas que empreitem os trabalhos agrícolas como lavrações, sementeiras, colheita, trilhagem e mesmo entaipamentos, pois o transporte das máquinas de uma granja para outra é insignificante.

Isto é um alcance bem maior do que parece à primeira vista. As máquinas agrícolas modernas são muito eficientes e de grande rendimento de trabalho, porém de difícil conservação (tratores). Além disso, são de custo elevado, o que impossibilitaria aos pequenos agricultores adquiri-las.

Porém, uma empresa organizada poderia empregar as melhores e mais custosas máquinas, pois poderia

tirar delas grande rendimento, devido ao corpo de operadores e mecânicos habilitados e de boas oficinas que mais facilmente poderia manter. Pelo trabalho intensivo das máquinas o capital nelas empatado seria rapidamente amortizado, o que não aconteceria na maioria das granjas.

Os serviços prestados pelas empresas de empreitada dos trabalhos agrícolas seriam úteis não só às pequenas como também às maiores granjas. Reduziriam o serviço da administração pela diminuição do pessoal empregado, assim como tornaria bem menor o capital imobilizado empregado na aquisição de maquinaria.

Por outro lado, seria possível a realização de lucros pela empresa, mesmo realizando os trabalhos agrícolas por preços bem convenientes aos agricultores.

### **34. Transporte da produção**

A concentração da produção aumenta o volume de cargas a transportar, o que permite a organização de uma mais eficiente rede de vias de comunicação, conduzindo a colheita ao porto de embarque. Poderiam os principais condutos d'água servir à navegação de pequenas lanchas. A construção de estradas de ferro de pequena bitola talvez tivesse conveniente aplicação em certos casos. Porém, com a moderna maquinaria, a construção de uma boa rede de estradas de rodagem seria rápida e barata, além do que os caminhões modernos a óleo cru ou mesmo a gás pobre realizam um transporte rápido e de pouco custo.

### **35. Instalação de grandes engenhos**

A grande quantidade de arroz a beneficiar permitiria que firmas importantes, ou rizicultores associados, estabelecessem grandes e modernos engenhos, que pela perfeição técnica e pelo grande volume de arroz a beneficiar permitiriam um beneficiamento perfeito por preços baixos, e mesmo poderiam aplicar-se à instalação de secadores.

#### *Vantagens de ordem econômica*

O desenvolvimento econômico da lavoura de arroz é consequência principalmente das medidas de caráter técnico no sentido de melhorar e baratear a produção, sendo este o fim a que deve tender todo produtor.

A concentração de grandes quantidades de mercadorias, em determinadas regiões, facilita mais os

negócios, por haver maior possibilidade de contato entre compradores e produtores. Por outro lado a organização de cooperativas ou sindicatos de produtores torna-se fácil, não só pela proximidade destes, mas principalmente por receberem a água de uma empresa comum, tal como acontece nas zonas irrigadas por empresas na maioria dos países.

A união dos produtores tende a aumentar-lhes a margem de lucros, por poderem vender melhor e executarem os trabalhos com menor despesa. Pela maior margem de lucro da produção, o enriquecimento não seria só dos produtores, mas da região e do país em geral, pois estes, pelas suas compras, distribuiriam mais a riqueza e, pelos depósitos de suas economias em bancos e caixas econômicas, contribuiriam para a formação de grandes capitais, de que tanto precisa o nosso país.

A construção no porto de embarque, ou nas estações de estrada de ferro, de armazéns gerais, negociando *warrants*, facilitaria muito o comércio, assim como as operações de crédito aos agricultores.

Aproveitando a água no seu declive natural, suprimiriam as empresas de irrigação o grande ônus que é a levante das águas por máquinas, quer queimando lenha, quer óleo cru. Contribuiriam assim para maior conservação dos matos naturais, diminuindo ao mesmo tempo as grandes plantações de eucaliptos, que atualmente ocupam grandes áreas, podendo estas serem ocupadas então por campos ou outras culturas.

Como a água por declive natural sempre sai mais barata do que a elevada por máquinas, as empresas poderiam vendê-la por um preço baixo, contribuindo deste modo para a maior resistência econômica da lavoura rizícola.

### *Vantagens de ordem social*

A concentração de uma população próspera numa região, servida de bons meios de transporte, traz o desenvolvimento das relações sociais em clubes, grêmios, entidades de classe etc. Facilita a criação de escolas, hospitais e assistência espiritual. Em outras palavras, permite valorizar o homem pela melhor educação física, intelectual, técnica e moral.

## **36. A irrigação no Rio Grande do Sul. A irrigação particular**

No Rio Grande do Sul, as condições topográficas, assim como a constituição dos solos, nas regiões rizícolas, são muito favoráveis para o estabelecimento de grandes empresas, tanto particulares como estatais, bem como para a construção de canais. Sendo assim tão favoráveis as condições, é claro que

essas empresas exigiriam pouco capital para a execução das obras de irrigação em relação à superfície irrigada.

Prova disso é a crescente construção de açudes, para irrigação por declive, em substituição por levante, das nossas lavouras de arroz. Alguns desses açudes são de construção bastante econômica e possibilitam aos seus proprietários vender ou arrendar as águas aos vizinhos carentes, lucrando com isso e possibilitando a amortização em poucas safras, dependendo do preço cobrado, em espécie, que não é proibido pelo ET, que regula o contrato de arrendamento e parceria, com limites de aluguel. Pode ser também em dinheiro esse pagamento das águas. Entre nós, no Rio Grande do Sul, o costume é o pagamento *in natura*, na base de 10% sobre a colheita, visto que a inflação deteriora o dinheiro, tornando mais vantajoso esse tipo de pagamento.

As granjas que plantam em parceria fornecem a água e a terra, cobrando a água pelo resultado da colheita, entre 30% a 40% da produção. Um sistema de irrigação privada bem estruturado, não só para uso do proprietário da água, mas também para cessão aos vizinhos próximos ou mais distantes, daria um bom resultado e possibilitaria a manutenção da irrigação eficiente nas épocas de estiagem mais prolongada, quando a água se torna mais solicitada pelos granjeiros.

Nas concessões ou autorizações do uso dos rios públicos, para exploração de empresas de irrigação, poderia a lei permitir que nos primeiros anos a empresa cobrasse pela água preços que cobrissem o valor das obras, não excedente às possibilidades dos usuários, pois a água é gratuita.

### **37. Legislação sobre irrigação no Estado do Rio Grande do Sul. Lei n. 2.434, de 23-9-1954. Decreto n. 52.931, de 7-3-2016. Lei n. 14.328, de 25-10-2013**

A Lei n. 2.434/54 instituiu a obrigatoriedade de licenciamento para a construção, por particulares, de barragens destinadas a quaisquer fins.

Essa Lei foi regulamentada pelo Decreto n. 6.136/55 e alterada pela Lei n. 13.063/2008. Mas, com a necessidade de adequação às novas normas federais sobre irrigação (Lei federal n. 12.787/2013), a Lei n. 13.063/2008 foi revogada pela Lei estadual n. 14.328/2013. O Decreto n. 6.136/55 foi revogado pelo Decreto n. 52.931/2016, que trata da outorga do direito de uso da água e da obtenção de alvará de obra de reservatórios em empreendimentos de irrigação, bem como sobre procedimentos para acompanhamento da segurança das barragens, tendo por objeto o estabelecimento de diretrizes e



procedimentos para obtenção ou regularização dessas outorgas e desses alvarás (art. 1º). A autorização é fornecida pela Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Sustentável — SEMA, previamente, para construção e posterior alvará da obra de reservatórios de água destinados aos empreendimentos que usem sistemas irrigados de produção (art. 3º, III). Há dispensa de outorga do direito de uso da água, quando o volume não exceder 5.000.000 m<sup>3</sup>, no caso de açudes, ou 3.000.000 m<sup>3</sup>, no caso de barragens (art. 7º).

A Lei n. 14.328/2013 institui a Política Estadual de Irrigação no Rio Grande do Sul, a ser executada em conformidade com a Lei federal n. 12.787/2013. A Lei n. 14.328/2013 tem, entre outros objetivos, a prevalência da função e da utilidade pública do uso de recursos hídricos, promovendo a utilização sustentável dos recursos naturais, preservação do meio ambiente, o bem-estar dos irrigantes e de todos os envolvidos nessas atividades (art. 4º, I), a redução dos riscos climáticos inerentes à atividade agropecuária (art. 4º, III), condições para elevação da produção (art. 4º, VIII). Entre as prioridades da Lei n. 14.328/2013 estão o atendimento aos agricultores familiares e aos empreendimentos familiares e o incentivo à instalação de agroindústrias próximas às regiões irrigadas (art. 5º, I e X).

Os projetos públicos ou privados de irrigação poderão receber incentivos fiscais (art. 8º), subvenções econômicas ao principal e aos encargos relativos às operações oficiais de crédito (art. 9º), ou, no caso de agricultores familiares e empreendimentos familiares rurais, poderão ser subsidiados pelo Fundo Estadual de Apoio ao Desenvolvimento dos Pequenos Estabelecimentos Rurais — FEAPER, executado por meio de operações de crédito ou convênios com municípios e entidades privadas (art. 9º, §§ 3º e 4º).

Compatibilizados com a Lei n. 14.328/2013, continuam ativos o Programa Estadual de Expansão da Agropecuária Irrigada — “Mais Água, Mais Renda” (Dec. n. 48.921/2012), o Programa de Financiamento Estadual — “Irrigação é a Solução” (Dec. n. 46.389/2009), bem como o Programa “Irrigando a Agricultura Familiar” (art. 54 da Lei estadual n. 14.328/2013).

### **38. Decreto Estadual n. 30.191, de 1981. Classificação das águas do Estado do Rio Grande do Sul**

O Decreto n. 30.191, de 15-6-1981, classifica as águas do Estado e dá outras providências. No art. 1º, classe 4, classifica as águas destinadas ao abastecimento industrial, à irrigação e a usos menos exigentes.

O Decreto n. 30.132, de 13-5-1981, organiza o Sistema de Recursos Hídricos e cria o Conselho de Recursos Hídricos do Rio Grande do Sul. Neste sistema, entre suas prioridades, estão a irrigação e

drenagem (art. 3º, c), que é o ponto que interessa ao direito agrário.

### **39. Topografia e solos do Rio Grande do Sul. A irrigação nessas zonas**

Examinaremos as condições favoráveis da topografia e solos do Rio Grande do Sul, nas zonas arrozeiras, onde se possibilita o estabelecimento de empresas de irrigação.

Duas são as zonas rizícolas mais importantes do Estado: a Zona do Centro, situada na Depressão Central, e a Zona do Litoral.

A zona do Centro compreende as várzeas do Rio Jacuí, desde o Vacacaí até o Guaíba. De ambos os lados esta várzea limita-se por coxilhas que, ora estreitando-a, ora alargando-a, nela vão morrer. Estas coxilhas são, na margem direita do Rio Jacuí, de formação granítica, por pertencerem às últimas elevações da Serra do Sueste, porém na margem esquerda a formação é arenítica, produzindo solos arenosos e profundos, mas com subsolo geralmente permeável. Por entre estas coxilhas passam cursos d'água de diferentes volumes, os quais, saindo das terras acidentadas, atravessam alguns quilômetros de várzea até afluírem no Jacuí. Estas várzeas são constituídas de solos sílico-argilosos, com subsolo impermeável a pouca profundidade, devendo-se notar que esta é uma das melhores constituições de solo para a cultura do arroz, sendo o ideal o sílico-argilo-calcáreo de subsolo impermeável.

A superfície total do vale do Jacuí aproveitável para a cultura do arroz é de difícil avaliação; só com um levantamento topográfico minucioso poderíamos saber. No entanto, a área atualmente ocupada com granjas rizícolas é ainda uma fração pequena do que é possível aproveitar.

A Zona do Litoral, cujo clima, estudado pelo nosso serviço meteorológico, foi classificado de clima de litoral, é muito mais extensa que a precedente. É formada pelas várzeas do litoral desde Osório (Conceição do Arroio) até Arroio Grande, sendo que a maior parte está compreendida entre as Lagoas dos Patos e Mirim e as últimas elevações da Serra do Sueste. Em toda sua extensão esta enorme planície é atravessada por cursos d'água de diversos volumes, que, saindo da zona acidentada a oeste, correm nas várzeas na direção do nascente. O solo destas várzeas é na grande maioria sílico-argiloso, aumentando o teor de areia à medida que se aproximam das lagoas. O subsolo é argiloso e impermeável, o que se explica pela formação destas várzeas pela desagregação do granito das serras do Sueste.

No limite das coxilhas com as várzeas encontram-se locais ótimos para a formação de grandes

barragens de terra, que, cortando o leito de um curso d'água, formam ótimos açudes. A constituição granítica das Coxilhas, produzindo solos sílico-argilosos de subsolo impermeável, forma condições ideais para o represamento da água.

O subsolo impermeável não favorece infiltrações, e a terra sílico-argilosa é tida pelos especialistas no assunto como a melhor para a construção de barragens e canais de terra. Além disso apresentam-se nestes locais conformações topográficas extremamente favoráveis para o represamento de grandes volumes de água com barragens de terra bastante econômicas.

# REFORMA AGRÁRIA

## HISTÓRIA DA PROPRIEDADE NO BRASIL

### 1. Formação da propriedade rural no Brasil. Caudilhismo rural

A formação da propriedade rural no Brasil começou com a colonização portuguesa, que distribuiu o território em capitanias hereditárias que tinham extensões enormes. Com isso criou-se uma sociedade de latifundiários que somente foi tocada com a Lei das Terras de 1850, mas sem ferir o direito adquirido. A mentalidade que se formou foi nessa base territorial. Criou-se uma filosofia arraigada do homem ao campo, que venceu o tempo e continua, apesar do surto industrialista que existe, predominando na formação democrática da República. O homem de indústria ainda não se capacitou de sua grande função socioeconômica brasileira, porque em grande parte os capitães de indústria saíram das elites rurais do Norte, Centro e Sul, embora não se possa negar a contribuição enorme e valiosa do elemento alienígena. Todos esses fatores regionais estruturaram a política e a economia nacionais.

Apesar do esforço que se vem fazendo, ainda é o caudilhismo rural que predomina, principalmente, nas zonas Norte e Nordeste, no setor político. As representações políticas na Câmara, Congresso e Assembleia ainda são predominantemente do homem do campo e proprietário latifundiário. É nesse meio que se formam os líderes políticos. No Brasil, conforme se tem destacado por meio de estudos sociológicos, é evidente a sobrevivência da liderança rural. Disso decorre a dificuldade de uma reforma agrária que satisfaça o homem do povo e da indústria, sendo que este (da indústria) contribui com a maior parcela de impostos para a manutenção da vida administrativa do Estado. Acontece que, numericamente, é muito inferior àquela (do homem do campo). Até quando isso perdurará não se sabe, mas se pode prognosticar uma solução a médio prazo pelas medidas tomadas legislativamente. O primeiro passo foi dado com o ET e seus regulamentos. A dificuldade maior surgiu da inexperience legislativa nesse setor da vida nacional, tanto que o ET tem uma vastíssima regulamentação, sem falar nas leis posteriores que o complementaram. Não é fácil ao homem comum do campo e até mesmo ao - intelectual rural conhecer e entender a mecânica dessa legislação. Com a preocupação de ser clara (*in*

*claro cessat interpretatio*), a legislação esqueceu pontos importantes e usou artigos sem sentido ou com sentido difícil de entender. Cogita-se, por intermédio do INCRA, de uma consolidação ou código agrário para amenizar essa *selva selvaggia* das normas agrárias em vigor, mas pouco aplicadas (o INCRA já publicou toda a legislação agrária).

Não se pode negar que se está criando uma mentalidade nova em relação ao uso da propriedade rural: deve ser usada para a produção de mercado interno e externo. O fim da produção rural deve ser agressivo para competir no mercado internacional em grande escala; para isso não faltam meios materiais e humanos. A agricultura tradicional está se modificando economicamente, porque produz para o mercado, ou seja, se dirige para um grande processo de comercialização envolvendo aspectos industriais. Aliás, diga-se de passagem, esta deve ser a nova mentalidade que a reforma agrária terá de incutir no espírito dos proprietários rurais, para que entrem no grande mercado com todas as suas características peculiares. O isolamento deve desaparecer: não estamos mais dependendo do carro de boi ou do cavalo para o transporte da pessoa e do fruto do trabalho. A era é do tráfego rápido, isto é, da circulação da riqueza nacional por meios mecânicos, eficientes e velozes, de modo que o medo da deterioração desapareceu até mesmo para os produtos bovinos que já são levados em carros frigoríficos a grandes distâncias sem sofrer qualquer dano. As ótimas estradas permitem que o produtor se desvincule do comerciante mais próximo para a entrega de seu produto. O produtor pode e deve atacar, entrando na especulação e flutuação dos mercados importantes e grandes consumidores. Deve desenvolver o espírito capitalista, para que se forme uma mentalidade nova, um patrimônio cultural que se alicerce numa economia de mercado e na liberdade da iniciativa privada, sem o paternalismo estatal exagerado que se verifica na atualidade. O homem de empresa rural deve ter a mesma mentalidade do capitão da indústria urbana, dispensando sempre que possível a intervenção estatal que, infelizmente, se verifica por culpa dessas mesmas lideranças que procuram obter do Estado o máximo de vantagens. O Estado, por seu turno, não devolve à comunidade os impostos que incidem sobre o lucro obtido. Não somente os prejuízos devem ser transferidos ao Estado, mas, quando há lucro, este também deve ser entregue a ele, em parte, para que possa continuar com a liderança do processo de uma reforma agrária em moldes capitalistas.

## **2. Agricultura. Sua importância**

A agricultura é, e será ainda por alguns anos, o campo de batalha onde se decidirá a sorte nacional e

sua configuração jurídica e econômico-social. Portanto a reforma agrária não pode afastar-se dessa trajetória, se quiser alcançar algum êxito. A ordem é produzir mais e mais.

Dentro desse esquema geral, a reforma agrária não pode esquecer que sua função precípua é a fixação do homem do campo à sua propriedade, em caráter profissional e com o objetivo de grande produção para o mercado. Fica assim alcançado o objetivo da reforma agrária apontado no art. 1º, § 1º, do ET.

### **3. Fim da reforma agrária**

Um dos fins da reforma agrária é a “melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso”. Não se deve esquecer aqui que a distribuição da terra no Brasil se formou por intermédio de Portugal e que este influiu muito na formação do nosso homem do campo. A mentalidade portuguesa calou fundo na colônia, tanto que até hoje nosso latifundiário ainda pensa como há duzentos anos. Daí a necessidade de se distribuir melhor a terra arável do País, despertando esses homens para a realidade presente, segundo a qual não é mais a grande propriedade que lhes dá prestígio, mas o seu aproveitamento integral e técnico para atender aos princípios de justiça social e ao aumento da produtividade.

### **4. Distribuição da terra. Colonização. Conceito. Colonização oficial e particular**

A primeira medida, portanto, é a distribuição da terra àquele que tenha condições de explorá-la, aumentando a produção nacional para o mercado interno e externo. Daí surge a primeira norma legal decorrente daquele objetivo (art. 1º, § 1º): colonização é toda atividade oficial ou particular que se destine a promover o aproveitamento econômico da terra pela sua divisão em propriedade familiar ou por meio de cooperativas.

Colonização é a forma de se distribuir a terra, na sistemática da reforma agrária adotada no ET. Pode ser oficial ou particular. Trataremos agora de cada uma delas dentro do sistema estatutário em exame (ET).

A distribuição da terra tem sido uma constante na vida dos povos, com altos e baixos violentos. A razão é lógica, porque a propriedade sempre esteve vinculada à família e foi sempre seu fundamento social e político. Não se deve esquecer que a distribuição da terra repercute na economia e na política de cada nação. “A ela se vinculam a produção, as indústrias, o equilíbrio entre a cidade e o campo, a

prosperidade ou o bem-estar dos habitantes e até seu sistema político” (Horne, *Reformas agrárias em América e Europa*, p. 9). A reforma agrária é a base da estabilidade política.

Colonização oficial, portanto, é a entrega de terras do Estado (devolutas ou não), em forma de propriedade familiar, àqueles que se dedicam à atividade rural. A quantidade não deve ser inferior àquela que propicie ao cultivador e sua família meios de subsistência e o processo social e econômico (art. 4º, II, do ET). Portanto o conjunto familiar deve-se fixar na propriedade para dela tirar toda a vantagem possível sem deteriorá-la (v. PROTERRA, Dec.-lei n. 1.179/71).

## **5. Distribuição das terras públicas**

As terras públicas que podem ser distribuídas são as seguintes, na ordem prioritária:

a) as de propriedade da União, que não tenham outra destinação específica;

b) as reservadas pelo Poder Público para serviços ou obras de qualquer natureza, ressalvadas as pertinentes à segurança nacional, desde que o órgão competente considere sua utilização econômica compatível com a atividade principal sob a forma de exploração agrícola;

c) as devolutas da União, dos Estados e dos Municípios.

A transferência da propriedade oficial pode-se fazer mediante doação, compra e venda ou reconhecimento de posse antiga dessas terras ou das referidas nas letras *b* e *c* (v. Lei n. 4.947/66, art. 6º, e CF de 1988, art. 188).

No tocante às terras devolutas, a lei adotou alguns critérios que precisam ser destacados, mesmo porque a matéria já é muito antiga: ela nos vem da Lei das Terras de 1850. Assim, o INCRA tem competência para reconhecer as posses legítimas manifestadas pela cultura efetiva e morada habitual (tal qual na Lei de 1850), As demais, não ocupadas, serão distribuídas por meio da colonização racional, visando a erradicar os males do minifúndio e do latifúndio.

## **6. Legítimos possuidores das terras federais. Art. 3º da Lei n. 4.947/66. Portaria n. 812/91**

Quanto aos legítimos possuidores das terras federais, observar-se-á o seguinte:

O INCRA promoverá a discriminação das áreas ocupadas por posseiros, para a progressiva regularização de suas condições de uso e posse da terra, providenciando, quando for o caso, a emissão



dos títulos de domínio.

Não será prejudicado o posseiro-trabalhador rural que ocupar terras devolutas da União por um ano, porque se lhe dá preferência na aquisição de um módulo rural, conforme for fixado para a região, de acordo com as prescrições legais (ET, art. 97, e CF/88, art. 188).

Para tanto, os foreiros, arrendatários, possuidores, ocupantes e quantos se julguem com direito sobre qualquer porção dos imóveis rurais pertencentes à União ficam obrigados a apresentar ao INCRA os títulos ou qualquer prova em direito permitida em que fundamentem as suas pretensões (Lei n. 4.947/66, art. 3º).

A Portaria n. 812, de 26 de agosto de 1991, do Presidente do INCRA, estabelece os requisitos para a alienação de terras públicas federais ocupadas e destinadas a atividade agropecuária: não ser proprietário rural, em qualquer parte do território nacional; explorar diretamente, por mais de um ano, o imóvel rural ocupado, com utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente; manter residência no local ou em local próximo a ele, de modo que possibilite a sua exploração; ter na agropecuária a sua principal atividade (art. 1º). A dimensão da área a ser alienada restringe-se ao módulo correspondente ao tipo de exploração desenvolvida no imóvel, ressalvadas as áreas efetivamente exploradas como situação jurídica constituída (art. 5º), competente aos Superintendentes Estaduais do INCRA para, em suas áreas de jurisdição, decidir sobre a alienação de áreas de três módulos (art. 6º), cabendo ao titular da Diretoria de Recursos Fundiários decidir sobre alienação de áreas acima de três módulos (art. 16). A alienação faz-se por venda direta ao ocupante, mediante outorga do título de Domínio, inegociável pelo prazo de dez anos (art. 8º).

A regra comporta exceção, porque o direito não é reconhecido aos foreiros quando as terras por eles ocupadas se tornem necessárias à execução dos planos da colonização e de serviço ao INCRA atinentes.

Ainda é de se destacar os parágrafos do art. 188 da Constituição Federal, que permite a alienação ou concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, mediante prévia aprovação do Congresso Nacional, salvo se destinada à execução de planos de reforma agrária.

## **7. Colonização oficial. Como se faz**

Vimos o meio legal de transferência da terra da União, quer seja devoluta ou não. Vejamos agora como se faz a colonização oficial, em relação ao elemento humano, ou seja, o colono que ocupará a terra.

O Poder Público tomará a iniciativa de recrutar e selecionar as pessoas ou famílias, dentro ou fora do território nacional, para colocação e integração nos respectivos núcleos (ET, art. 55). Isso somente se fará em relação às terras incorporadas ao patrimônio público ou que venham a sê-lo. A ressalva se impõe, pois os direitos dos posseiros etc. foram reconhecidos para efeito da reforma agrária das terras públicas.

Essa colonização oficial far-se-á de preferência nas terras ociosas ou de aproveitamento inadequado, próximas a grandes centros urbanos e de mercados de fácil acesso, tendo em vista os problemas de abastecimento; de êxodo, em locais de fácil acesso e comunicação de acordo com os planos nacionais e regionais de vias de transporte; de colonização predominantemente estrangeira, tendo em mira facilitar o processo de interculturação; de desbravamento ao longo dos eixos viários para ampliar a fronteira econômica do País (v. g., na Transamazônica).

A finalidade dessa incorporação do homem à terra, na colonização oficial, não é puramente material, isto é, dar-lhe terra; visa também à sua integração e ao seu progresso social e econômico; ao levantamento do nível de vida do trabalhador rural; à conservação dos recursos naturais e à recuperação social e econômica de determinadas áreas e ao aumento da produção e da produtividade no setor - primário.

Outra norma importante no setor da colonização oficial é a seguinte: “Todos os imóveis rurais pertencentes à União, desde que destinados às atividades agropecuárias, somente podem ser concedidos, por venda ou outra forma de alienação, aos ocupantes ou pretendentes, por intermédio do INCRA”, que antes submeterá a alienação à prévia audiência: *a)* da Comissão Especial da Faixa da Fronteira, se se tratar de área na faixa sob sua jurisdição (Decreto-lei n. 494, já referida, de 10-03-1969; *b)* dos Ministros da Guerra (de Exército), da Marinha e da Aeronáutica, se houver fortificações ou estabelecimentos militares nas proximidades da área pretendida ou na faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima; *c)* das Prefeituras Municipais, quando se tratar de terreno situado em zona que esteja sendo urbanizada (v. Lei n. 4.947, art. 7º).

## **8. Colonização particular**

Trataremos agora da colonização particular, que é outra forma de distribuição da terra rural, prevista no ET e seus Regulamentos (com as alterações posteriores).

Há de se examinar antes uma regra de superdireito constante na CF, de grande importância no estudo da colonização particular. É o princípio da “função social da propriedade” destacado no art. 170, III, da Constituição de 1988. A função econômica da terra não é mais absoluta. Seu proprietário não pode usar e abusar dela como antes, porque há um princípio superior que lhe impede isso, dizendo que seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo previsto na CF e caracterizado no ET (ET, art. 12). A terra existe para ser explorada pelo seu dono no sentido econômico- -social, é destinada à produção; se isso não se der, o Poder Público promoverá a gradativa extinção das formas de ocupação e de exploração da terra que contrariem esse princípio.

A pessoa natural ou jurídica proprietária de grandes áreas rurais pode colonizá-las dividindo-as em lotes do tamanho do módulo rural, conforme a região em que se situam, de modo que, “para efeitos do Estatuto da Terra, consideram-se empresas particulares de colonização as pessoas físicas e jurídicas de direito privado que tiverem por finalidade executar programas de valorização de áreas ou de distribuição de terras” (ET, art. 60). Essas mesmas empresas colonizadoras podem adquirir da União áreas, mediante alienação ou concessão, para execução de planos de reforma agrária (CF, art. 188, § 2º), porque é dever do Estado estimular as iniciativas particulares de colonização.

Todo aquele que adquirir lotes de terras, tanto da colonização oficial, como particular, denomina-se “parceleiro” (ET, art. 4º, VII).

A empresa rural (ET, art. 4º, VI), tanto pública como privada, que tiver por finalidade a colonização, deverá permitir a livre participação em seu capital dos respectivos parceiros. É uma aplicação do princípio consubstanciado no art. 3º, parte final, do ET, reforçado pela regra do art. 14, que dispõe: “O Poder Público facilitará e prestigiará a criação e a expansão de associações de pessoas físicas e jurídicas que tenham por finalidade o racional desenvolvimento extrativo agrícola, pecuário ou agroindustrial, e promoverá a ampliação do sistema cooperativo bem como de outras modalidades associativas e societárias que objetivem a *democratização do capital*”, isto é, possibilitem o maior número de acionistas ou sócios.

## **9. Regras obrigatórias na colonização particular. Projeto de colonização e suas formalidades**

Há regras obrigatórias para que se possa colonizar uma determinada área particular. Não basta querer dividir em lotes a gleba para se ter uma colonização. É preciso disciplina, sob pena de se cair num desordenado fracionamento sem técnica e condições de aproveitamento econômico da propriedade rural. Por isso, os projetos de colonização particular deverão ser previamente examinados pelo INCRA, que inscreverá a entidade e o respectivo projeto em registro próprio. Tais projetos serão aprovados pelo Ministério da Agricultura. Sua execução também será vigiada pelo órgão do INCRA que coordenará sua execução (ET, art. 61). Sem que se satisfaça isso, nenhuma parcela poderá ser vendida e, se o for, não poderá ser registrada no Registro de Imóveis.

O projeto de colonização particular, para ser aprovado, tem que preencher certas formalidades, tais como:

- a) abertura de estradas de acesso e de penetração à área a ser colonizada;
- b) divisão dos lotes e respectivos piqueteamentos, obedecendo à divisão, tanto quanto possível, e ao critério de acompanhar as vertentes, partindo a sua orientação no sentido do espigão para as águas, de modo a todos os lotes possuírem água própria ou comum;
- c) manutenção de uma reserva florestal nos vértices dos espigões e nas nascentes (v. Código Florestal e Código de Águas);
- d) prestação de assistência médica e técnica aos adquirentes de lotes e aos membros de suas famílias;
- e) fomento da produção de uma determinada cultura agrícola já predominante na região ou ecologicamente aconselhada pelos técnicos do INCRA ou do Ministério da Agricultura;
- f) entrega de documentação legalizada e em ordem aos adquirentes dos lotes (ET, art. 61) (v. Dec. n. 59.428, de 27-10-1966, art. 89).

Com isso se pretendem melhores condições de fixação do homem à terra e seu progresso social e econômico (ET, art. 63). Não se deve esquecer que é o homem e não a terra que deve ser o fundamento da reforma agrária, porque a colonização considera o colono como o fim e ao mesmo tempo seu agente principal. “É tarefa profundamente humana”, por isso todos aqueles que se integram nessa tarefa devem agir energicamente para que se cumpra a lei e se consigam seus objetivos. Isso decorre da necessidade de se constituir uma classe média rural, “com as qualidades necessárias para exercer o relevante papel histórico que lhe está reservado”, porque no Brasil, principalmente, isto é fundamental, dado que sua

população é predominantemente rural, conforme demonstram os censos.

## **10. Usucapião. Art. 1.238 do CC/02. Art. 191 da CF/88**

Outro ponto relevante da reforma agrária, no tocante à distribuição da terra, é o referente ao *usucapião*, uma das formas de se adquirir a propriedade em geral.

O fundamento dessa aquisição é a posse legítima que se caracteriza pelo uso do imóvel sem interrupção nem oposição, como se seu fosse, independentemente de título de boa-fé (que, em tal caso, se presume), desde que tenha decorrido o prazo de 15 anos.

O possuidor rural que preencher esses requisitos legais (CC, art. 1.238) poderá requerer ao juiz que declare por sentença a situação do seu imóvel. Reconhecida a posse legítima por sentença do juiz, esta servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis.

Tratando-se de usucapião de uma propriedade familiar, exige-se ainda que o possuidor a ocupe por cinco anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tendo-a tornado produtiva pelo seu trabalho e, ainda, que nela tenha sua morada, desde que não ultrapasse 50 hectares (CF, art. 191, e CC, art. 1.239).

## **11. Usucapião das terras públicas. CF, art. 191, parágrafo único**

Trataremos agora das terras públicas situadas na zona rural e consideradas imóveis rurais na forma do art. 4º do ET, para esclarecer o velho direito de usucapião *pro labore* ou constitucional criado pela Lei Maior de 1934 e repetido pelas Constituições de 1937 e 1946 e EC n. 10, de 9-11-1964.

As terras públicas são: I — as de propriedade da União que não tenham outra destinação específica; II — as reservadas pelo Poder Público para serviços ou obras de qualquer natureza, ressalvadas as pertinentes à segurança nacional, desde que o órgão competente considere sua utilização econômica compatível com a atividade principal, sob a forma de exploração agrícola; III — as devolutas da União, dos Estados e dos Municípios (ET, art. 9º). Desde logo deve-se excluir a segunda hipótese, restando as demais. Até a Constituição de 1934, as terras públicas dos itens I e III eram impedidas de serem adquiridas por usucapião; depois ainda se discutiu a matéria, sem solução definitiva nos tribunais até o advento do Decreto-lei n. 710, de 17-9-1938, que admitia a aquisição dessas terras pelo posseiro que durante mais de dez anos morasse nelas e as tornasse produtivas por seu trabalho, mediante sentença

declaratória devidamente transcrita (Constituição de 1934, art. 148). As Constituições de 1937 e 1946 ampliaram o trato de terra cultivada. A EC n. 10 elevou-o para cem hectares. Essa era a situação do usucapião *pro deserto* ou, como dizem outros, *pro labore* ou “constitucional”.

A legitimação de posse de terras públicas sempre houve a partir da Lei de Terras de 1850, mas se negava qualquer direito a usucapião. Este nasceu com a Constituição de 1934 e assim mesmo para área limitada. Por isso, deve-se fazer a distinção entre “legitimação de posses” e “usucapião *pro deserto*”.

O ET encontrou essa situação, de modo que seu art. 98 não alterou essas normas constitucionais, embora tenha reproduzido as da Lei Maior. Seu art. 97, quando trata das terras devolutas federais, não quis nem podia alterar as normas constitucionais vigentes no que tange ao usucapião *pro deserto*, de modo que o INCRA somente podia legitimar, ou melhor, regularizar as condições de uso e posse das terras devolutas, providenciando a emissão dos títulos de domínio, desde que as áreas ocupadas por posseiros não preenchessem as condições da norma constitucional vigente (Constituição de 1946, complementada pela EC n. 10), casos em que o domínio se daria mediante sentença declaratória, devidamente transcrita (Constituição de 1946, art. 156, § 3º). O art. 3º da Lei n. 4.947, de 6-4-1966, completou as normas do art. 97 do ET, sem ferir o direito adquirido dos antigos posseiros que já haviam preenchido os requisitos do art. 156, § 3º, da Constituição de 1946, com a redação que lhe deu a Emenda n. 10.

A norma do art. 98, portanto, continuou a reger o usucapião das terras públicas e privadas até o advento da Constituição de 1967, sendo que em relação àquelas torna-se inóqua, pois o posseiro já tinha garantido seu direito ao domínio pelo usucapião reconhecido por sentença declaratória devidamente transcrita.

O art. 164 da Constituição de 1967, reproduzido pela Emenda n. 1, de outubro de 1969, acabou com o usucapião *pro deserto*, ou constitucional, ressalvados os direitos daqueles que tenham preenchido os requisitos do art. 156, § 3º, da Constituição de 1946, com a redação que lhe deu a EC n. 10 (art. 171 da Constituição de 1967, com a redação que lhe deu a EC n. 1, de 1969). Conclusão: o art. 98 do ET não abrange mais as terras públicas para efeito de aquisição pela ação de usucapião, ressalvado, repetimos, o direito anterior ou adquirido.

Os posseiros de terras públicas que até a vigência da Constituição de 1967 (março) não tivessem

atingido o decênio exigido pelos arts. 156, § 3º, da Constituição de 1946, e 98 do ET, não podiam pleitear usucapião *pro deserto*, mesmo que faltassem alguns dias ou meses, porque a norma da Lei Maior é de aplicação imediata; mas nada impedia que conseguissem a legitimação de suas posses pelo INCRA, que promovia a progressiva regularização de suas condições de uso e posse da terra para efeito da emissão dos títulos de domínio, visto que o art. 164 da Constituição de 1967, reproduzido pelo art. 171 da Emenda n. 1, não estabelecia prazo de ocupação.

A atual Constituição Federal proíbe usucapião de terras públicas no parágrafo único de seu artigo 191, mas possibilita sua alienação e concessão (CF, art. 188), como já vimos antes. Em razão desse dispositivo, a aquisição de terras devolutas por usucapião ficou impossibilitada. Paulo Tormin Borges sugere uma lei complementar, “sob o pálio de que o texto constitucional é confuso”, diz ele, acrescentando: “Até lá seria temerário caminhar para o usucapião agrário de terras devolutas” (*Institutos Básicos do Direito Agrário*, 10ª ed., 1996, p. 147-148).

## **12. Desapropriação por interesse social**

Vimos as duas maneiras legais de distribuição de terras nacionais: a colonização oficial e a particular. Vimos mais, ainda, que a reforma agrária visa estabelecer um sistema de relações entre o homem, a propriedade rural e o uso da terra, capaz de promover a justiça social, o progresso, o bem-estar do trabalhador rural e o desenvolvimento econômico do País, com a gradual extinção do minifúndio e do latifúndio (ET, art. 16). A extinção do minifúndio e do latifúndio das terras públicas se faz na forma de concessão, se devolutas, e na forma de doação ou compra e venda, se dominicais (ET, art. 9º). Mas, em relação aos minifúndios e latifúndios do domínio ou posse particulares, a regra não pode ser a mesma. Por isso, deu-se ao Estado uma medida legal de superdireito que pudesse habilitá-lo a realizar a reforma agrária nessas propriedades, sem ferir o direito adquirido de seus proprietários. Para chegar a isso — tornar possível o acesso do trabalhador rural à terra improdutiva — a CF de 1988 em seu art. 5º, XXIV, permite a desapropriação por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 184. O direito de desapropriação decorre do princípio da função social da propriedade, consubstanciado no art. 170, III, da mesma Carta Magna.

# Capítulo 11

## FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

### **1. Direito de propriedade. Sua garantia constitucional. Necessidade ou utilidade pública. Art. 5º do Decreto-lei n. 3.365/41. Desapropriação**

A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua ou detenha (CC, art. 1.228). É o princípio geral que protege o direito de propriedade, que se estende à terra urbana ou rural. Nesta, que se costuma chamar propriedade ou imóvel rural, a aquisição se faz pela transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis (compra e venda, doação, permuta etc.); pela acessão; pelo usucapião e pelo direito hereditário (CC, arts. 1.245, 1.248, 1.238 e seg., 1.784).

Essa garantia encontra amparo em norma constitucional que dispõe: “É garantido o direito de propriedade” (art. 5º, XXII, da CF/88). Vai mais longe a Constituição quando assegura a inviolabilidade dos direitos concernentes à propriedade (Constituição de 1988, art. 5º). A regra da lei maior, que é a síntese do art. 1.228 do CC, abre exceção quando ressalva aquele direito, dizendo que ele cede à desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social. É uma forma de perda do domínio ou do imóvel rural, sem que interfira a vontade de seu proprietário. O que seja “necessidade ou utilidade pública” no-lo diz o art. 5º do Decreto-lei n. 3.365. É uma forma muito antiga de intervenção do Estado na propriedade imóvel: sempre foi aceita como medida de interesse social.

### **2. Desapropriação por interesse social. Limite ao direito de propriedade**

Ainda que de direito público, constitucional e administrativo, a desapropriação afeta sobremodo o direito agrário, não somente por necessidade ou utilidade pública, mas principalmente por interesse social, para que a propriedade possa realizar sua função social, preconizada no ET. É pela desapropriação que o Estado faz, em sua maior parte, a reforma agrária, porque é por ela que se visa a promover melhor a distribuição da terra improdutiva, mediante modificações no regime de sua posse e



uso, a fim de atender aos princípios da justiça social e ao aumento da produtividade (ET, arts. 1º, § 1º, e 18).

A desapropriação não é limite ao direito de propriedade, mas uma forma de sua aquisição originária, de um lado, e de perda, de outro. Apesar disso, não se pode negar que houve sempre quem defendesse ponto de vista contrário. Reconhecemos uma grande parte de verdade nisso, pois a desapropriação sempre constitui uma ameaça potencial contra a propriedade e se considera uma limitação potencial do patrimônio particular. Mas isso não quer dizer que, de fato, haja uma limitação ao direito de propriedade, como ocorre no usufruto, uso, habitação etc., e também não é uma restrição a ele, pois não afeta a disponibilidade natural do prédio, como ocorre com as servidões prediais.

Portanto a expropriação, seja por necessidade ou por utilidade pública, bem como por interesse social, é uma forma de extinção ou perda total ou parcial do direito em relação ao proprietário. Para o expropriante é um título originário de aquisição, de modo que este “não se substitui à pessoa do desapropriado, não exerce seus direitos, mas adquire a propriedade do que foi desapropriado, livre de todos os encargos, quaisquer que sejam” (Viveiros de Castro, apud Ruy Cirne Lima, *Princípios de direito administrativo*, Sulina, 1964, p. 128), embora não se negue certa limitação a essa aquisição (CC, art. 1.150). Assim também se considerou no Decreto n. 59.566, ao dizer, em seu art. 26, que o arrendamento se extingue pela desapropriação do imóvel rural (inc. IX).

A desapropriação distingue-se da limitação da propriedade, porque em regra esta não implica um dever de indenizar, o que não acontece na desapropriação, que traz consigo a obrigação de pagar o preço justo pelo bem adquirido à força. Isso decorre do respeito ao direito adquirido por parte do Estado. Grande era o respeito do poder supremo à propriedade privada, considerada um direito absoluto pela sua origem natural; daí a justiça rigorosa “que guiava o poder supremo nas relações com as pessoas privadas” (Jhering, *O espírito de direito romano*, v. 2, p. 50), de tal modo que “não se conhece nenhum exemplo em que o Estado deixasse de satisfazer às obrigações que contra ele tinham seus credores” (Jhering, *O espírito*, cit.). Esse respeito, entretanto, admitia exceção, quando se ia contra ele por uma justa causa e a desapropriação se fazia *ex justa causa*, ou seja, por necessidade pública, mediante sempre uma indenização.

### **3. Desapropriação, forma de aquisição da propriedade. Confisco**

As exceções não destroem os princípios que nos legaram os antepassados, mas apenas os confirmam, porque se trata de uma forma de direito público de aquisição da propriedade privada mediante sempre prévia e justa indenização em dinheiro. Não é um confisco, pois o preço é pago pelo seu justo valor. Como também não é uma usurpação do direito garantido pela Lei Maior, porque se paga o preço corrente. Nem poderia ser outra a solução, dentro do sistema constitucional brasileiro, onde a tradição condena o confisco, que foi uma pena banida em nossa vida jurídica pelo art. 153, § 11, da Carta Constitucional de 1967 e das anteriores.

#### **4. Ordem econômica. Princípios gerais da atividade econômica. Art. 170 da CF/88**

Esses princípios-cúpulas ou transcendentais devem estar presentes em todas as reformas legais que afetem a propriedade imóvel em geral e, principalmente, a rural, porque a propriedade é um fato e uma realidade que não deve ser esquecida, inclusive pelo direito agrário, pois as leis que forem ditadas para orientá-lo nascem dessa realidade e para ela. Como veremos, a legislação agrária não ataca a propriedade rural privada em si, mas fica ao seu lado e lhe dá o respeito que merece, visando à ordem econômica e social.

Com a expressão “ordem econômica e social” atingimos o ponto vulnerável da reforma agrária brasileira, onde se dá à propriedade rural uma função social que não tinha semelhança nas regras sobre ela no direito civil.

A ordem econômica e social tem por fim realizar a justiça social com base nos seguintes princípios: I — liberdade de iniciativa; II — valorização do trabalho como condição da dignidade humana; III — *função social da propriedade*; IV — harmonia e solidariedade entre os fatores de produção; V — desenvolvimento econômico; VI — repressão ao abuso do poder econômico, caracterizado pelo domínio dos mercados, a eliminação da concorrência e o aumento arbitrário dos lucros.

Esses princípios integram o chamado “interesse social”, que permite a desapropriação da propriedade territorial rural (cf. art. 160).

#### **5. Art. 5º, XXIV, da CF. Venda forçada da propriedade rural. Função social da propriedade. Art. 2º da Lei n. 4.504/64**

Entendeu a Constituição destacar a desapropriação ou venda forçada da propriedade territorial rural

colocando-a na parte que trata “Da Ordem Econômica e Financeira”, sempre que se tiver de realizar a justiça social. Como na regra anterior (art. 5º, XXIV), não se trata de confisco, mas de aquisição mediante pagamento de justa indenização, embora esta se faça em títulos especiais da dívida pública com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até 20 anos, a partir do segundo ano de sua emissão (CF, art. 184).

Interessa-nos aqui, apenas o princípio da “função social da propriedade”, que pode propiciar a desapropriação da propriedade territorial rural, pois é desta que trataremos agora: “É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista no Estatuto da Terra” (Lei n. 4.504, de 30-11-1964, art. 2º).

O sistema brasileiro mantém o direito subjetivo da propriedade, embora em caráter relativo. O princípio da função social da propriedade não é o caminho aberto, como vimos, para a socialização das terras rurais por parte do Estado, pois há necessidade de justificativa da venda forçada sempre mediante a indenização devida, como preço dela, em dinheiro e títulos públicos. É a forma legal encontrada pela Lei Maior para realizar a reforma agrária sem ferir o princípio do art. 5º e seu inciso XXII.

## **6. Direito subjetivo da propriedade**

A existência da propriedade, essa relação do homem com a terra, tem sido invariável através dos tempos, de modo que não é com a ficção da “função social” que se vai contra a natureza das coisas. Aceito o direito subjetivo da propriedade consagrado na Constituição (art. 5º e inc. XXII), não se lhe pode dar uma condição substantiva, pois é mero atributo do indivíduo. A terra, por si só, não tem expressão alguma, porque o título de propriedade é a manifestação da atividade individual nos objetos que cercam o homem e estão sujeitos à sua ação. Quando esta ação é egoísta, impedindo-os de satisfazerem as necessidades humanas dentro da sociedade, a propriedade da terra deixa de ser amparada por não realizar a justiça social.

## **7. Art. 1.228 do CC. Função econômica da propriedade**

Essa função social que se quer dar à propriedade resulta da combinação dos princípios sociológicos e jurídicos. Com ela, altera-se o sentido do conceito de propriedade e se exclui o homem da relação de sujeito de direito. A propriedade é mera relação jurídica e somente por ficção é que se pode dizer que

ela exerce função social. Dá-se-lhe uma função que é peculiar ao homem; atribui-se-lhe uma condição que não tem, mas que é conferida ao proprietário pela lei, que lhe assegura o direito de usar, gozar, e dispor (CC, art. 1.228). Sem embargo do tropismo, já consagrado na Carta Magna e no ET, aceitamo-la, para o efeito de alcançar seu sentido legal.

## **8. História da expressão “função social da propriedade”**

O sentido histórico da expressão, embora não na forma atual, é muito antigo, pois vamos encontrá-lo no conceito de economia rural dado pelos fisiocratas. A terra e seus produtos fazem viver o homem. Que expressão mais significativa para indicar a finalidade da terra representada pela sua função econômica! De fato, o verdadeiro sentido da expressão “função social da propriedade” é o de produzir a terra todos os bens que possam satisfazer às necessidades presentes e futuras dos homens. Portanto, admitindo que ela tenha essa função e que se lhe dê o caráter social, o seu sentido não pode ser outro senão o de “função econômica”, para que atenda aos “princípios de justiça social e ao aumento da produtividade”.

## **9. Os fisiocratas e a ciência social**

Foram os fisiocratas os primeiros que tiveram uma concepção total da ciência social em toda a extensão desta palavra, os primeiros que afirmaram que os fatos sociais estão ligados entre si por relações necessárias e evidentes, e que os indivíduos e os governos não precisam mais que conhecê-los para ajustar a eles sua conduta (Carlos Gide e Carlos Rist, *Historia de las doctrinas económicas*, 2. ed., p. 3).

Com essa expressão “função social da propriedade”, não se pretende reconstruir o direito de propriedade da terra como uma “instituição divina”, porque se sabe que ela em si nada vale, porque necessita do trabalho humano e do capital a fim de produzir ou torna-se produtiva. A terra sem esses outros fatores não produz riqueza alguma; portanto as normas de direito agrário sobre a propriedade territorial rural afetam seu uso e não sua essência (ET, art. 4º), de modo que o produtor agrícola encontre amparo jurídico no interesse da economia rural.

## **10. Segurança da propriedade. Art. 5º, XXII, da CF**

A ordem econômica e social se alicerça, entre outros, no princípio da “função social da propriedade”. Significa que seu fundamento essencial está na segurança da propriedade, consubstanciado no art. 5º,

XXII, da CF de 1988. Reconhece assim que o problema da terra é permanente, embora sofra as alterações peculiares à vida da sociedade. Tem-se mantido dentro do direito, acompanhando seu ritmo de evolução, embora através da história tenha saído de sua rota com consequências desastrosas e estéreis, mas transitórias.

### **11. Socialismo de cátedra. Dirigismo econômico e intervenção estatal na atividade privada**

A doutrina da função social da propriedade tem sua gênese na sociologia. Como decorrência de seu vasto campo de ação, emergiram escolas, porém a que interessa para o estudo ora feito é a do socialismo de cátedra ou do Estado, eminentemente intervencionista. Sua finalidade foi moderar os excessos da economia clássica e intervir na vida econômica e política. A função do Estado, dizem seus prosélitos, não é somente manter a ordem, mas promover o progresso social ou, como se diz no ET, atender aos princípios de justiça social e ao aumento da produtividade. No direito brasileiro teve o intervencionismo a influência da escola socialista cristã; daí o sistema adotado pela Carta Magna, no que tange ao direito da propriedade territorial rural.

O Estado não pode ficar inerte diante do fracasso da atividade privada; por isso, surge a defesa de sua intervenção na economia mediante leis e processos. Nasce então o denominado direito da economia, que outra coisa não é senão o conjunto de “medidas que visam a promover melhor a distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento da produtividade” ou “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” (ET, art. 1º, §§ 1º e 2º).

### **12. Doutrina de Duguit e a função social da propriedade**

Foi nesse ambiente cultural que germinou o conceito ora em exame, adotado pelo art. 184 da CF de 1988. Não se pode esquecer aqui a influência de Duguit, quando leciona: “a propriedade não é um direito, é uma função social. O proprietário, o possuidor de uma riqueza, tem, pelo fato de possuir esta riqueza, uma ‘função social’ a cumprir; enquanto cumpre essa missão, seus atos de propriedade estão protegidos. Se não os cumpre, ou os cumpre mal, se, por exemplo, não cultiva sua terra ou deixa arruinar-se sua casa, a intervenção dos governantes é legítima para obrigá-lo a cumprir sua função social de

proprietário, que consiste em assegurar o emprego das riquezas que possui conforme seu destino”. Embora seu grande prestígio, não se pode aceitar sua doutrina, por não ser científica e não ter bases certas; equivalente, mais ou menos, à expressão de Proudhon de que a propriedade é um roubo. Não há fato algum que comprove essa asserção.

Apesar disso, Duguit prega o direito de propriedade individual quando fala: “Tratarei de evitar todo equívoco. Eu não digo, nem disse jamais, nem escrevi jamais que a situação econômica que representa a propriedade individual desapareça ou deva desaparecer. Digo somente que a noção jurídica sobre a qual descansa sua proteção social se modifica”.

### **13. Art. 2º, § 1º, do ET. Conceito econômico da propriedade. Art. 13 do ET**

Essa doutrina da “função social da propriedade” não tem outro fim senão o de dar sentido mais amplo ao conceito econômico da propriedade, encarando-a como uma riqueza que se destina à produção de bens que satisfaçam as necessidades sociais.

Trata-se mais de uma questão econômica e jurídica, isto é, do direito regrado as leis naturais da economia, de modo que a propriedade da terra desempenhe integralmente essa função quando, simultaneamente: *a)* favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; *b)* mantém níveis satisfatórios de produtividade; *c)* assegura a conservação dos recursos naturais; *d)* observa as disposições que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam (ET, art. 2º, § 1º).

Na sua conceituação legal, a expressão reflete a objetividade que lhe é peculiar e que lhe foi dada pela função econômica acima destacada, que a propriedade da terra deve desempenhar para que possa ser protegida.

Dentro dessa conceituação da propriedade, chega-se à conclusão de que a finalidade do direito agrário não é proteger os fracos, mas incentivar a produtividade da terra que termina alcançando a função social de proteção aos agricultores. Daí esse conjunto de normas ditado pelo Estado para regulamentação do uso e gozo da propriedade territorial rural.

O Estado não obrigará o proprietário a cumprir essa função social atribuída à propriedade. A norma é programática; por isso, se não cultiva sua terra, a intervenção estatal é legítima e se impõe a

desapropriação por interesse social para que se condicione seu uso ao bem-estar da coletividade (Lei n. 4.132, de 10-9-1962, art. 2º, e ET, art. 18).

No próprio ET temos norma para evitar o uso indevido da terra: “O poder público promoverá a gradativa extinção das formas de ocupação e de exploração da terra que contrariem sua função social” (art. 13).

# Capítulo 12

## LIMITAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 1. Desapropriação e limitação da propriedade. Distinção. Indenização. Preço

A desapropriação distingue-se da limitação da propriedade, como vimos, porque, em regra, esta não implica um dever de indenizar, o que não acontece na desapropriação, que traz consigo a obrigação de pagar o preço justo. Essa norma distintiva é muito antiga; já no direito romano vamos encontrar a expropriação seguida da indenização do preço, quando o Estado, em caso de necessidade, exigia os serviços dos escravos particulares, em que pesem opiniões em contrário que negam a desapropriação no direito romano (Pontes de Miranda, *Tratado de direito jurídico*, cit., v. 14, p. 197). O mesmo sucedia quando um escravo prestava bons serviços ao governo: v. g., quando denunciava um *complot*, obtinha do Estado sua liberdade. A expropriação dos materiais necessários para construções de ruas e de obras públicas fazia-se, segundo as prescrições legais, mediante o pagamento de seu custo.

Na expropriação do solo se procedia com tanto respeito e atenção que se comprava ao dono toda a propriedade ainda que não se utilizasse mais que uma parte, e nada havia de extraordinário que se renunciasse inteiramente à obra ante a negativa dos possuidores (Jhering, *O espírito*, cit., Ed. Alba, v. 2, p. 51).

### 2. A desapropriação no direito romano. Lição de Jhering. A desapropriação na Idade Média. Século XVI

Os romanos admitiram há muito tempo o direito do Estado de desapropriar por causa da utilidade pública não somente os imóveis como os móveis de primeira necessidade, como grãos etc., mas sempre mediante a devida indenização, porque sempre agiam com muita prudência (Maynz, *Cours*, cit., v. 2, p. 204, nota 34). Embora não houvesse uma legislação a respeito, alguns escritores (Frontin, Tácito) admitem que eles praticavam a expropriação por necessidade ou utilidade pública, embora reverenciassem de modo especial o direito de propriedade a ponto de considerá-lo inviolável e



renunciassem à expropriação ante a negativa dos possuidores (Jhering). Outros, ao contrário, encontravam nessa maneira de proceder nada mais nada menos do que abusos de poder por parte da autoridade pública. A verdade, porém, é que os juristas da Idade Média construíram a doutrina da desapropriação tendo por base as regras esparsas do direito romano que se encontravam no *Corpus Juris Civilis*. Foram os glosadores legistas que reconstruíram o organismo da expropriação tomando por base o direito romano, mas sem investigar a natureza desse direito do Estado.

### **3. Filosofia da desapropriação na lição de Hugo Grócio**

Até o século XVI, o direito do Estado de expropriar sujeitava-se às regras invocadas do direito romano. Mesmo o grande Bodin não se afastou dessa orientação. Na verdade, não havia nessa doutrina romana nenhuma base filosófica que justificasse o ato estatal. Somente com Hugo Grócio foi que se procurou dar à doutrina da expropriação uma filosofia própria.

Depois dessa época a desapropriação se configurou em suas linhas, afastando-se das regras referidas. Os textos do *Corpus Juris Civilis*, que os glosadores e pós- -glosadores aproveitaram, mostram que nem todos indicavam uma expropriação por necessidade ou utilidade pública, tais como: a) o privilégio do fisco. As coisas alienadas pelo fisco não podiam ser reivindicadas pelo verdadeiro proprietário, que tinha apenas o direito de acioná-lo a fim de ser indenizado do prejuízo (C., Liv. 7, Tít. 37, §§ 2 e 3); b) o *jus domini impetrandi*, pelo qual o credor pignoratício adquire a propriedade do objeto empenhado mediante certas condições (C., Lei n. 3, Liv. VIII, Tít. 34); c) a *adjudicatio*, pela qual o juiz, nas ações de divisão da coisa comum, atribuía a um dos condôminos a propriedade de toda a coisa, cabendo aos demais uma indenização (Inst., §§ 3 e 6, Liv. IV, Tít. 17). Salta à vista que tais casos não são de expropriação como pretendiam aqueles juristas da Idade Média.

### **4. Necessidade pública no direito romano. *Jus gentium*. *Jus naturalis***

Reconhecia-se que o Estado devia respeitar os direitos adquiridos e que não podia ir contra eles, salvo levado por uma justa causa. A desapropriação dava-se então quando sua causa se fundava na necessidade pública, mediante sempre uma indenização. A razão disso estava no fato de que a doutrina medieval aceitava a origem da propriedade no *jus gentium* que precedia ao Estado e se derivava do *jus naturalis*; portanto não era criada pelo Estado e este devia respeitá-la. Aceitava-se a doutrina da origem contratual do Estado, de modo que a força obrigatória do contrato derivava do *jus naturalis*. Assim, eram

invioláveis os direitos concedidos aos cidadãos por contrato, salvo as expropriações *ex justa causa*. Assim, o direito de propriedade podia ser revogável livremente por causa de utilidade pública (*propter publicam utilitatem*). Como justas causas apareciam: a maldade do dono para com seu escravo, o *favor libertatis*, razões religiosas, disposições de última vontade e, principalmente, o bem comum. Verifica-se que a justa causa devia preexistir à expropriação para que se justificasse o ato do Poder Supremo, que ficava assim limitado em seu arbítrio. Não se podem esquecer também aqueles que encontram na *publica utilitatis* um mero freio moral superado pela *plenitudo potestatis*, de modo que se procedia à expropriação pela só força da *plenitudo potestatis*. Essa parece ter sido a orientação doutrinária que remanesceu: garante-se o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social.

## **5. Desapropriação em caso de perigo público iminente**

Há casos em que não se faz a expropriação prévia da propriedade nem se exige a *propter publicam utilitatem*, como no caso de perigo público iminente, em que as autoridades competentes poderiam usar da propriedade particular, assegurada sempre ao proprietário a indenização posterior, tal qual se verifica hoje (v. CF, art. 5º, XXV). Aqui o *ex justa causa* é o perigo público iminente que leva ao uso da propriedade particular até onde o bem público o exija.

## **6. Prévia indenização da desapropriação no direito romano**

A regra da prévia indenização tinha exceções decorrentes de pressões das necessidades gerais, conforme Jhering (*O espírito*, cit., p. 52), “mas não se deve tirar disso uma prova em apoio da teoria da onipotência da vontade soberana do povo de Roma; basta assinalar que semelhantes medidas foram tomadas, com muito mais frequência, em outras partes que em Roma”. Também em relação aos textos sobre expropriação de escravos, alguns glosadores entendiam desnecessária a indenização ou a restituição do preço do escravo subtraído ao seu dono (D., Lei 39, Liv. 35, Tít. 2). A verdade, porém, é que essa exceção não vingou no direito moderno dos países democráticos. Há casos em que se fez a reforma agrária mediante a usurpação da propriedade particular rural sem nenhuma indenização, principalmente nos chamados países socialistas.

## **7. A doutrina da desapropriação dos glosadores e pós-glosadores. A desapropriação no Código das Partidas na Espanha**

A doutrina da expropriação, tal como os glosadores e pós-glosadores a expuseram, foi consagrada no Código das Partidas na Espanha, onde se destaca o interesse social da medida, *por razón que el Emperador oviese menester de haces alguna cosa en ello que se tornase a procumunal de la tierra* (Lei 2, Tít. 1 da Partida 2), bem como devida a indenização (*tenudo es por derecho el Rey de le dar* (ao expropriado) *ante buen cambio que vala tanto o más, de guisa que él finque pagado a bien vista de omes buenos*).

## **8. Movimento renascentista. Sua influência na desapropriação. Expropriação: sentido da palavra**

Mas a instituição da venda forçada ou expropriação somente teve progresso no século XVI com o movimento renascentista, de tão profundas consequências. Formaram-se escolas jurídicas onde floresceram ilustres juristas que nos legaram preciosos ensinamentos. Foi nesse período que ficou assentada a doutrina da desapropriação com base na utilidade pública e na justa indenização, desaparecendo a teoria da *plenitudo potestatis*, que conferia ao imperador a faculdade de expropriar ao seu belo arbítrio o patrimônio particular.

O maior progresso desse século XVI foi a emancipação da instituição de outros ramos de direito privado, ficando como de direito público, exclusivamente, como é até hoje. A figura jurídica da desapropriação se delineia e purifica, distinguindo- -se e separando-se de outros fenômenos jurídicos de efeitos e aparências semelhantes (Clemente Diego, *Rev. de Derecho Privado*, 10:263). Com essa apuração, chegou-se ao conceito de expropriação e ao de perda ou privação do domínio particular.

Expropriação vem de *ex*, fora, e *propriatio*: extinção da relação de gozo e disposição da coisa pelo seu titular. Ela tem por finalidade servir o fim social público, tal como uma estrada de ferro, uma via pública, grandes obras de irrigação e, finalmente, a reforma agrária.

## **9. Desapropriação por utilidade pública. O que é utilidade pública. Casos de utilidade pública**

A desapropriação é por causa de utilidade pública. O que seja utilidade pública é a lei que no-lo diz. Ela compreende um campo muito vasto, pois alcança tudo que aproveita à sociedade. Chegou a tal ponto que alguns entenderam que em seu conceito se encontrava também a desapropriação por interesse social, mas a verdade é que na sistemática de nosso direito vigente ela tem três finalidades: utilidade pública, necessidade e interesse social. Assim, a irrigação para a agricultura de vasta área é de suma utilidade,

porque alcança uma comunidade produtora de riquezas; por isso, entra naquela qualificação (de utilidade pública). Uma coisa se diz de utilidade pública quando é diretamente útil à entidade-coletiva-Estado, Província ou Município, como os edifícios públicos e praças de guerra, ou quando é imediatamente útil ao indivíduo e ao mesmo tempo ao Estado, como a agricultura, a indústria, o comércio, a fundação da família (Lafayette, *Direito*, cit., p. 327).

Consideram-se casos de utilidade pública: a) segurança nacional; b) a defesa do Estado; c) o socorro público em caso de calamidade; d) a salubridade pública; e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência; f) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica; g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casa de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais; h) a exploração e a conservação dos serviços públicos; i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a conservação ou ampliação de distritos industriais; j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo; k) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza; l) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens móveis de valor histórico ou artístico; m) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios; n) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso de aeronaves; o) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária; p) os demais casos previstos por leis especiais (Dec.-lei n. 3.365/41, art. 5º).

Vê-se, pela enumeração acima, que evoluiu, depois do CC, o conceito de utilidade pública, a tal ponto que se pode dizer hoje que pouca coisa do domínio particular escapa à desapropriação.

Aqueles pressupostos devem ser satisfeitos, para que se verifique a desapropriação por utilidade pública. Se o ato desapropriatório não se enquadra em nenhum daqueles itens, há ilegalidade que deve ser declarada pelo juiz.

**10. Art. 17, *a*, do ET. Competência na desapropriação por interesse social. Art. 184 e § 2º da CF.**  
**Fins da desapropriação por interesse social**

Vimos que o acesso à propriedade rural pode ser promovido mediante a distribuição ou a redistribuição de terras na forma de colonização oficial ou particular. O mesmo se verificará pela desapropriação por interesse social (ET, art. 17, *a*). Uma coisa precisa ficar, desde logo, estabelecida: a competência para essa desapropriação. A regra de competência é de processo e foi inserida no art. 184 da Constituição de 1988: “*Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei*”. Seu parágrafo segundo determina: “*O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação*”.

Pela Carta anterior, essa competência podia ser delegada pelo Presidente da República ao INCRA ou a outra entidade, porque era norma constitucional que ele podia delegar as atribuições para a desapropriação de imóveis rurais por interesse social, sendo-lhe privativa apenas a declaração das zonas prioritárias (CF/69, art. 161, §§ 2º e 4º). A atual Carta Magna não mais contempla essa hipótese. Ao INCRA, como órgão federal executor da reforma agrária, cabe propor a ação de desapropriação (art. 2º, § 1º, da Lei Complementar n. 76/94).

A União poderá, pois, privativamente, promover a desapropriação da propriedade territorial rural que não esteja cumprindo sua função social. E o fará por interesse social, para fins de reforma agrária. Por isso, “a abertura que é feita para a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária só compreende aquelas hipóteses em que o interesse social reside no propósito de realizar uma reforma agrária” (apud Celso Ribeiro Bastos, *Comentários à Constituição do Brasil*, v. 7, p. 251).

A desapropriação por interesse social tem por fim (art. 18 do ET):

- a) condicionar o uso da terra à sua função social;
- b) promover a justa e adequada distribuição da propriedade;
- c) obrigar a exploração racional da terra;
- d) permitir a recuperação social e econômica de regiões;
- e) estimular pesquisas pioneiras, experimentação, demonstração e assistência técnica;

f) efetuar obras de renovação, melhoria e valorização dos recursos naturais;

g) incrementar a eletrificação e a industrialização no meio rural;

h) facultar a criação de áreas de proteção à fauna, à flora ou a outros recursos naturais a fim de preservá-los de atividades predatórias. Verifica-se que a lei procurou caracterizar bem o que seja interesse social, como fez em relação à utilidade pública. Nesse terreno há sempre uma tendência do Poder Público a autolimitar-se por meio de norma constitucional, porquanto não é possível a existência do Estado fora da legalidade.

De acordo com a Constituição Federal anterior (Em. 1969), a União podia desapropriar por interesse social a propriedade territorial rural que contrariasse os princípios da ordem econômica e social e limitava-se às áreas incluídas nas zonas prioritárias. Reza, então, a desapropriação sobre:

I — os minifúndios e os latifúndios;

II — as áreas já beneficiadas ou a serem beneficiadas por obras públicas de vulto;

III — as áreas cujos proprietários desenvolverem atividades predatórias, recusando-se a pôr em prática normas de conservação dos recursos naturais (Lei n. 4.947/66, art. 13, III);

IV — as áreas destinadas a empreendimentos de colonização, quando estes não tiverem logrado atingir seus objetivos;

V — as áreas que apresentam elevada incidência de arrendatários, parceiros e posseiros;

VI — as terras cujo uso atual, de acordo com estudos levados a efeito pelo INCRA, não é o adequado à sua vocação de *uso econômico* (Lei n. 4.132/62).

Atualmente, com a regra expressa no artigo 184 da Constituição de 1988, pode ser objeto de desapropriação o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, ou seja, não esteja atendendo, simultaneamente, aos requisitos enumerados no artigo 186 da Constituição Federal vigente e que também não se enquadre em seu artigo 185, que veremos adiante.

O que seja imóvel rural tínhamos no artigo 4º, inciso I, do ET, que foi quase inteiramente reproduzido no art. 4º, inciso I, da Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que regulamenta os dispositivos constitucionais sobre reforma agrária e política agrária, que diz: “Imóvel rural — o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração

agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial”.

Essa desapropriação atinge também os bens dos Estados, Municípios e Distrito Federal (v. arts. 17, 18 e 22, parágrafo único). Não vale a regra do art. 22 do ET, por força do art. 161, § 2º, da CF/69 e art. 184 da atual Constituição Federal.

## **11. Imóveis isentos de desapropriação por interesse social**

De acordo com a legislação anterior a 1988, não recaía desapropriação por interesse social sobre os seguintes imóveis: *a)* os imóveis rurais que, em cada zona, não excederem de três vezes o módulo de propriedade fixado nos termos do art. 4º, III; *b)* os imóveis que, embora não classificados como empresas rurais, situados fora da área prioritária da reforma agrária, tiverem aprovados pelo INCRA, e em execução, projetos que, no prazo determinado, os levem àquela categoria (ET, art. 19, § 2º, *c*, e art. 2º do Decreto-lei n. 554/69).

A matéria encontra-se disciplinada, atualmente, pelo art. 185 da Constituição Federal de 1988 e pela Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária: I — a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra; II — a propriedade produtiva (CF, art. 185). Para a classificação em pequena, média ou grande propriedade rural, “o número de módulos fiscais deverá ser obtido dividindo-se a área aproveitável do imóvel pelo módulo fiscal do Município, levando em consideração, para tanto, somente a área aproveitável, e não a área do imóvel. Incidência do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64, art. 50, § 3º)” (STJ, 2ª T., REsp 116.162-4/GO, *DJe* de 22-6-2010).

A Lei n. 8.629/93, em seu art. 4º, estabelece o conceito de pequena propriedade (imóvel rural de área compreendida entre 1 e 4 módulos fiscais) e de média propriedade (imóvel rural de área superior a 4 e até 15 módulos fiscais).

Não há dúvida que a Lei n. 8.629/93 afastou-se do módulo rural, assim definido pelo ET em seu art. 4º, II, como propriedade familiar, diretamente e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, adotando o módulo fiscal, o que, na lição de Octavio de Mello Alvarenga, “*quebra a sistemática adotada pelo direito agrário. A base da atividade agrária e das relações daí decorrentes é o ‘módulo rural’, unidade de referência do direito agrário. O ‘módulo fiscal’ serve como medida para fins exclusivamente tributários, não podendo, ou melhor, não devendo ter sido atrelado à definição de*

*pequena e/ou média propriedade. Lamentavelmente isso ocorreu. A insuscetibilização ou não de a propriedade ser desapropriada para fins de reforma agrária passou a ser uma questão tributária e não mais agrária” (Política e Direito Agroambiental, Forense, p. 62).*

A pequena e média propriedade rural, desde que seu proprietário não possua outra, está fora da desapropriação para fins de reforma agrária.

A Lei n. 8.629/93 fornece o conceito de propriedade produtiva: “aquela que, explorada econômica e racionalmente, atinge, simultaneamente, graus de utilização da terra e de eficiência da exploração, segundo índices fixados pelo órgão federal competente”, conforme seu art. 6º, que, nos §§ 1º e 2º, fornece o grau de utilização da terra e o grau de eficiência da exploração da terra, bem como o conceito de efetiva utilização em seu parágrafo terceiro.

Tampouco pode ser objeto de desapropriação para fins de reforma agrária o imóvel que comprove estar sendo objeto de implantação de projeto técnico que atenda aos seguintes requisitos: I — seja elaborado por profissional legalmente habilitado e identificado; II — esteja cumprindo o cronograma físico-financeiro originalmente previsto, não admitidas prorrogações dos prazos; III — preveja que, no mínimo, 80% da área total aproveitável do imóvel esteja efetivamente utilizada em, no máximo, 3 anos para as culturas anuais e 5 anos para as culturas permanentes; IV — registro no órgão competente no mínimo 6 meses antes do decreto declaratório de interesse social (art. 7º).

E a empresa rural? Não há dispositivo expresso na Lei n. 8.629/93 ou na Lei Complementar n. 76/93 que proíba a desapropriação da empresa rural como havia no Decreto-lei n. 554/69. Mas há a regra do art. 19, § 3º, *b*, do ET, que isenta a empresa rural, assim considerado “*o empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore economicamente e racionalmente imóvel rural, dentro das condições de cumprimento da função social da terra*”, como define o art. 22 do Decreto n. 84.685/80, obedecidos os requisitos enumerados nas letras *a*, *b* e *c*, desse mesmo artigo, ou seja, utilização da terra em grau igual ou superior a 80%, eficiência na exploração da terra em grau igual ou superior a 100% e cumprimento integral da legislação que rege as relações de trabalho e uso temporário da terra. Esse conceito corresponde ao da propriedade produtiva, assim definida no art. 6º da Lei n. 8.629/93, e também ao cumprimento da função social da propriedade rural, conforme os arts. 186 da CF e 9º da Lei n. 8.629/93. Por isso, a empresa rural não pode ser objeto de desapropriação para fins de reforma agrária.



## **12. Resquício do privilégio do fisco. Art. 14 do Decreto-lei n. 554, de 25-4-1969. Lei Complementar n. 76, de 6-7-1993, art. 21**

Resquício do privilégio do fisco era a regra do art. 14 do Decreto-lei n. 554, em que não se permitia a reivindicação da propriedade desapropriada e incorporada no patrimônio público, mesmo que a ação reivindicatória tivesse por fundamento a nulidade do processo de desapropriação. O direito era apenas de perdas e danos quando a ação fosse julgada procedente. Estava derogado o art. 23 do ET.

Essa regra, embora não existisse em lei, sempre foi aceita pelos tribunais. Quando o Poder Público se apossava de uma área sem os trâmites legais, sem oposição do proprietário e nela permanecia algum tempo, admitia-se que houvesse uma desapropriação indireta e o proprietário podia acionar o Poder Público para haver a indenização devida somente porque o bem já se havia incorporado ao patrimônio do Poder Público. A Jurisprudência do STF e do Tribunal de Recursos é abundante nesse sentido. Foi uma maneira de se contornar o arbítrio da autoridade ocupante e mesmo porque obras de vulto se incorporaram aos ditos imóveis.

Atualmente, o art. 21 da Lei Complementar n. 76 estabelece regra similar ao referido art. 14, inadmitindo ação reivindicatória dos imóveis rurais desapropriados e registrados em nome do expropriante.

## **13. Forma de indenização na desapropriação por interesse social**

Trataremos agora da forma de indenização devida ao desapropriado. A indenização, por força de preceito constitucional, deve ser prévia e justa, assim considerada a indenização que permita ao desapropriado a reposição, em seu patrimônio, do valor do bem que perdeu por interesse social (Lei n. 8.629/93, art. 12). O pagamento se faz em títulos e dinheiro. Os títulos serão resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão. A Carta anterior possibilitava a aceitação dos títulos como meio de pagamento até 50% do ITR e como pagamento do preço de terras públicas, quando colonos, entre eles os desapropriados, comprassem lotes rurais da União. A nova Constituição Federal possibilita à lei definir a utilização desses títulos. A Lei n. 8.629/93 estabelece, em seu artigo 5º, os critérios de resgate dos títulos e de acordo com a área do imóvel desapropriado: I – do segundo ao quinto ano, quando emitidos para indenização de imóveis com área inferior a quarenta módulos fiscais; II — do segundo ao décimo ano, quando emitidos para indenização de imóvel com área acima de quarenta e

até setenta módulos fiscais; III — do segundo ao décimo quinto ano, quando emitidos para indenização de imóvel com área acima de setenta e até 150 módulos fiscais; IV — do segundo ao vigésimo ano, quando emitidos para indenização de imóvel com área superior a 150 módulos fiscais.

As benfeitorias necessárias e úteis serão indenizadas em dinheiro (CF, art. 184, § 1º, e Lei n. 8.629/93, art. 5º, § 1º).

#### **14. Princípios que orientam a justa indenização. Art. 12 da Lei n. 8.629/93. Lei Complementar n. 76/93 com alterações da Lei Complementar n. 88/96**

A Lei n. 8.629/93 (art. 12 com redação da MP 2.183-56/2001) enumera os aspectos a serem considerados para a fixação do valor do imóvel a ser indenizado (incluídas as terras e acessões naturais, matas florestas e benfeitorias indenizáveis):

I — localização do imóvel;

II — aptidão agrícola;

III — dimensão do imóvel;

IV — área ocupada e ancianidade das posses;

V — funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

Verificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, deduzem-se os valores das benfeitorias úteis e necessárias, a serem pagas em dinheiro, resultando no valor a ser indenizado em Títulos da Dívida Agrária (Lei n. 8.629, art. 5º, § 1º e § 3º, e art. 12, § 1º).

Os dados referentes ao preço das benfeitorias e do hectare da terra nua serão levantados junto às Prefeituras Municipais, órgãos encarregados de avaliação imobiliária, quando houver, Tabelionatos e Cartórios de Registro de Imóveis, e através de pesquisa de mercado.

Efetuada ou não o levantamento, ainda que parcial, da indenização ou do depósito judicial, o juiz determinará a expedição, em favor do expropriante, no prazo de 48 horas, do mandado translativo do domínio; pela legislação anterior, a matéria estava tratada no Decreto-lei n. 554/69, que já havia derogado o art. 19 do ET.

A Lei Complementar n. 76, de julho de 1993, que revogou expressamente o Decreto-lei n. 554/69 em

seu artigo 25, dispõe sobre o procedimento especial de rito sumário para a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária e estabelece normas para a fixação da indenização, a serem consideradas pelo juiz. Não havendo acordo, pode ser determinada perícia, cujo laudo será considerado para fixação do valor da indenização, além de outros meios, inclusive a pesquisa de mercado (art. 12, § 1º). O valor da indenização, na data da perícia, se este for aceito pelo juiz, ou aquele por este consignado, será corrigido monetariamente até a data de seu efetivo pagamento (art. 12, § 2º).

Nas benfeitorias úteis e necessárias estão incluídas culturas e pastagens artificiais, a serem indenizadas em dinheiro, depositando o expropriante o valor da terra nua em títulos da Dívida Agrária, conforme art. 14 da Lei Complementar n. 76, suspenso na parte do pagamento em dinheiro às benfeitorias, por força da Resolução n. 19/2007.

O levantamento da indenização ou do depósito, após o trânsito em julgado da sentença, depende da dedução do valor dos tributos e multas incidentes sobre o imóvel, exigíveis até a data da emissão na posse pelo expropriante (art. 16).

Feito o levantamento, ainda que parcial, da indenização ou do depósito judicial, o juiz ratificará a emissão de posse e determinará a expedição, em favor do expropriante, no prazo de 10 dias, do mandado translativo do domínio, para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, sob a forma e para os efeitos da Lei de Registros Públicos (art. 17).

Qualquer das partes pode requerer, em qualquer fase processual, que o juiz arbitre o valor para desmonte e transporte de imóveis e semoventes, a ser suportado pelo expropriante, e comine prazo para que o expropriado se mude (art. 20).

### **15. Processo de desapropriação conforme a Lei Complementar n. 76/93. Requisitos da petição inicial de desapropriação. Recurso cabível da decisão judicial que fixa a indenização**

Veremos agora o processo de desapropriação por interesse social, conforme a Lei Complementar n. 76/93.

O foro competente é o da sede do Juiz Federal do Distrito Federal, ou do Estado onde estiver situado o imóvel (LC n. 76, art. 2º, § 1º). Já era assim pelo Decreto-lei n. 554, de 1969, que derogara a norma do art. 23 do ET, porque à época não havia ainda a Justiça Federal, correndo então o processo perante os juízes de direito da situação do imóvel.

Somente a União pode desapropriar por interesse social; daí a ação correr perante seus juízes.

A ação será proposta pelo órgão federal executor da reforma agrária, ou seja, o INCRA (art. 2º, § 1º), e segue o rito sumário, ou, nos termos da Lei Complementar n. 76/93, “obedecerá ao contraditório especial, de rito sumário”.

Publicado o decreto que declara o interesse social para fins de reforma agrária, a União tem dois anos para promover a ação de desapropriação (art. 3º). Transcorrido esse prazo, decai o direito e isso pode ser alegado na defesa, como preliminar de carência de ação.

O processo de desapropriação, nesse caso, far-se-á da seguinte maneira:

Na petição inicial, que obedecerá ao art. 282 do CPC, o expropriante oferecerá o preço e juntará os seguintes documentos: I — texto do decreto declaratório de interesse social para fins de reforma agrária, publicado no Diário Oficial da União; II — certidões atualizadas de domínio e de ônus real do imóvel; III — documento cadastral do imóvel; IV — laudo de vistoria e avaliação administrativa, que conterà, necessariamente: a) descrição do imóvel, por meio de suas plantas, geral e de situação, e memorial descritivo da área objeto da ação; b) relação das benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, das culturas e pastos naturais e artificiais, da cobertura florestal, seja natural ou decorrente de florestamento ou reflorestamento, e dos semoventes; c) discriminadamente, os valores de avaliação da terra nua e das benfeitorias indenizáveis (art. 5º); V — comprovante de lançamento dos Títulos da Dívida Agrária correspondente ao valor ofertado para pagamento da terra nua; VI — comprovante de depósito em banco oficial ou outro estabelecimento no caso de inexistência de agência na localidade, à disposição do juízo, correspondente ao valor ofertado para pagamento das benfeitorias úteis e necessárias (art. 5º).

No despacho judicial, que pode ser dado de plano ou no prazo de 48 horas, o juiz mandará imitar o expropriante na posse do imóvel, determinando a citação do expropriado para, querendo, contestar o pedido e indicar assistente técnico, bem como expedirá mandado ordenando a averbação do ajuizamento da ação no registro do imóvel expropriando, para conhecimento de terceiros (art. 6º).

Para efetivar a imissão na posse, o juiz poderá requisitar força policial (art. 6º, § 2º).

Havendo dúvida acerca do domínio ou de algum direito real sobre o imóvel expropriado, ou sobre os direitos dos titulares do domínio direto, em caso de enfiteuse e aforamento, ou, ainda, inexistindo divisão, o valor da indenização ficará depositado à disposição do juiz enquanto os interessados não

resolverem seus conflitos em ação própria. Não ocorrendo essas situações, o expropriando poderá levantar até 80% da indenização depositada, quitados os tributos e publicados os editais, para conhecimento de terceiros, a expensas do expropriante, duas vezes na imprensa local e uma na oficial, decorrido o prazo de 30 dias (art. 6º, § 2º).

A citação se faz na pessoa do proprietário do bem ou de seu representante legal, de acordo com o art. 12 do CPC (art. 7º). A citação poderá ser feita por carta, com aviso de recebimento, ou outra forma prevista no CPC (art. 8º).

O expropriado tem o prazo de 15 dias para contestar a ação e alegará matéria de interesse da defesa, excluída a apreciação quanto ao interesse social declarado (art. 9º), o que equivale a dizer que não se pode discutir o mérito da desapropriação. Ao Poder Judiciário é vedado, no processo desapropriatório, decidir se se verificam ou não os casos de interesse social.

Recebida a contestação, o juiz, se for o caso, determinará prova pericial, e esta ficará adstrita a pontos impugnados do laudo da vistoria administrativa referida no art. 5º, IV, da Lei Complementar n. 76 (art. 9º). A regra anterior, contida no art. 11 do Decreto-lei n. 554/69, na revisão do valor da desapropriação, estabelecia um limite máximo, ao qual estava adstrito o laudo pericial, que era o valor declarado pelo proprietário, para efeito de pagamento do Imposto Territorial Rural. Hoje não existe esse limite; a restrição quanto ao laudo é que se atenha ao que foi impugnado no laudo administrativo, ou seja, a área do imóvel, suas benfeitorias, culturas, florestas e semoventes e os valores da terra nua e das benfeitorias indenizáveis. Por isso, havendo discussão quanto ao valor, a indenização corresponderá ao valor apurado na data da perícia, corrigido monetariamente até a data de seu efetivo pagamento.

Havendo acordo sobre o preço, este será homologado por sentença (art. 10). Caso a ação não seja contestada, o juiz homologará o preço oferecido pelo expropriante, como se acordo houvesse, porque o silêncio aqui é declaração tácita de vontade. Não havendo acordo, o valor que vier a ser acrescido ao depósito inicial por força de laudo pericial, acolhido pelo juiz, será depositado em espécie para as benfeitorias, juntando-se aos autos o comprovante de lançamento dos TDAs, para a terra nua, para integralizar os valores ofertados (art. 10 e parágrafo único).

Há audiência de instrução e julgamento, no caso de ser contestada a ação, a se realizar até quinze dias após a conclusão da perícia.

O Decreto-lei n. 554 silenciava quanto ao recurso cabível da sentença que fixava a indenização, quando se aplicava a regra geral da apelação. A Lei Complementar n. 76 estabelece algumas regras processuais, quando determina que caberá apelação da sentença que fixar o preço da indenização; seu feito será simplesmente devolutivo, se o apelante for o expropriado, e em ambos os efeitos, se o apelante for o expropriante (art. 13).

Se o expropriante for condenado ao pagamento de indenização em quantia superior a 50% sobre o valor oferecido na inicial, a sentença fica sujeita ao duplo grau de jurisdição (art. 13, § 1º). A regra do art. 19, § 5º, do ET, previa o recurso *ex officio* quando a decisão fixasse a indenização em quantia superior à ofertada pelo expropriante, norma que fora derogada pelo Decreto-lei n. 554/69. A regra do art. 13, § 1º, da Lei Complementar n. 76 em parte se assemelha àquela do ET, o que confere maiores garantias de lisura nessas questões sempre delicadas que envolvem o erário público e o particular.

As ações de desapropriação do imóvel rural, para reforma agrária, têm caráter preferencial e prejudicial em relação a outras referentes ao mesmo imóvel, e estão dispensadas do pagamento de preparo e emolumentos, e outra ação que tenha por objeto o imóvel expropriando será distribuída por dependência ao mesmo juiz federal da ação de desapropriação, com a intervenção imediata da União (art. 18 e § 1º). O representante do Ministério Público federal tem intervenção obrigatória na ação de desapropriação e o fará depois das partes e antes de cada decisão proferida no processo (art. 18, § 2º).

Outra norma processual no art. 13, § 2º, onde afasta-se a figura do revisor no julgamento das ações de desapropriação. O CPC é aplicado subsidiariamente, no que não for incompatível com a Lei Complementar n. 76 (art. 22).

A Instrução Normativa n. 5, de 11 de julho de 2002, estabelece critérios e procedimentos para a realização de acordo judicial e extrajudicial, para imissão na posse, registro do imóvel rural no cartório de registro de imóveis em nome do INCRA e consequente extinção do processo judicial da ação de desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, desde que tais acordos visem minimizar os custos de obtenção das terras rurais, agilizar a transferência de domínio e atender as razões de oportunidade e conveniência administrativas, antes ou depois da sentença de primeiro grau.

## **16. PROTERRA. Decreto-lei n. 1.179, de 6-7-1971**

Notou-se após o ET, uma tendência mais agressiva por parte da legislação sobre reforma e política

agrárias. O ET não teve o efeito esperado porque não seguiu a realidade brasileira. Esqueceu a grandeza territorial, perdendo-se em pequeninas coisas, deixando de lado os grandes problemas que afligem as massas de agricultores. Muita coisa se fez depois dele, como se pode ver pela legislação citada. O Poder Público decidiu continuar nesse século a bravura dos bandeirantes do século XVI, que chegaram às divisas que até hoje o Brasil possui, embora para isso tenham sofrido muito, apesar do auxílio que lhes prestou o índio, em princípio, e, depois, o braço negro, formando as composições humanas dos grandes pioneiros da integração territorial do Brasil.

Agora, decidiu-se ligar o *hinterland* à costa marítima por meio de estradas modernas e feitas com planejamento técnico de alto gabarito, sem discussão sobre o valor econômico imediato. A Transamazônica foi uma conquista do século passado que veio para engrandecer o Brasil. Hoje é possível avaliar a importância de tão grande empreendimento e seus resultados no terreno material, social e político. Para completar essa obra de integração territorial necessárias se tornavam medidas de reforma e de política agrária, porque de nada valia uma estrada dessas proporções sem o elemento humano para dar-lhe vida e progresso. Daí o surgimento do Decreto-lei n. 1.179, de 6-7-1971, aprovado pelo Congresso pelo Decreto legislativo n. 56, de 13-8-1971, publicado no *DOU* em 16 ago. 1971, que é objeto de exame neste capítulo no que tange aos artigos que se referem à reforma agrária.

Institui-se no Decreto-lei n. 1.179 um programa de distribuição de terras nas áreas de atuação da SUDAM e da SUDENE. Dispõe o art. 1º de uma norma de reforma agrária ao dizer: “É instituído o Programa de Redistribuição de Terras e de Estímulo à Agroindústria do Norte e do Nordeste (PROTERRA), com o objetivo de promover o mais fácil acesso do homem à terra, criar melhores condições de emprego de mão de obra e fomentar as regiões compreendidas nas áreas de atuação da SUDAM e da SUDENE”. A frase “com o objetivo de promover o mais fácil acesso do homem à terra”, usada na lei, identifica bem o sentido que se dá à reforma agrária no Norte e Nordeste do País, prevenindo desde logo a solução dos problemas que surgirão com as grandes obras rodoviárias em execução. Destaca-se uma verba para isso, cuja finalidade é ser usada para “aquisição de terras ou sua desapropriação por interesse social, inclusive mediante prévia e justa indenização em dinheiro, nos termos que a lei estabelecer, para posterior venda a pequenos e médios produtores rurais da região, com vistas à melhor e mais racional distribuição de terras cultiváveis” (art. 3º). A matéria aqui tratada já foi objeto de exame no item anterior, onde se estudou o processo dessa desapropriação. O PROTERRA foi

um passo que se deu no terreno da reforma agrária brasileira.

## **17. Desapropriação por interesse social. Lei n. 6.602/78. Competência para desapropriar por interesse social. Orientação do STF e STJ**

Um ponto que merece destacar aqui é o referente à competência para desapropriar por interesse social. Conforme preceito constitucional, à União cabia privativamente desapropriar por interesse social e podia delegar a competência para outros órgãos estatais, na forma da Lei n. 4.132/62, que trata da desapropriação por interesse social.

O Decreto-lei n. 3.365/41 trata da desapropriação por utilidade pública, dando competência à União, Estados e Municípios, Distrito federal e aos Territórios (hoje extintos).

Com relação à implantação de distrito industrial, a orientação do STF era no sentido de que não cabia desapropriação por utilidade pública, também não cabendo a venda posterior de lotes industriais.

“Não podem ser objeto de desapropriação por utilidade pública terrenos que se destinam a ser cedidos pelo expropriante a pessoa jurídica de direito privado, que se proponha a realizar a implantação de distrito industrial e a posterior venda dos lotes industriais. A desapropriação por interesse social é que permite a venda ou locação do bem expropriado” (Lei n. 4.132/62, art. 4º). Esta decisão foi dada no RE 76.296, em 19-11-1974.

No RE 81.603, de Mato Grosso, o Pleno do STF decidiu que: “Sem a delegação prevista ao § 4º do art. 161 da Constituição Federal não podem os Estados promover a desapropriação de propriedade territorial rural, que é da competência exclusiva da União — art. 161, § 2º, da Constituição Federal, ainda que invoquem fundamento de utilidade pública” (1º-6-1977, *RTJ*, 81:502).

Depois dessas orientações, o STF mudou sua jurisprudência, por força da Lei n. 6.602, de 7-12-1978. Mas continuava a negar a desapropriação por interesse social, por ser da competência exclusiva da União, para aquele fim.

A Lei n. 6.602/78, que deu nova redação à alínea *i* do art. 5º do Decreto-lei n. 3.365, de 21-6-1941, admitiu a desapropriação por utilidade pública para a construção ou ampliação dos distritos industriais.

E o art. 3º da Lei n. 6.602 esclareceu que a desapropriação, pelos Estados, Distrito Federal, ou Municípios, para fins de criação ou ampliação de distritos industriais, que tivesse por objeto imóvel



rural, só necessitaria de decreto autorizativo do Presidente da República, em se tratando de imóvel incluído em área prioritária, assim declarada para reforma agrária.

Além disso, o § 1º, acrescentado pela Lei n. 6.602 ao art. 5º do Decreto-lei n. 3.365, permite expressamente a revenda ou locação, pelos distritos industriais, dos respectivos lotes a empresas previamente qualificadas.

No RE 91.827, a 2ª Turma concedeu a desapropriação por utilidade pública para a instalação do Distrito Industrial de Betim. Assim está a ementa:

“Civil. Desapropriação. Instalação do Distrito Industrial de Betim – MG. Utilidade Pública. Conceito adequado ao caso, consoante o art. 5º, letra *i*, *in fine*, mesmo antes da Lei n. 6.602, de 7-12-1978, segundo tem admitido o Supremo Tribunal Federal” (RE 88.742, *RTJ*, 90:265, 90:872; *RTJ* 92:422; RE 86.046, *RTJ*, 92:746; RE 86.564, *RTJ*, 93:683; RE 91.147, *RTJ*, 95:407; e ERE, Pleno, de 18-2-1981).

No RE 91.147, de Cruz Alta, a 1ª Turma decidiu: “Desapropriação-Imóvel rural. Distrito industrial. Dec.-lei n. 3.365/41, art. 5º, *i*. Tem competência o Município para desapropriação de imóvel rural, para a implantação de distrito industrial” (*RTJ*, 95:407; RE 93.729, *RTJ*, 99:443).

Atualmente, de acordo com o art. 5º, XXIV, da Constituição Federal de 1988, a desapropriação pode ser por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, salvo os casos previstos na própria carta.

A competência é exclusiva da União quando se tratar de desapropriação por interesse social, para fins de reforma agrária (art. 184 da CF/88). A Lei n. 8.629/93 é aplicável, e o procedimento obedece a Lei Complementar n. 76/93.

A desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou mesmo por interesse social, que não seja com a finalidade de reforma agrária, pode ser declarada pelos Estados e Municípios e a indenização será em dinheiro, salvo naqueles casos referidos na Constituição Federal (CF, arts. 5º, XXIV, e 182, § 4º, III). Ainda quando se trate de imóvel rural, Estados e Municípios podem desapropriar até por interesse social, desde que os motivos sejam previstos nas leis citadas e mediante indenização em dinheiro e, mesmo que se trate de imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, não há necessidade de autorização presidencial, pois não há mais áreas prioritárias para reforma agrária, na Carta de 1988.

Concluindo: desapropriação por interesse social é da competência exclusiva da União, quanto tem por

fim a reforma agrária, nos termos do artigo 184 da CF/88, com indenização em títulos da dívida agrária e em dinheiro somente as benfeitorias úteis e necessárias.

O STJ, no REsp 8.709, decidiu:

“AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. IMÓVEL RURAL, DESTINADO A INSTALAÇÃO DE DISTRITO INDUSTRIAL.

A nova Carta de 1988 não revogou os diplomas legais disciplinadores das expropriações da espécie destes autos, havendo-as, ao revés, adotado, no que com ela não colidirem” (*DJU* de 13-5-1991).

# Capítulo 13

## LIMITES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

### 1. Indivisibilidade do minifúndio. Art. 65 do ET e art. 8º da Lei n. 5.868/72. Princípios legais

O exame dos arts. 65 do ET e 8º da Lei n. 5.868/72 dá-nos os seguintes princípios:

a) o imóvel rural definido no art. 4º do ET não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural (na forma de seu inc. III) ou fração mínima de parcelamento;

b) a fração mínima de parcelamento será:

1) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas para os Municípios das capitais dos Estados;

2) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;

3) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D;

c) em caso de sucessão *causa mortis* e nas partilhas judiciais ou amigáveis não se poderão dividir os imóveis rurais em áreas inferiores às da dimensão do módulo rural ou fração mínima de parcelamento, prevalecendo a de menor área (letra *b* cima);

d) os herdeiros ou legatários que adquirem por sucessão *mortis causa* o domínio de imóveis rurais não poderão dividi-los em área de dimensão inferior ao módulo calculado para o imóvel ou fração mínima de parcelamento na forma da letra *b supra*;

e) para fins de transmissão a qualquer título, nenhum imóvel poderá ser desmembrado ou dividido em áreas de tamanho inferior ao do módulo calculado para o imóvel ou fração mínima de parcelamento na forma da letra *b supra*;

f) a transmissão a qualquer título se permite nos casos em que a área se destine comprovadamente à sua

anexação ao prédio rústico confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento (STJ, 3ª T., REsp 265.132/GO, *RSTJ*, v. 186, p. 306).

Essas regras não restringem o direito de propriedade em comunhão, copropriedade ou em condomínio, mas atingem seu exercício, porque “para fins de transmissão a qualquer título” “nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou fração mínima de parcelamento” (Lei n. 5.868/72, art. 8º). Resulta disso que qualquer dos consortes pode “alhear a respectiva parte indivisa ou gravá-la” (CC, art. 1.314). O que adquire a parte indivisa fica no lugar do alienante, mas não pode desmembrá-la em área inferior ao módulo ou fração mínima de parcelamento, salvo para a anexação ao prédio rústico confrontante, sem prejuízo da parte restante, que deve permanecer com área igual ao módulo ou fração mínima de parcelamento. Não somente a transmissão se pode dar, mas também a gravação, como, por exemplo, o consorte dar em usufruto sua parte indivisa etc. No entanto, o uso e gozo dependem do assentimento dos demais (CC, art. 1.314, parágrafo único).

## **2. Partilha. Sentido da palavra em direito. Divisão abstrata e concreta. Art. 8º da Lei n. 5.868**

Fala-se na letra *c supra* em partilhas judiciais ou amigáveis. Partilha vem de “partir” e significa fazer divisão abstrata. Pergunta-se: os imóveis rurais não se poderão dividir abstratamente em áreas inferiores ao módulo rural ou fração mínima de parcelamento conforme a lei? Não. O que se quer dizer aí é que nenhuma partilha *causa mortis* amigável ou judicial pode ser feita desmembrando-se ou dividindo-se o imóvel rural em áreas de tamanho inferior ao módulo ou fração mínima de parcelamento. É de divisão concreta que se trata, expressa em outro lugar na frase “não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior”, ou, na expressão da Lei n. 5.868/72, art. 8º: “nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou fração mínima de parcelamento”. Era mais ou menos a norma do art. 11 do Decreto-lei n. 57/66. Nesse sentido o TJRS, por sua 3ª Câmara Cível, conforme se pode ler na *RJTJRS*, 6:274. O STF também tem-se manifestado sobre a matéria antes da Lei n. 5.868/72, mas sempre no sentido de que não é possível o desmembramento ou divisão concreta (*RTJ*, 73:860), dizendo que “é inadmissível a divisão de gleba em quinhões menores que os módulos, ainda que para fazer cessar o condomínio entre os coproprietários”.

Tal é o sentido legal do art. 65, § 2º, do ET, quando diz: “Os herdeiros ou legatários que adquirirem

por sucessão o domínio de imóveis rurais não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural”, ou, então, como está no art. 8º da Lei n. 5.868, “inferior à do módulo calculado para o imóvel ou fração mínima de parcelamento”. Mais ainda se robustece esse ponto de vista com a regra constante no art. 46, § 6º, do ET: “No caso de imóvel rural comum por força de herança, as partes ideais, para os fins desta lei (fins de cadastramento), serão consideradas como se divisão houvesse, devendo ser cadastrada a área que, na partilha, tocaria a cada herdeiro e admitidos os demais dados médios verificados na área total do imóvel rural”. Aqui a palavra partilha está tomada em seu sentido verdadeiramente jurídico, ou seja, de divisão abstrata.

Resulta disso tudo que a regra em exame quer dizer que, em caso de sucessão *causa mortis* e de divisão judicial ou amigável, não se poderá desmembrar ou dividir o imóvel rural havido em área inferior ao módulo ou fração mínima de parcelamento.

Dada a má redação do art. 65 do ET, a jurisprudência ainda não se fixou, definitivamente, como se pode ver no RE 66.409, de Guaíba, *DJ*, 27 fev. 1970, confrontado com o da *RTJ*, 73:860. A insegurança da redação do art. 65 resultou nos dois parágrafos desnecessários e na elaboração do art. 11 do Decreto-lei n. 57, bem como no atual art. 8º da Lei n. 5.868/72. Dizendo o art. 65 que “o imóvel rural não é divisível em área de dimensão inferior à constituída do módulo de propriedade rural” (do mesmo modo a redação do art. 8º), já se vê logo que não se trata de partilha ou divisão abstrata, mas de divisão concreta: “não é divisível em áreas de dimensão inferior ao módulo” (pelo art. 8º da Lei n. 5.868: “da fração mínima de parcelamento”). Querem evitar tanto um como o outro que o imóvel se fracione concretamente, isto é, que cada herdeiro, legatário ou adquirente fique com área inferior ao módulo rural ou fração mínima de parcelamento insuficiente à sua exploração ou que se reduza a minifúndio, o que a lei condena.

Por isso, desnecessário seriam os §§ 1º e 2º do art. 65, porque já estavam ínsitos na regra capital do artigo. Afirmando-se que o imóvel rural “não é divisível”, já estão compreendidas todas as hipóteses possíveis e imagináveis de pretensões à divisão concreta daquele prédio rústico havido sob qualquer forma de aquisição ou transmissão. Se é impossível a divisão concreta de fato ou de direito (legal), divisão não há quando se violar a regra geral. É o que se quer na primeira regra. A regra do art. 65, *caput*, é suficiente como o era a do art. 11 do Decreto-lei n. 57, revogado pelo art. 12 da Lei n. 5.868/72, que quase reproduz no art. 8º já referido. Não havia necessidade de desdobramento, salvo as hipóteses

dos §§ 3º e 4º do art. 65 do ET.

### **3. Proibição de desmembramento de partes do prédio rústico. Art. 1.314 do CC/02**

Proíbe-se a divisão ou desmembramento de partes de prédio rústico em comunhão, copropriedade ou condomínio, conforme o art. 1.314 do CC. A regra afeta a propriedade rural inferior ao módulo fixado no art. 4º, II, do ET, ou fração mínima de parcelamento, na forma do art. 8º da Lei n. 5.868, porque o imóvel não reúne em si todas as condições de que o proprietário há mister para tirar dele todas as vantagens e utilidades que encerra. Daí proibir que o dono de dita fração exerça no prédio todos os atos que, não fosse a proibição, poderia livremente praticar (*jus prohibendi*).

Os artigos em estudo alcançaram os prédios rústicos havidos por sucessão universal, em condomínio, em comunhão e em copropriedade, no estado em que se encontravam quando entrou em vigor o ET e a Lei n. 5.868, sendo que esta foi expressa quando afirmou: “O disposto neste artigo aplica-se também às transações celebradas até esta data e ainda não registradas em Cartório, desde que se enquadrem nas condições e requisitos ora estabelecidos” (art. 8º, § 5º). Se eram propriedades *pro diviso*, mas em comunhão, condomínio ou copropriedade, ficam indivisíveis caso incidam as regras dos arts. 65 do ET e 8º da Lei n. 5.868. Atingirão, no futuro, todas essas propriedades que venham a se transformar nas espécies do art. 623 do CC, sem prejuízo da divisão abstrata para efeito de venda, gravame, cadastramento ou pagamento do ITR.

Sempre que o prédio rústico, pela divisão concreta resultante de sucessão *causa mortis* ou partilhas amigáveis e judiciais, se tornar um minifúndio, a lei limita, como vimos, o direito subjetivo de seu titular, tornando-o juridicamente indivisível. A limitação somente alcança os imóveis rurais cuja área não atinja a dimensão padrão, ou seja, aquela “unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico” (Dec. n. 55.891, de 31-3-1965, art. 11, combinado com o art. 8º da Lei n. 5.868/72). Fora daí, a propriedade se torna alodial, livre.

No direito romano, em que a indivisibilidade se impunha, já se admitia que se fixasse o direito de cada um dos herdeiros sobre a propriedade. Seu direito partia da ideia de *pars*, que significa a quota do herdeiro, ou seja, sua parte ideal (abstrata) que recaía sobre a partícula da coisa comum, na proporção fixada, formando o direito de cada herdeiro sobre a *pars quota*, ou *alíquota*. O que se proíbe no art. 65,

§§ 1º e 2º, é a divisão concreta ou a *pars quanta* ou *aliquanta* para efeito de transmissão ou desmembramento (Lei n. 5.868, art. 8º). Disso decorre o direito do condômino-herdeiro ou legatário dividir a propriedade comum para separar sua *alíquota* a fim de usá-la na forma da lei civil.

#### **4. Constituição do minifúndio por sucessão universal. Art. 88 do CC**

O minifúndio pode constituir-se por sucessão universal (caso mais comum na zona colonial) e nas divisões judiciais ou amigáveis dos imóveis possuídos em comunhão, copropriedade ou condomínio. Na primeira hipótese, os herdeiros ou legatários não poderão dividir o imóvel rural herdado em tratos de terra com área ou dimensão minifúndica. A lei não proíbe que se faça o inventário dos bens imóveis do colono morto; apenas impede que se faça a divisão em área certa inferior ao módulo ou fração mínima de parcelamento permitida na forma do art. 8º, § 1º, da Lei n. 5.868. A partilha ou divisão abstrata se faz pelo valor da propriedade rural transmitida para que se não infrinja a regra legal pelo desmembramento da quota ou parte ideal de cada herdeiro ou legatário. Será nula a divisão judicial ou amigável decorrente de sucessão *causa mortis* ou *inter vivos* (Lei n. 5.868, art. 8º, § 3º). Antes da Lei n. 5.868 já existia tal nulidade em face do art. 11, § 1º, do Decreto-lei n. 57/66, e nesse sentido se pronunciou o TJRS (*RJTJRS*, 6:274).

Feito o inventário judicial, a propriedade nessa situação fica em comum entre os herdeiros ou legatários. Embora seja materialmente divisível, fica indivisa por força de lei, porque “os bens, embora naturalmente divisíveis, se consideram indivisíveis por lei ou vontade das partes” (CC, art. 88). Cria-se uma dificuldade com essa indivisibilidade; a lei contorna a situação permitindo que se adjudique toda a propriedade em mão de um ou mais herdeiros ou legatários que desejem explorá-la mediante um financiamento concedido pelo INCRA aos adquirentes para que indenizem os demais consortes, caso não tenham condições econômicas para isso (ET, art. 65, § 3º). A cessão das “sortes” depende do acordo dos demais condôminos, comunheiros ou herdeiros que não se interessarem pela exploração das terras havidas no inventário.

#### **5. Preferência concedida ao condômino. Art. 504 do CC. Art. 65, § 3º, do ET. Falta de interesse na exploração. Arts. 1.323 e 1.325 do CC**

Não é uma venda forçada ou um direito real, mas uma preferência que a lei concede àqueles que se interessam pela sua exploração. Como o objetivo legal é sempre a produtividade, não é possível

descurar-se disso deixando inculta uma propriedade rural em condições de produzir, ferindo-se assim esse objetivo. Embora cada um dos herdeiros ou legatários, por si, não possa desmembrar sua quota ou parte ideal para venda a estranhos, a lei permite que o faça ao consorte ou condômino, ratificando, assim, o direito conferido no art. 504 do CC, que tem consequências mais objetivas do que a apontada no art. 65 do ET. A finalidade do art. 65, § 3º, é meramente creditícia e não altera em nada o direito decorrente da lei civil conferido ao consorte em caso de venda a estranhos.

No caso de nenhum dos condôminos desejar explorar a propriedade rural indivisível na forma do art. 65, § 3º, *quid juris*? O ET, o Decreto-lei n. 57 e a Lei n. 5.868 não deram a solução. Não precisavam dá-la porque ela já existia no pressuposto legal: daí a aplicação do art. 635 do CC, de modo que, “quando, por circunstâncias de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em comum, resolverão os condôminos se a coisa (no caso, o imóvel rural) deve ser administrada, vendida ou alugada”. “A maioria será calculada, pelo valor dos quinhões” (CC, art. 1.325). Um herdeiro, legatário, condômino ou comunheiro pode representar mais de um voto, se cada um tiver mais de uma quota ideal. Pode incidir também a regra do art. 1.322 do CC, como veremos, pois se trata de imóvel indivisível.

No caso, poderia ser adotado o instituto da adjudicação (*adjudicatio*) para resolver o problema do minifúndio condominial; por esse instituto o juiz, nas ações de divisão do imóvel comum, atribuía a um dos consortes a propriedade de todo o prédio rural, cabendo aos demais uma indenização paga pelo beneficiado (Inst., §§ 4º e 6º, Liv. IV, Tít. 17). Medida semelhante encontrava-se no direito português aplicado à colônia do Brasil na adjudicação de prédios encravados e contíguos (Dec. de 17-7-1778). O art. 11, § 2º, do Decreto-lei n. 57, repetido no art. 8º, § 4º, da Lei n. 5.868, é um arremedo da velha adjudicação, mas não resolve o problema do minifúndio colonial. A solução está no art. 1.322 do CC.

## **6. Efeitos da indivisibilidade do minifúndio (CC/16, art. 707; CC/02, art. 1.386)**

Toda a servidão é um desmembramento da propriedade, daí indagar-se se a proibição de desmembrar, referida no art. 8º da Lei n. 5.868, atinge a servidão rural real. A lei proíbe o desmembramento da propriedade comum, mas não atinge a servidão legal ou convencional, embora seja ela também um desmembramento do domínio, porque a isso não se opõe aquele preceito legal e, além disso, a servidão recai sobre todo o prédio e confere uma vantagem parcial. A regra se aplica tanto no prédio dominante como ao serviente. Assim, se o imóvel rural vem a cair na hipótese do art. 65 do ET ou na do art. 8º da



Lei n. 5.868, a servidão subsiste íntegra e perfeita, podendo cada um dos consortes exercê-la como se fora o único proprietário. Do mesmo modo, se o prédio é serviente, o ônus que o grava atinge-o em sua integridade, quer seja a servidão exercida por um ou vários proprietários ou condôminos, embora o desmembramento que forma a servidão tenha por objeto ou uma parcela do direito dominial de usar (*jus utendi*), como a servidão de trânsito, ou uma parcela do direito de usufruir (*jus fruendi*), como a servidão de pasto, ou uma parcela do direito de retirar produtos que não são frutos, como a servidão de tirar água (Lafayette, *Direito*, cit., p. 302-3).

“Se o prédio dominante é condomínio, titulares da servidão são todos os condôminos (cf. CC, art. 707). Se o prédio dominante passa a herdeiros ou legatários do dono, em benefício de todos é a servidão, sem caracterização de parte indivisa; se é ao dono do prédio serviente que sucedem herdeiros ou legatários, a servidão continua a gravar todo o prédio” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., t. 18, p. 189). (CC/02, art. 1.386.)

## **7. História do minifúndio. Morgadios e o art. 65 do ET. Estabilidade da família rurícola**

As limitações impostas pelos arts. 65 da Lei n. 4.504 e 8º da Lei n. 5.868 são um resíduo dos morgadios, cuja finalidade era evitar-se o desmembramento da propriedade rural em prejuízo de sua exploração. No passado tivemos na manutenção do casario a forma de não se permitir a pulverização da propriedade rural de pequeno porte. O casario é o tipo da propriedade familiar definida pelo nosso ET (art. 4º, II). Constitui-se de casa-habitação ou vivenda, ordinariamente espaçosa e de sólida construção. Próximo à casa acham-se os terrenos, destinados às hortas, chiqueiros, pequenos currais, formando uma só propriedade rústica, cuja extensão oscila entre oito e quatorze hectares. Nalgumas províncias espanholas o casario é o tipo único da propriedade agrícola. Isto também se pode observar no Estado do Rio Grande do Sul, onde o minifúndio existe em grande escala com áreas inferiores a dez hectares, impondo uma migração prejudicial à economia rio-grandense.

O casario é o imóvel rural que apenas satisfaz às necessidades econômicas do caseiro e sua família. Caso dividido, não cobriria as exigências mínimas de uma família agrícola. Essa limitação se destina a manter a estabilidade da família rural na colônia onde mora. Para tanto, instruíram-se as doações *inter vivos*, *propter nuptias* na generalidade dos casos, que em pleno domínio faz de todos os seus bens o caseiro proprietário ao filho “casado à casa”, impondo-lhe determinadas condições, entre elas a de

indenizar em moeda corrente os irmãos (filhos do doador), conforme suas respectivas legítimas (cf. Joaquim Dominguez y Barros, *El derecho de los arrendatários en las ventas de las fincas rústicas que cultivan*, *Rev. de Derecho Privado*, 18:275). Desta maneira, ao falecer o pai, não se divide o casario entre os demais herdeiros, senão que se transmite íntegro ao filho casado, que de ordinário é o mais apto para sua exploração. Outras vezes essa designação se faz por testamento. Nota-se a identidade de objetivos entre o casario e a propriedade familiar até mesmo na forma da indenização aos demais herdeiros que concordarem com a cessão das parcelas ideais que lhe cabem, sendo que o casario é uma condição imposta pelo doador ao donatário. A vontade do doador se converte em lei entre os herdeiros do fundo rústico doado *propter nuptias*. Num e noutro caso, a propriedade rural se mantém íntegra.

Cita Dom Antonio de Trueba o costume seguido em Vizcaya de plantar uma árvore nas proximidades do casario no dia da boda do filho “casado à casa”, como símbolo de que aquele casal, base de uma nova organização familiar, fixar-se-á na casa (Barros, *El derecho*, cit., *Rev. de Derecho Privado*, 18:275). Fica assim a advertência, refletida na árvore plantada, de que a família é estável e somente a morte deve separá-los. Por isso, nosso legislador, dizendo que nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em minifúndios para fins de transmissão a qualquer título (Lei n. 5.868, art. 8º), estabelece como símbolo da propriedade familiar a estabilidade da família agrícola brasileira na terra que cultiva. Facilita, concedendo aos herdeiros ou legatários que desejam explorá-la um financiamento (Dec. n. 63.058, de 30-7-1968, art. 1º, que regulamenta o art. 65 da Lei n. 4.504) para que a propriedade não se desintegre.

Essa estabilidade da família no casario é tão importante que o mesmo Trueba cita casos de caseiros arrendatários que estabelecem consuetudinariamente um caráter tal de perpetuidade aos arrendamentos dos casarios que se transmitem de pais a filhos em sucessivas gerações sem que se exija para isso nenhum documento. Refere o caso de um proprietário vascongado de quatro casarios que eram cultivados pelos bisnetos dos quatro caseiros que haviam conduzido nos ombros ao cemitério seu bisavô (*El derecho*, *Rev. cit.*, p. 275).

Mais curioso ainda é o fato da criação das Caixas Econômicas (*Caja de Ahorros*) provinciais para fornecer o numerário necessário aos arrendatários a fim de que possam adquirir o casario sem juros durante cinco anos, com o juro de 4%, até amortizar a metade do capital emprestado, e com o juro de 0,5% até o total pagamento. Coisa, aliás, que já se verificava na Dinamarca com ótimos resultados.

## **8. Proibição do minifúndio na legislação portuguesa, no período colonial. Alvará de 6-3-1699**

A proibição de se dividir o imóvel rural em áreas de dimensão insuficiente à sua exploração, conforme o art. 65 do ET, não é nova também na mãe-pátria, pois o minifúndio foi uma preocupação constante na península. Daí a norma existente na Ord. do Liv. IV, Tít. 36, § 1º, que impedia a divisão do terreno foreiro. O Alvará de 6-3-1695 mostrava os inconvenientes que a pulverização das terras causava aos proprietários: “do qual costume... resultava tão notável prejuízo aos senhorios de tais prazos, fazendo-se a partilha deles contra a forma dos emprazamentos, por cuja causa os ditos senhorios não conheciam já quem eram os caseiros, assim pela limitação das terras, como pelos foros estarem divididos em partes tão miúdas que vinha a ficar mais fácil aos senhorios deixá-los perder que cobrá-los” (Lafayette, *Direito*, cit., p. 416, § 154, nota 4). Apesar disso, o costume venceu a norma legal, e as divisões continuaram em nosso país, tendo os senhorios de ordinário se conformado com esta prática (Lafayette, *Direito*, cit., p. 417, nota 6).

Impedindo-se a divisão de um imóvel rural em áreas de dimensão inferior ao módulo rural para fins de transmissão a qualquer título, cria-se um ônus de ricas consequências. Se os consortes desinteressados em sua exploração quiserem adjudicar sua cota a um ou mais herdeiros, estes indenizarão aqueles, e a indivisão desaparece pela extinção do condomínio e integração da propriedade numa pessoa só. É a solução apontada pelo art. 65, § 3º, do ET e seu regulamento, Decreto n. 63.058/68, art. 1º.

## **9. Caso em que os herdeiros ou legatários não concordam com a adjudicação de suas parcelas.**

### **Efeitos. Sentido da palavra “sucessão”**

Quando isso não se der, porque um ou mais herdeiros ou legatários não concordam com a adjudicação de suas parcelas, *quid juris*?

O imóvel rural que, pela divisão, torna cada parte um minifúndio é indivisível. Embora de fato seja divisível a propriedade havida *causa mortis*, a lei, com a proibição de sua divisão em quinhões menores do que o módulo rural, tornou-a indivisível. A solução para a questão aventada somente pode ser a indicada pela lei civil ao dispor: “quando a coisa for indivisível, ou se tornar, pela divisão, imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, *indenizando* os outros, será vendida e repartido o preço, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, entre os condôminos o que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior”

(CC, art. 632). Resulta disso que a venda se torna obrigatória quando um dos consortes não concordar com a exploração do imóvel por um ou mais dos herdeiros, podendo exigir em juízo que ela se faça. Não terá direito ao financiamento pelo INCRA (o que é uma pena), pois ele cabe somente quando há acordo entre os condôminos. Deveria ir mais longe a regra jurídica, permitindo que, na hipótese de venda imperiosa, o financiamento seria concedido ao condômino preferente. No entanto, parece que o regulamento do art. 65, baixado pelo Decreto n. 63.058, deixa uma porta aberta quando permite o financiamento a um ou mais herdeiros ou legatários que hajam adquirido ou *venham a adquirir*, por sucessão, o domínio de fração de imóvel rural insuscetível de ser dividido. Não fala em sucessão *causa mortis*. A palavra sucessão tem vários sentidos. Abrange a sucessão a título universal e a título singular. Talvez o regulamento tenha procurado sanar essa falha, porque a indivisibilidade se dá tanto em caso de sucessão *causa mortis* como nas divisões judiciais ou amigáveis. O financiamento então se dará sempre que se procure extinguir a comunhão em favor de um ou mais consortes, na forma amigável ou não, embora o final do art. 1º do regulamento referido fale em indenização aos demais condôminos que concordarem com a cessão das *parcelas ideais* que lhes cabem.

#### **10. Hipótese de dois herdeiros ou legatários desejarem explorar a terra. Solução. Art. 1.322 do CC**

Na hipótese de dois herdeiros ou legatários desejarem, cada um por si, explorar as terras havidas em sucessão *causa mortis*, *quid juris*? O art. 1º do regulamento baixado com o Decreto n. 63.058 diz que o INCRA concede financiamento “a um ou mais herdeiros ou legatários que hajam adquirido ou venham a adquirir, por sucessão, o domínio de fração de imóvel rural e insuscetível de ser dividido” para o fim de exploração de todo o imóvel. A solução é para o caso de acordo. Se este não se verificar, em parte, como na hipótese figurada, nada se diz a respeito. Duas soluções se apresentam: *a)* o imóvel tem área superior a dois módulos, podendo então ser dividido entre os dois pretendentes a sua exploração, cabendo a cada um deles o financiamento do INCRA para indenizar os demais herdeiros que concordarem com a cessão de suas parcelas ideais; *b)* o imóvel rural tem mais de um módulo e menos de dois, não podendo ser dividido. Neste caso, ou fica inexplorado e em comum, ou se exige sua venda na forma do art. 1.322 do CC.

Não ocorrendo nenhuma das hipóteses indicadas (CC, arts. 1.322 e 1.323 do CC) pelo fato de os herdeiros e legatários se desinteressarem do uso e gozo em comum, ou seja, da exploração em comum, qual a solução? Parece-nos que somente a desapropriação por interesse social resolverá a questão, pois

o imóvel será vendido a quem estiver em condições de dar-lhe a destinação social visada pela reforma agrária, ou seja, o aproveitamento de todo bem improdutivo, para que possa preencher seu destino econômico.

Nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em minifúndios, para fins de transmissão a qualquer título (Lei n. 5.868, art. 8º). Esta regra implica inalienação de parcelas ideais do imóvel rural, absolutamente, ou essa indivisão implica impossibilidade de transmissão do imóvel na situação referida na lei?

A Constituição assegura o direito de propriedade e o CC dá o direito de usar e dispor dela como entender seu proprietário. Na propriedade comum ou condominial, a regra é de que cada condômino pode alhear a respectiva parte indivisa, respeitado o disposto no art. 504 do CC, ou seja, de que “não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto”. O art. 504 dá apenas uma preferência que, não exercida, implica a venda ao estranho. A preferência se justifica, porque se quer facilitar a extinção da comunhão, ou seja, a redução da pluralidade à unidade.

### **11. Art. 8º da Lei n. 5.868. Comunhão *pro indiviso*. Direitos dos condôminos. Art. 1.314 do CC.**

#### **Gravames possíveis**

A proibição do art. 8º da Lei n. 5.868 tem por finalidade manter a situação de comunhão *pro indiviso*, impedindo que se proliferem novos minifúndios; proíbe que se desmembrem partes de imóveis rurais (*jus prohibendi*) quando o desmembramento resulta na criação de novas propriedades minifundiárias. A regra do art. 1.314 vigora, de modo que pode o condômino alhear a respectiva parte indivisa, respeitada a norma do art. 504 do CC. Se nenhum consorte a quiser tanto por tanto, ela irá para o domínio estranho, que substituirá o vendedor na comunhão *pro indiviso*. Não pode preencher o desmembramento de sua parte adquirida porque a tanto se opõe a lei, salvo se o estranho adquirente é um confrontante. Mesmo assim, há uma condição: a parte restante do imóvel não pode ficar com área inferior ao módulo ou fração de parcelamento (Lei n. 5.868, art. 8º).

A regra indicada deve ser assim entendida, respeitados os princípios constitucionais e civis apontados: não se pode dividir ou desmembrar imóvel rural para transmitir a qualquer título em parte inferior ao módulo rural a estranhos, ressalvada a hipótese de anexação ao prédio rústico vizinho, desde que a área

remanescente fique igual ou superior a um módulo.

Conclusão: a indivisibilidade legal não implica inalienabilidade. É de grande importância isso, como se verá (v. Decisão STF, *DJ*, 27 fev. 1970).

Entre os direitos dos condôminos destaca-se o art. 1.314, *in fine*, do CC, que permite gravar a parte indivisa.

Tratando-se de imóvel rural, os gravames possíveis são: a) hipoteca; b) anticrese; c) penhora, uso, usufruto, habitação etc.

Só quem pode alienar poderá hipotecar, dar em anticrese ou dar em penhora.

O condômino pode alienar; portanto pode hipotecar, dar em anticrese ou em penhora sua parcela, se a comunhão é *pro-diviso*, porque: “se divisível a coisa, quanto à parte, em que possa ser dividida, pode ser constituído o gravame” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., t. 20, p. 27). O art. 1.420, § 2º, do CC de 2002, eliminando o final da redação do art. 757 do Código anterior, afastou o problema do gravame na indivisibilidade.

## **12. Art. 757 do CC/16. Sentido da expressão “se for divisível”. Art. 1.420, § 2º, do CC/02**

A segunda parte do art. 757 do CC de 1916 refere-se à divisibilidade jurídica da coisa e não à de fato, pois se faz com consentimento. Se já houvesse a divisão, havia comunhão *pro diviso: tollitur quaestio*. Se não houvesse, o consentimento para dividi-la devia ser dado no ato de constituição do gravame. A expressão “se for divisível” devia ser entendida no sentido de “se for juridicamente divisível”, conforme lecionava nosso grande Lafayette, dizendo: “Fala a lei da indivisibilidade jurídica como é a do prédio enfitêutico? Parece-nos que sim, não obstante a explicação em sentido diverso do Aviso n. 2, de 4 de janeiro de 1869. 1º) Porque fisicamente todo imóvel é divisível. 2º) Porque, se a lei aludisse a prédios de difícil ou de incômoda divisão, como são as casas, teria usado da expressão conveniente e não de uma frase que exclui absolutamente a divisão, hipótese que, em relação a imóveis, só se dá com os juridicamente indivisíveis. 3º) Porque não há razão para proibir a hipoteca de partes de coisas de difícil divisão, assim como não há para a alienação. É melhor ao credor ter hipoteca na parte do prédio de difícil divisão que não ter garantia alguma. A tutela da lei no caso figurado viria em prejuízo do tutelado. Assim, pois, a frase — se for divisível — refere-se às coisas que a lei proíbe dividir” (*Direito*, cit.).

Os arts. 1.314, *in fine*, e 1.420, § 2º, do CC/02 deixam livre ao condômino alhear, gravar a respectiva parte ideal (dar em garantia real a parte que tiver); portanto, seja divisível ou indivisível, mesmo juridicamente considerada.

Ora, o art. 8º da Lei n. 5.868 proíbe para fins de transmissão a qualquer título a divisão do imóvel, quando da divisão resultarem minifúndios. Não proíbe a alienação nem o gravame. Pode o imóvel em referência ser alienado ou gravado, respeitado o princípio do art. 504 do CC. Combinado o art. 1.314 com o art. 504, conclui-se que o condômino não pode vender sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser tanto por tanto. A finalidade da indicação é ressalvar o direito do condômino, reconhecido no art. 504. O silêncio poderia trazer dificuldades e até incompatibilidade, pois daria liberdade no art. 1.314, e no outro restringiria essa mesma liberdade. Assim, impediu-se o conflito. A preferência se justifica porque, na expressão de Sá Pereira, quer o legislador facilitar a redução da pluralidade à unidade e a transformação da propriedade comum em solitária. Com a redução à indivisibilidade do imóvel rural, o art. 65, combinado com o art. 8º, procura reduzir a pluralidade dos herdeiros e legatários à unidade, bem como a transformação dele em uma só unidade territorial, quando se permite que um ou mais herdeiros ou legatários explorem as terras havidas na sucessão *causa mortis*, indenizando os demais. A mesma finalidade se pode alcançar quando a alienação da quota-parte se destine à sua anexação ao prédio rústico confrontante (Lei n. 5.868, art. 8º, § 4º).

Como se vê, a indivisibilidade preconizada no art. 65 do ET não implica inalienabilidade, pois aquele que pode alienar poderá hipotecar, dar em anticrese, ou empenhar (CC, art. 1.420).

Qualquer condômino na situação de comunhão *pro indiviso* estabelecida nos arts. 65 e 8º, referidos, pode hipotecar, dar em anticrese ou em penhora sua parte indivisível, embora qualquer delas leve à execução. Quando isso se der, incidem as normas dos arts. 1.322 e 504 do CC, ou então o arrematante entra para a comunhão, porque o imóvel não pode ser desmembrado ou dividido para “fins de transmissão a qualquer título”.

### **13. Anticrese. Arts. 1.314, parágrafo único, e 1.506 do CC**

Merece um reparo a anticrese, porque nela se entrega o imóvel rural para exploração, a fim de perceber, em compensação da dívida, os frutos e rendimentos (CC, art. 1.506), de modo que depende do consentimento dos demais condôminos (CC, art. 1.314, parágrafo único). Sem o consenso dos demais

consortes, na hipótese do art. 65 do ET nenhum condômino pode dar em anticrese sua parcela indivisa, naquele imóvel. Ao condômino falece autoridade para dar em anticrese sua parte por simples arbítrio próprio. A garantia real dada sob esta forma é anulável por qualquer um dos condôminos, sem prejuízo do uso do interdito possessório para impedir a entrada do estranho na posse do imóvel (CC, art. 1.314). Não vale a regra se a anticrese é em favor de um dos consortes, porque aí o consorte já tem a posse e uso da coisa comum.

Seguindo o mesmo princípio, ainda como decorrência do art. 1.314, parágrafo único, do CC, o condômino de usufruto, uso ou habitação, não pode onerar sem o consentimento dos demais consortes, salvo se for para um destes.

No tocante à servidão, impossível é ao condômino constituí-la por simples arbítrio, porque a servidão não recai em parte indivisa. “É a coisa que a sofre, é a coisa toda, em sua integridade, que serve. A constituição dela exigiria não o assentimento (art. 633) mas o consentimento de todos os demais condôminos” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., t. 12, p. 54).

Na hipótese de o condômino hipotecar a coisa toda em vez de onerar a parte indivisa do imóvel objeto da norma do art. 65 do ET, qual a solução que se deve dar ao caso? Não vale a hipoteca em relação às partes alheias ou aos demais condôminos. No entanto, se por força do art. 65, § 3º, do ET o imóvel vier a concentrar-se na pessoa do condômino hipotecante, vale a hipoteca, isto é, torna-se eficaz. Se o imóvel referido tocar a outro condômino, a hipoteca recai sobre o dinheiro ou sobre a parte que foi atribuída. “Se só a parte que pertencia ao condômino hipotecante é que lhe é atribuída, a hipoteca recai sobre essa parte indivisa, caindo no vácuo, quanto à eficácia, o resto” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., t. 12, p. 54).

O imóvel rural indivisível, conforme a regra do art. 8º, combinado com o art. 65 do ET, pode ser gravado em favor de um ou mais condôminos, sem consenso dos outros, porque condômino não é estranho; o estranho e o acordo de transmissão são, aí, consigo mesmo. O direito brasileiro não repele, em princípio, tais negócios jurídicos (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., t. 12, p. 54).

No caso de concentração da propriedade rural na pessoa de um consorte (ET, art. 65, § 3º), para que não haja fraude contra o credor hipotecário, no caso de financiamento pelo INCRA, deve ser chamado aquele em nome de quem está hipotecada a parcela ideal, para que se sub-rogue no valor da indenização



devida ao condômino devedor até o montante da dívida, extinguindo-se a hipoteca pela resolução.

Do mesmo modo que o condômino pode alienar sua parte indivisa ao vizinho, também é-lhe permitido hipotecá-la a este, porque não vale a regra da indivisibilidade quando a alienação da área se destina comprovadamente à sua anexação ao prédio rústico, salvo se o imóvel do qual se desmembre permaneça com área inferior ao módulo rural (Lei n. 5.868, art. 8º, § 4º). Levada à execução a hipoteca, nenhum problema surge, porque a área se desmembra em favor do confrontante.

#### **14. Divisibilidade possível, quando um dos confrontantes é condômino**

Se o confrontante é um dos condôminos do imóvel indivisível, a divisão é possível, para que se anexe a parte hipotecada ao seu imóvel, em caso de execução e adjudicação dela a ele, com a ressalva já apontada.

“Nada obsta a que, em vez de hipoteca, se trate de constituição de servidão pelos condôminos, a favor do prédio vizinho pertencente a um deles ou a todos” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., t. 12, p. 54).

#### **15. Locação da parte indivisa. Possibilidade**

Outro problema que merece exame é o de saber se pode um condômino alugar a parte indivisa. Devem-se distinguir duas hipóteses: *a)* a locação é a estranho; *b)* a locação é a um ou mais consortes. Na primeira, negativamente, salvo consentimento dos demais (CC, 1.314, parágrafo único). Na segunda, afirmativamente, porque o condômino não é estranho. Caso um ou mais herdeiros ou legatários desejarem explorar a propriedade em comum, poderão obter financiamento para tal. A exploração da terra pode ser direta ou indireta. O § 3º do art. 65 não diz que o financiamento é para aquisição das partes dos consortes que não queiram explorar as terras havidas em sucessão *causa mortis*, mas *para explorar*, destinando-se o numerário à indenização dos demais condôminos. O arrendamento é forma permitida pelo ET para exploração do imóvel rural; portanto o financiamento também se refere ao pagamento do aluguel, embora o art. 1º do Decreto n. 63.058/68 faça alusão à cessão das parcelas ideais que couberem aos condôminos desinteressados na exploração da propriedade comum (art. 1º). O art. 4º fala em “adquirir”.

Se a maioria dos condôminos — herdeiros ou legatários — resolver alugar o imóvel rural *pro indiviso*, qualquer dos condôminos tem preferência em condições iguais com estranhos. Incide aqui a

norma do art. 65, § 3º, do ET, isto é, cabe-lhe o direito de requerer o financiamento para tal exploração, provada a carência de recursos, não obstante a restrição do art. 4º do Decreto n. 63.058 que regulamentou o art. 65 da Lei n. 4.504.

Na hipótese de um dos condôminos alugar o imóvel rural *pro indiviso*, tal como se acha regrado nos arts. 65 do ET e 8º da Lei n. 5.868, na sua totalidade, sem o consentimento dos demais consortes, *quid juris*? Ele não pode arrendar sem o consentimento dos demais. O contrato não é nulo, mas ineficaz, embora somente obrigue o condômino que arrendou. A ineficácia nasce do art. 1.314, parágrafo único, do CC, pois nenhum condômino pode, sem prévio consenso dos outros, dar posse, uso ou gozo da propriedade a estranhos. De nada vale um contrato desses, pois o arrendatário não pode tomar posse, usar e gozar da coisa locada. Resolve-se o contrato em perdas e danos, por infração do art. 566 do CC.

Nos arts. 65 do ET e 8º da Lei n. 5.868 a indivisibilidade expressa na frase “nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em áreas de tamanho inferior ao módulo” é somente a jurídica. A lei tornou mínimo certo tamanho de terreno que as partes divididas não satisfariam; então, divisibilidade não é possível (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., t. 12, p. 45).

**16. Exceções às regras dos arts. 65 do ET e 8º da Lei n. 5.868/72. Retrato. Art. 1.322, *caput*, do CC. Art. 1º do Decreto n. 62.504, de 8-4-1968. Casos possíveis de desmembramento do minifúndio. Art. 4º do Decreto n. 62.504. Lei n. 11.446, de 5-1-2007**

As regras referidas não são absolutas, pois comportam exceções. Embora as expressem, são elas bem maiores na regulamentação que lhes dá o Decreto n. 62.504, de 8-4-1968.

A primeira é a constante do art. 8º, § 4º, da Lei n. 5.868, onde se permite o desmembramento, embora condicionado, de parte inferior ao módulo, quando seja para anexação ao prédio rústico confrontante. É um resíduo muito débil do antigo *retrato dei colindante* do direito peninsular, mas sem seu alcance objetivo. Esse *retrato* tem origem mais antiga, pois foi herdado do direito consuetudinário medieval, ao tempo da propriedade consorcial, em que o vizinho não podia vender sua propriedade agrícola a estranho.

De fato, o *retrato* vem de *retraer* (em latim: *retractus*), que significa retirar, afastar ou desmembrar, no sentido de apartar de um sítio um objeto ou uma coisa para colocá-lo em outro distinto; portanto a divisão não é proibida, quando “ a alienação da área se destine comprovadamente à sua anexação ao

prédio rústico confrontante”. Resulta disso que o confrontante não tem um direito a adjudicar a área, caso se tenha violado o preceito legal, mas de anular a venda ou alienação, pois são considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto no art. 8º da Lei n. 5.868 (§ 3º do art. 8º). Não se equipara ao direito do condômino previsto no art. 504, de modo que, anulada a alienação, a coisa volta ao estado anterior de comunhão *pro indiviso*. Há um limite apenas à propriedade do consorte: ou este aliena ao vizinho ou fica em comunhão com os demais, ressalvada a hipótese do art. 65, § 3º, do ET ou a do art. 1.322 do CC. Para que se verifique a hipótese do art. 8º, § 4º, da Lei n. 5.868, torna-se necessário que haja acordo de vontades de ambas as partes confrontantes. Sem ele não há desmembramento. A lei impõe a obrigação de só se alienar ao confrontante querendo este. Se ele não quiser, não há divisão nem desmembramento da parte do condômino.

Os desmembramentos disciplinados pelos arts. 65 e 8º são aqueles que implicam a formação de novos imóveis rurais, na expressão do art. 1º do Decreto n. 62.504, de 8-4-1968.

Não tendo o ET nem a Lei n. 5.868 regulamentado devidamente a matéria de modo a permitir o desmembramento do imóvel rural em parcela de área inferior à exigida, quando essa se destinar a obras de necessidade ou utilidade pública, obras de infraestrutura ou de outras atividades de interesse para a comunidade, o Decreto n. 62.504, de 8-4-1968, ampliou os casos excepcionais, excluindo da incidência daquele princípio rígido o desmembramento do imóvel rural que não se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, desde que com as seguintes finalidades:

I — Desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, na forma prevista no art. 1.275, V, do CC e legislação complementar.

II — Desmembramentos de iniciativa particular que visem a atender interesses de ordem pública na zona rural, tais como:

a) os destinados à instalação de estabelecimentos comerciais, quais sejam: 1) postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares; 2) lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares; 3) silos, depósitos e similares;

b) os destinados a fins industriais, quais sejam: 1) barragens, represas ou açudes; 2) oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, televisão e similares; 3) extrações de minerais

metálicos ou não e similares; 4) instalações de indústrias em geral;

c) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural, quais sejam: 1) portos marítimos, fluviais, ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares; 2) colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares; 3) centros culturais sociais, recreativos, assistenciais e similares; 4) postos de saúde, ambulatorios, sanatórios, hospitais, creches e similares; 5) igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos-santos e similares; 6) conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas; 7) áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.

Os desmembramentos resultantes de transmissão a qualquer título de frações ou parcelas de imóvel rural para os fins especificados no inc. II do art. 2º do decreto referido, constantes acima, serão necessariamente limitados à área que, comprovadamente, for necessária à realização de tais objetivos e dependerão de autorização por parte do INCRA (Dec. n. 62.504, art. 4º).

Essa autorização deverá constar da escritura e será averbada à margem da transcrição do título no Registro de Imóveis.

Não podem os Cartórios de Notas lavrar escrituras dessas áreas sem a autorização apontada, bem como de outras áreas que infrinjam o art. 8º da Lei n. 5.868, sob pena de responsabilidade dos seus respectivos titulares ou prepostos. Caso se tenha violado a regra jurídica, tais atos não podem ser transcritos no Cartório de Registros de Imóveis, sob a mesma pena.

Independentemente da pena de responsabilidade dos oficiais, os atos que se tiverem praticado “são considerados nulos e de nenhum efeito” (Lei n. 5.868, art. 8º, § 3º).

Essas nulidades podem ser alegadas por qualquer interessado, pelo órgão do Ministério Público, pelos órgãos do INCRA, quando lhes couber intervir. O juiz também deve pronunciá-las quando conhecer do negócio jurídico ou dos seus efeitos e as encontrar provadas, não lhes sendo permitido supri-las ainda que a requerimento das partes (CC, art. 168).

A Lei n. 11.446, de 5-1-2007, acrescentou os §§ 5º e 6º ao art. 65 do ET, excluindo da proibição do *caput* desse artigo os parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário, quando promovidos pelo Poder Público, em programas de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano,

proibindo-lhes que desmembre ou dividam o imóvel adquirido dessa forma.

### **17. Como deve proceder quem pretenda desmembrar uma parcela de um minifúndio. Art. 4º, parágrafo único, do Decreto n. 62.504/68**

Como deve proceder o proprietário rural de um minifúndio ou de uma propriedade maior que pretenda desmembrar uma parcela para um dos fins supraenumerados?

A solução está no art. 4º, parágrafo único, do Decreto n. 62.504, onde se esclarece que “a autorização de que trata o presente artigo será concedida mediante requerimento firmado pelo proprietário e instruído com os seguintes documentos: *a)* Recibo Certificado de Cadastro de imóvel referente ao último exercício fiscal, no original, por fotocópia ou pública-forma; *b)* certidão atualizada da transcrição imobiliária, referente ao imóvel que se pretende desmembrar; *c)* planta da área do imóvel rural, identificando e localizando a área da parcela a ser desmembrada; *d)* declaração fornecida pelo Prefeito Municipal onde se localiza o imóvel, com firma reconhecida, expressando a concordância do Poder Público municipal com o desmembramento pretendido e especificando o fim a que se destina a parcela a ser desmembrada; *e)* declaração, com firma reconhecida, do pretendente à aquisição da parcela a ser desmembrada, comprometendo-se, no caso de ser autorizada a transação, a adquiri-la e destiná-la aos fins previstos”.

A autorização referida conterà: *a)* nome e qualidade do alienante e do adquirente; *b)* número do Recibo Certificado de Cadastro do imóvel; *c)* cartório, livro e folhas da transcrição imobiliária do imóvel a ser desmembrado; *d)* fração de imóvel cujo desmembramento é autorizado, mencionando suas divisas e confrontações; *e)* os fins específicos a que se destina a fração objeto do desmembramento; *f)* área remanescente do imóvel desmembrado.

### **18. Proteção florestal. Sua história**

É de suma importância conhecer a raiz histórica da proteção florestal, consubstanciada em lei brasileira especial a partir de 1921. Desde remotas datas, verifica-se uma constante preocupação com a conservação das matas. Quando a propriedade era consorcial (comunal), a parte que o consorte cultivava individualmente (com sua família) não tinha mais que o *ager*, sem matas ou campos. Estes eram de uso coletivo na época romana e se indicavam pelos nomes de *communia*, *communiones*, *compascua* e *ager communis*, mas seu aproveitamento correspondia aos habitantes da vila.

A *communia* classifica-se, conforme Biagio Brugi (*Le dottrine giuridiche degli agrimensori romani comparate a quelle del Digesto*), em três espécies:

a) pastos assinados à colônia, como pessoa, para atender às utilidades públicas;

b) pastos e bosques assinados ao acordo dos colonos;

c) pastos e bosques atribuídos em comum aos possuidores vizinhos (*in comune nomine compascuorum et ut in comune haberent*).

Essa classificação de Brugi deriva da de Rudolf (*Gromatiche Institutionem*) e se reconhece nos três grupos referidos um certo caráter público.

Por sua vez, Juan Beneydo Pérez (*Estudios*, cit., p. 59) discorda, em parte, daquela utilidade pública, dizendo que não discute quanto às duas primeiras, porém quanto à terceira é de opinião ser arbitrário estimar *communia publica* os assinados a posseiros vizinhos e exclusivamente sujeitos ao domínio dos particulares.

É interessante ver-se como a matéria se desenrolou, porque vai-se encontrar o fundamento da divisão das florestas públicas e particulares, embora ambas em conjunto constituam bens de interesse comum a todos os habitantes de um país (art. 1º do Código Florestal, antigo e novo do Brasil).

Continuando com a lição de Pérez, temos que o problema da natureza jurídica desse tipo de propriedade preocupou os autores que dela trataram, de modo que isso demonstra que não é claro que seja pública aquela propriedade (pastos e bosques). E mais, a *communis opinio* qualifica-a de propriedade privada, se bem que se discuta dentro de que figura possa enquadrar-se. Rudolf coloca-a em relação com a servidão e, portanto, com a passagem do Digesto (*de serv*, 20 I). Contra a ideia da servidão se levantou Brugi e singularmente Riccobono. Mas Brugi em seu estudo manteve o caráter privado: no entanto aceitou as sugestões de Schupfer (*Nova antologia*, série III), segundo o qual trata-se de um tipo de *compascua* pública. Para Pérez, no entanto, esse *pascua* de uso de um grupo de proprietários vizinhos é propriedade privada, pois é de utilização exclusiva de particulares e não é possível enquadrá-lo como bem público.

Informa Brugi que em cada fundo da planície assinava-se para um agricultor uma porção de bosque na montanha. Mas isto de maneira alguma comprova que as florestas (matas) não fossem de uso comunal. Cada consorte tinha direito ao seu usufruto em virtude do caráter de acessoriedade das matas em relação

aos fundos próximos. Mesmo depois da invasão esse costume se manteve entre os povos invasores. Participaram no desfrute da propriedade agrária e deixaram em suas leis indicações precisas sobre a matéria. Aí se vê como aparece — subsistindo — a propriedade acessória dos consortes. A *silva communis* da Lei Ribuária não é mais que uma tardia representação de um fato geral (*Lex Ribuaria*, 76: “Si quis Ribuarus in silva communi seu regi”). Parte das terras assinadas a godos e romanos (cf. Hinojosa, *El régimen señorial y la cuestión agraria en Cataluña durante la Edad Media*, Madrid, 1905, p. 50) ficou indivisa para desfrute dos coproprietários; e havia terras para todos os proprietários de cada distrito rural. Estes enviavam aos pastos comunais um número de cabeças de gado de certa quota proporcional à terra que possuíam. Nas leis visigóticas citadas, o bosque e o prado eram acessórios dos fundos próximos vizinhos a eles ou situados no distrito onde o bosque se apresentava como próprio de uma união consorcial de possuidores. Por isso, nem todos tinham direito ao uso do bosque: a Lei dos Burgúndios dedica uma disposição especial para que se permita colher lenha a quem não participa de nenhum bosque (*Lex Burgundiorum*, XXVIII, I: “Si quis Burgundius aut Romanus silvam non habet, incidendi ligna ad usus suos de iacentibus et sine fructo arboribus in cuius libet silva habeat liberam potestatem, neque ab illo, cuius silva est, repellatur”). Destaca-se ainda a circunstância de que cada consorte somente poderia desfrutar dos bosques na proporção da quantidade de terra que possuía (Pérez, *Estudios*, cit., p. 63).

## 19. Indivisão dos bosques

Havia motivos de técnica econômica agrária que aconselhavam essa indivisão dos bosques e pastos (Torres Lopes, *El estado visigótico*, *Anuário de História del Derecho Español*, v. 3, p. 404, n. 312, apud Pérez, *Estudios*, cit., p. 64) entre os godos e romanos. Os bosques, águas e prados, como acessórios do fundo enquanto quota do grupo consorcial, passam à posse de vários proprietários, em mãos de um conjunto de possuidores, de modo a se destacar da propriedade vicinal (Pérez, *Estudios*, cit., p. 67). Quando o monarca doava a terra ao colono, figurava como integrante dela a quota proporcional *in montes et in fontes et erbas pascibiles* (*Cartulario de Arlanza*). Essa participação, diz Pérez, nota-se já nas fórmulas visigóticas. Tal parece o sentido da Fórmula 20: “Rura tibi, terris vincis et praedia, olivis, omnibus in rebus, silvis ac pascua, limphis”. Em outros diplomas dos séculos IX e X domina absolutamente essa característica do gozo dos prados, águas e montes, como acessório de cada fundo. Hinojosa comenta-os dizendo que os proprietários “desfrutavam... como acessão de seus prédios do

direito de usos ou aproveitamentos sobre os montes, bosques e prados, ou seja, aquela parte que se havia conservado *pro indiviso* subtraída à apropriação individual”. “Não somente a posse senão o cultivo do prédio era condição indispensável, expressamente exigida em alguns casos, para o gozo desses direitos” (Hinojosa, apud Pérez, *Estudios*, cit., p. 68).

Fica claro com isso que entre aqueles direitos o de usufruir das florestas tornou- -se limitado, embora de caráter mais privado (não individual) do que público. Não se pode qualificar de domínio público, mas parece que não se pode negar que constituíam bens de interesse comum a todos os que habitavam a vila ou aldeia. Pode-se usar uma expressão moderna, dizendo que aqueles bens, embora não fossem do domínio público, tinham uma grande “função social”.

Não se pode negar que havia um “certo caráter público” no uso desses direitos, revelado pela natureza deles, que Rudorf coloca em relação com a servidão. Parece, pelos dados chegados até nós, que os pastos, as florestas (*silva, pascua et saltus*) e as águas eram bens comuns do povo; embora não fossem do domínio público, eram no entanto regulamentadas pelo Poder Público.

No que tange à matéria que ora nos interessa, sabemos que os bosques e florestas, quer particulares, quer do Estado, quer das vilas (consorcial), quer dos templos, ocupavam no mundo romano uma enorme extensão, o que prejudicou muito a aplicação das normas administrativas a respeito.

## 20. Bosques particulares

Os bosques particulares (*saltus* — que são a origem dos bosques e terrenos de pastagem — *silvae et pastiones* — situados nos solos montanhosos e de difícil exploração) geralmente se sujeitavam às regras de direito comum, tal como ainda se verificou em muitas legislações, chegando até nós na legislação imperial, que passou para o CC. A maior parte dos *saltus* pertencia ao Estado romano, quer na Itália, quer nas províncias. Porém muitos deles foram usurpados pelos particulares, v. g., os *subseciva (loca relicta)*. Os bosques eram submetidos ao imposto territorial, tendo por isso um lugar especial nos cadastros, quer como *pascua*, quer como *silvae caeduae*.

A natureza dessa limitação do direito de propriedade era uma servidão real (*jus in re aliena*), porque conferia aos consortes (terceiros) direitos elementares do domínio a par do próprio domínio (Teixeira de Freitas, *Consolidação*, Introdução, p. XXIV, nota 85), ou, como se dizia, os compáscuos eram acessórios da propriedade. Todos os característicos dessa limitação relacionavam-se com as servidões, inclusive a



existência da duplicidade dos prédios.

**21. Limitações ao direito de dispor de certas madeiras no Brasil. Regulamento de 12-12-1605. Lei n. 1.040, de 14-9-1859, art. 12. Madeiras reservadas. Lei de 15-10-1827. Avisos de 19-1-1833, de 3-11-1833, de 17-11-1834 e de 7-8-1835**

No Brasil também tivemos restrições ao direito de dispor de certas madeiras. Pelo Regimento de 12-12-1605, o pau-brasil pertencia à Coroa portuguesa e não podia ser cortado. Era um direito real de superfície (Teixeira de Freitas, *Consolidação*, cit., p. 55). Ficou abolido o estanco da venda do pau-brasil e permitido o comércio deste produto nos termos da legislação fiscal que regulava o dos outros gêneros de exportação (Lei n. 1.040, de 14-9-1859, art. 12). Deixou, portanto, de ser do domínio do Estado (Teixeira de Freitas, *Consolidação*, cit., p. 55).

Contra esta conclusão insurgiu-se Rebouças (*Observ.*, p. 20), dizendo que o Poder Legislativo não decretou a alienação do pau-brasil do domínio nacional. Teixeira de Freitas responde à crítica que ele mesmo transcreve, dizendo:

“Não era do domínio do Estado somente o pau-brasil. Também lhe pertenciam outras madeiras, as destinadas para construção de navios, que se chamavam *madeiras reservadas*, e designavam-se em relação a cada Província, como se vê (sem memorar a legislação antiga) da Lei de 15 de outubro de 1827, art. 5º, § 12, e dos Avisos de 19 de janeiro, e 3 de novembro de 1833, 17 de novembro de 1834, e 7 de agosto de 1835; mas, na dúvida, abster-me de contemplá-las na minha 1. ed., até que ao tempo da 2. ed. veio ao meu conhecimento o art. 12 da Lei n. 1.040 de 14 de setembro de 1859”.

“Abolido o estanco da venda do pau-brasil, ficando livre o seu comércio, e portanto seu corte, cessou o domínio do Estado sobre *madeiras reservadas*; não se devia dizer nos *Apontam. Jurid. de Mott.*, verbete ‘Mattas’: ‘Segundo estas disposições, pertencem à Nação, quando não pertencem por título legítimo a particulares’”.

“Desde a minha 1. ed. disse que havia um direito de superfície, e tal ali era o domínio do Estado; e ter dito na 2. ed. que deixara o pau-brasil de ser do domínio do Estado não foi dizer (como se supõe) que o *Poder Legislativo decretara a alienação do pau-brasil do domínio nacional*”.

“Nas suas matas e florestas tem o Estado seu *domínio pleno*, salvo até certo ponto o uso público; mas não tem mais o antigo direito real de superfície — *jus in re aliena* — sobre matas do domínio particular.

É livre cada um cortar e vender nos terrenos de sua propriedade as madeiras outrora *reservadas pela lei*. Façam estas distinções, e não surgirão motivos de dúvida” (*Consolidação*, cit., p. 55).

## **22. Domínio pleno das florestas brasileiras. Leis n. 12.651 e n. 12.727, de 2012. Florestas protetoras. Florestas de preservação permanente**

O direito real de superfície deixou de existir depois que o domínio particular se tornou pleno. Posteriormente, limitou-se o domínio das florestas particulares, dizendo-se que constituíam “bem de interesse comum a todos os habitantes do país” (Dec. n. 23.793, de 23-1-1934 — antigo Código Florestal, art. 1º). O Decreto n. 4.421, de 28-12-1921, limitou-se a regulamentar as florestas protetoras (art. 4º) e as reservas florestais (art. 31) pertencentes à União.

Seguindo a mesma trilha de 1934, a Lei n. 4.771/65 em seu art. 1º abrangia as florestas existentes no território nacional e mais as formas de vegetação reconhecidas de utilidade às terras que revestem. Essa lei foi revogada pela Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, com as alterações da Lei n. 12.727/2012, que dispõe da mesma forma, exercendo-se o direito de propriedade com as limitações da legislação em geral e desta lei em especial (arts. 1º-A e 2º da Lei n. 12.651/2012).

O interesse comum é conteúdo dessa limitação e sua proteção e fiscalização se fazem pelos órgãos governamentais, como os Conselhos Estaduais de Meio Ambiente, Conselho Nacional do Meio Ambiente — CONAMA, com o auxílio do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente — SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento (arts. 3º, 29 e 31 da Lei n. 12.651/2012).

A supressão de vegetação em área de preservação permanente, autorizada pelo art. 8º da Lei n. 12.651/2012, ocorre somente em caso de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, definidos em seu art. 3º. O novo Código Florestal considera utilidade pública as atividades de segurança nacional e proteção sanitária, as obras essenciais de infraestrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento, sistema viário, gestão de resíduos e energia, além dos serviços de telecomunicação, radiodifusão e instalações necessárias à realização de competições esportivas estaduais, nacionais e internacionais, e mineração; atividades e obras de defesa civil, atividades que

comprovadamente proporcionem melhorias na proteção dos recursos hídricos, paisagem, estabilidade geológica e biodiversidade, fluxo gênico de fauna e flora, proteção do solo e bem-estar das populações humanas, bem como outras atividades similares, devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, inexistindo alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo federal (art. 3º, VIII).

Interesse social entende-se como as atividades imprescindíveis à proteção da vegetação nativa, como prevenção e combate ao fogo, controle da erosão, erradicação de espécies invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena área rural de cultivo familiar, ou por povos e comunidades tradicionais, desde que não se descaracterize a cobertura vegetal existente e não prejudique a função ambiental da área; a infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais, e culturais, ao ar livre em áreas urbanas e rurais consolidadas; a regularização fundiária de assentamentos humanos, predominantemente de população de baixa renda: implantação de instalações necessárias à captação de condução de água e efluentes tratados para projetos cujos recursos hídricos são partes integrantes e essenciais da atividade; atividades de pesquisa e extração de areia, argila, saibro e cascalho, outorgadas pelas autoridades competentes, bem como outras atividades similares, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo federal (art. 3º, IX).

Atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental, assim consideradas a abertura de pequenas vias de acesso interno e suas pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de curso d'água, ao acesso de pessoas e animais para a obtenção de água ou à retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável: instalações necessárias à captação de condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água; implantação de trilhas para ecoturismo; rampa de lançamento de barcos e pequenos ancoradouros: construção de moradia de agricultor familiar, remanescente de comunidades quilombolas e outras populações extrativistas e tradicionais em áreas rurais, onde o abastecimento de água se dê pelo esforço próprio dos moradores; construção e manutenção de cercas; pesquisa científica relativa a recursos ambientais; coleta de produtos não madeireiros, para o fim de subsistência e produção de mudas, como sementes, castanhas e frutos, respeitada a legislação que trata do acesso a recursos genéticos; plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos, desde que não implique supressão da vegetação existente nem prejudique a função ambiental da área; exploração agroflorestal e manejo florestal

sustentável, comunitário e familiar, com extração de produtos não madeireiros, sem prejudicar a cobertura nativa nem a função ambiental da área; outras ações e atividades similares, reconhecidas como eventuais e de baixo impacto pelo CONAMA.

Limitação legal, para certo fim, recai sobre florestas de preservação permanente do domínio particular, de modo que seu proprietário não pode explorá-las livremente, pois para tanto ele precisa do consentimento da autoridade florestal competente por força de lei, sob pena de ser obrigado a promover a recomposição da vegetação (Lei n. 12.651/2012, art. 7º).

O Decreto de 1934 denominava protetoras as florestas que as leis posteriores chamam de “preservação permanente”; no fundo têm o mesmo significado, pois servem aos mesmos fins.

O art. 4º da Lei n. 12.651/2012 considera de preservação permanente em zonas urbanas ou rurais:

I — as faixas marginais de qualquer curso d’água natural, desde a borda da calha do leito regular, cuja largura mínima seja:

*a)* de 30m (trinta metros) para os cursos d’água de menos de 10m (dez metros) de largura;

*b)* de 50m (cinquenta metros) para os cursos d’água que tenham de 10 (dez) a 50m (cinquenta metros) de largura;

*c)* de 100m (cem metros) para os cursos d’água que tenham de 50 (cinquenta) a 200m (duzentos metros) de largura;

*d)* de 200m (duzentos metros) para os cursos d’água que tenham de 200 (duzentos) a 600m (seiscentos metros) de largura;

*e)* de 500m (quinhentos metros) para os cursos d’água que tenham largura superior a 600m (seiscentos metros);

II — as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

*a)* 100m (cem metros), em zonas rurais para o corpo d’água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50m (cinquenta metros);

*b)* 30m (trinta metros), em zonas urbanas;

III — as áreas no entorno dos reservatórios d’água artificiais, decorrentes de barramentos ou

represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

IV — as áreas no entorno das nascentes e dos olhos-d'água perenes, qualquer que seja a sua situação topográfica, no raio mínimo de 50m (cinquenta metros);

V — as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI — as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII — os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII — as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100m (cem metros) em projeções horizontais;

IX — no topo de morros, montes, montanhas e serras, com largura mínima de 100m (cem metros) e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X — as áreas em altitude superior a 1.800m (mil e oitocentos metros), qualquer que seja a vegetação;

XI — em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50m (cinquenta metros), a partir do limite do espaço brejoso e encharcado.

Outras florestas e demais formas de vegetação natural podem ser declaradas de preservação permanente por ato do Chefe do Poder Executivo (Lei n.12.651/2012, art. 6º), embora não sejam por sua natureza e localização protetoras ou de preservação permanente.

Na hipótese da declaração referida no art. 6º da Lei n. 12.651, grava-se com a perpetuidade uma floresta particular, desde que se verifique a existência de interesse social pela autoridade competente. Tornada, assim, de preservação permanente, essa floresta particular sofre as mesmas restrições daquelas referidas no art. 2º da Lei n. 12.651. Fica fora da distribuição de lotes destinados à agricultura, em planos de colonização e de reforma agrária, tornando-se, portanto, inalienável, tal qual ocorria na vigência do Decreto n. 23.793/34 e da Lei n. 4.771/65.

### **23. Art. 8º da Lei n. 12.651/2012. Outras restrições aos usos das florestas**

Na lei não se fala de inalienabilidade das florestas de preservação permanente, mas atinge-se o mesmo fim dizendo-se que “a supressão de vegetação nativa em área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta lei” (art. 8º).

Outras restrições ao direito de uso das florestas da mesma natureza são encontradas na Lei n. 12.651, tais como: qualquer árvore poderá ser declarada imune de corte, mediante ato do Poder Público federal, estadual ou municipal, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-semente; pode ser proibido ou limitado o corte das espécies raras, endêmicas, em perigo ou ameaçadas de extinção, bem como as espécies necessárias à subsistência das populações tradicionais; nas áreas de inclinação entre 25° e 45°, considerada área de uso restrito, será permitido o manejo florestal sustentável e o exercício de atividades agrossilvipastoris, observadas boas práticas agrícolas (arts. 11 e 70 da Lei n. 12.651/2012), vedada a conversão de novas áreas, exceto em caso de utilidade pública ou interesse social.

### **24. Florestas de domínio privado. Art. 12 da Lei n. 12.651/2012. Reserva legal**

As florestas de domínio privado, não sujeitas ao regime de utilização limitada ou legislação específica nem incluídas nas áreas de preservação permanente, embora sejam suscetíveis de exploração, não são de livre uso por parte de seu proprietário, devendo, todo imóvel rural, manter, a título de reserva legal, percentuais mínimos de floresta: I — localizado na Amazônia Legal, assim considerada: os Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e as regiões situadas ao norte do paralelo 13° S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44° W, do Estado do Maranhão (art. 3º, I): *a*) 80% na propriedade rural situada em área de floresta; *b*) 35%, na propriedade rural situada em área de cerrado; *c*) 20% no imóvel situado em área de campos gerais; II — 20% na propriedade rural localizada em qualquer região do País (art. 12).

Será admitido o cômputo, para efeito de cálculo do percentual de reserva legal, além da cobertura florestal de qualquer natureza, as áreas de vegetação nativa existentes em área de preservação permanente, desde que não implique conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo, a área a ser computada esteja conservada ou em processo de recuperação, comprovados junto ao órgão estadual

integrante do SISNAMA e o proprietário ou possuidor tenha requerido inclusão do imóvel no Cadastro Ambiental Rural — CAR; se a Reserva Legal conservada e inscrita no CAR ultrapassar o mínimo exigido pela lei, poderá ser utilizado para fins de constituição de servidão ambiental, Cota de Reserva Ambiental ou outros instrumentos congêneres previstos na lei (art. 15).

O art. 29 da Lei n. 12.651/2012 criou o Cadastro Ambiental Rural — CAR, vinculado ao Sistema Nacional de Informação sobre o Meio Ambiente — SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, embora a inscrição do imóvel rural no CAR deva ser feita, preferencialmente, no órgão ambiental municipal ou estadual. O registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis (art. 18, § 4º). Nos casos em que a Reserva Legal já tenha sido averbada na matrícula do imóvel, identificados o perímetro e a localização da reserva, o proprietário não será obrigado a fornecer ao órgão ambiental as informações relativas à Reserva Legal (art. 30). Fica vedada a alteração da destinação da área de Reserva Legal, nos casos de transmissão a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções da lei (art. 18). O Decreto n. 7.830, de 17 de outubro de 2012, dispõe sobre o Sistema de Cadastro Ambiental Rural — SISCAR —, um sistema eletrônico de âmbito nacional, destinado ao gerenciamento de informações ambientais dos imóveis rurais (arts. 1º e 2º do Decreto n. 7.830/2012).

Uma medida que de certa forma ajuda na fiscalização dos cortes de árvores é a determinada pelo art. 69 da Lei n. 12.651/2012, e antes prevista pela Portaria Normativa n. 99.547, de 25 de setembro de 1990, do Presidente do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis — IBAMA — ao obrigar o registro no órgão federal competente do SISNAMA das pessoas que se dedicam ao comércio de motosserra, ou, sob qualquer forma, adquiram esse equipamento; a licença para o porte e uso deve ser renovada a cada dois anos.

A Carta de 1988 trata do meio ambiente no Capítulo VI do Título VIII. O § 4º de seu artigo 225 diz que a Floresta Amazônica, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal mato-grossense e a Zona Costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais. Nessa esteira, a Lei n. 11.428, de 22-12-2006, e seu regulamento (Dec. n. 6.660/2008) tratam da conservação, proteção, regeneração da vegetação nativa da Mata Atlântica e seu uso sustentável, com observância também do Código Florestal.

## **25. Aquisição de imóvel rural por estrangeiros. Lei n. 5.709/71 e seu Regulamento. CF/88, art. 190. Lei n. 8.629/93, art. 23**

As restrições ao direito de propriedade dizem respeito ao brasileiro, visto que ele pode, livremente, adquirir qualquer gleba no território nacional para qualquer um dos fins do ET, menos para enriquecer-se com sua valorização. O mesmo já não se pode dizer do estrangeiro, porque a finalidade da reforma agrária é a equitativa distribuição da terra aos brasileiros que desejam cultivá-la, aumentando a produtividade nacional. Assim, o estrangeiro tem limitações à aquisição da terra arável do Brasil, conforme o Ato Complementar n. 45, de 30-1-1969, que foi regulamentado pelo Decreto-lei n. 494, de 10-3-1969, e revogado pela Lei n. 5.709, de 7-10-1971, que vigora até hoje e foi regulamentada pelo Decreto n. 74.965, de 26-11-1974, com as alterações da Lei n. 6.815, de 16-8-1980. Não há uma proibição absoluta do estrangeiro tornar-se proprietário de terras rurais no País, porque a lei abre exceção, desde que ele tenha residência permanente em nosso território. Não basta a simples residência, é preciso que seja permanente (art. 16 da Lei n. 6.815/80). Mesmo com residência permanente no País, a aquisição de imóvel com área superior a 3 (três) módulos, mas sempre inferior a 50, depende de autorização do INCRA e de prévia consulta ao Ministério da Agricultura.

Isso no que tange à pessoa física, porque em relação à pessoa jurídica maior rigor se exige nessa aquisição. A pessoa jurídica estrangeira não poderá adquirir imóvel rural no Brasil, salvo se for autorizada a funcionar no País, devendo as aquisições ser vinculadas aos objetivos estatutários da sociedade (Lei n. 5.709, art. 5º).

A aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira, no caso do art. 5º, depende de autorização concedida por decreto em processo instituído pelo Ministério da Agricultura por intermédio do INCRA. Se a gleba fica em município de interesse da segurança nacional, a aquisição depende de prévia autorização do Conselho de Segurança Nacional (art. 7º).

As alienações feitas com desrespeito à Lei n. 5.709 são nulas de pleno direito (art. 15).

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 190, diz que a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

O art. 23 da Lei n. 8.629/93, que regulamenta a reforma agrária, remete à Lei n. 5.709 o arrendamento pelo estrangeiro ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e acrescenta a



competência do Congresso Nacional para autorizar tanto a aquisição e o arrendamento, por estrangeiro, além dos limites de área e percentual fixados na Lei n. 5.709, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 módulos de exploração indefinida (art. 23, § 2º).

# SOCIOLOGIA AGRÁRIA

# Capítulo 14

## ESTATUTO DO TRABALHADOR RURAL

### **1. Estatuto do Trabalhador Rural. Conceito de empregado rural. O empregado rural na Constituição de 1988**

O empregado rural ficou sem uma legislação específica até seu estatuto baixado pela Lei n. 4.214, de 2-3-1963, e atualmente regido pela Lei n. 5.889, de 8-6-1973, embora não ficasse totalmente desamparado pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). Nota-se que houve uma alteração na denominação anterior, visto que a Lei n. 4.214 falava do trabalhador rural e a atual (5.889) fala em empregado; mas na verdade é a mesma coisa, tanto que o atual Estatuto do Empregador Rural fala em trabalhador rural, v. g., nos arts. 10 e 11; portanto é indiferente falar-se em empregado ou trabalhador rural.

Empregado rural para a Lei n. 5.889 é toda pessoa física que, em propriedade rural ou prédio rústico, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário.

Embora não se refira à prestação de serviço permanente, não abrange o trabalhador eventual, quando afirma que a prestação de serviço deve ser de natureza “não eventual”. É necessário, portanto, que seja permanente e sob a dependência do empregador e mediante salário em dinheiro ou *in natura*, ou parte em dinheiro e parte *in natura*. A subordinação está na expressão “dependência deste”, tal qual se observa no art. 3º da CLT; portanto o empregado rural deve estar sujeito à empresa ou empregador rural.

Atualmente, no entanto, o inciso XXXIV do art. 7º da CF/88 garante ao trabalhador avulso os mesmos direitos conferidos ao trabalhador com vínculo empregatício permanente.

O trabalho é prestado em prédio rústico. O conceito de prédio rústico, para efeito do direito agrário e que serve para o Estatuto do Empregador Rural, é o constante do art. 4º da Lei n. 4.504/64 e art. 6º da Lei n. 5.868, de 1972, que já foi objeto de estudo noutro capítulo.

A Carta de 1988 confere aos trabalhadores rurais os mesmos direitos que aos trabalhadores urbanos

(art. 7º), entre eles: seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário; fundo de garantia por tempo de serviço; salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado; piso salarial; licença-paternidade; adicional para atividades penosas, insalubres ou perigosas; assistência gratuita aos filhos menores de seis anos em creches e pré-escolas; seguro contra acidentes de trabalho por conta do empregador; proibição de diferença de salário, de exercício de funções e de critérios de admissão em razão de sexo, idade, cor ou estado civil, e proibição de trabalho ao menor de dezesesseis anos, salvo como aprendiz, aos quatorze anos.

## **2. Salário do empregado rural. Descontos legais dos salários. Refeição. Moradia. Salário do menor. Lei n. 5.889/73. Trabalho noturno. Décimo terceiro salário. Direito a ele. Aviso prévio. CF/88**

Um ponto que merece atenção especial é o referente ao salário. A lei anterior (4.214) falava em salário pago em dinheiro ou *in natura* e parte em dinheiro, ao passo que a atual (5.889) apenas se refere a salário; daí indagar-se da possibilidade do pagamento do salário, em parte, *in natura*. A resposta é afirmativa, não obstante o silêncio da lei, porque o art. 9º da Lei n. 5.889 admite que se desconte do empregado rural o pagamento *in natura*, calculado não sobre o salário percebido, mas sobre o salário mínimo regional. Os descontos permitidos são: até o limite de 20% pela ocupação da moradia; até 25% pelo fornecimento de alimentação sadia e farta, atendidos os preços vigentes na região; e adiantamento em dinheiro. Para tanto é necessário o consentimento do empregado rural, sob pena de nulidade de pleno direito (Lei n. 5.889, art. 9º, § 1º).

Se, por acaso, a moradia servir para mais de um empregado, o desconto de 20% será dividido proporcionalmente ao número deles, vedada, em qualquer hipótese, a moradia coletiva de famílias (art. 9º, § 2º).

A Lei n. 9.300, de 29 de agosto de 1996, acrescentou o § 5º ao art. 9º da Lei n. 5.889, e diz o seguinte: a cessão pelo empregador, de moradia e de sua infraestrutura básica para sua subsistência e de sua família, não integram o salário do trabalhador rural, desde que caracterizados como tais, em contrato escrito celebrado entre as partes, com testemunhas e notificação obrigatória ao respectivo sindicato de trabalhadores rurais. Nesse caso não se permitem os descontos antes referidos.

Rescindindo ou findando o contrato de trabalho, o empregado será obrigado a desocupar a casa dentro de trinta dias, sob pena de despejo, na forma da legislação vigente do inquilinato.

O salário do menor foi regulado nos arts. 11 da Lei n. 5.889 e 15 do Decreto 73.626/74, ali estabelecido que ao maior de 16 anos cabe o salário mínimo igual ao do empregado adulto e ao menor entre 12 e 16 anos cabe salário mínimo fixo em valor correspondente à metade do salário mínimo do adulto. Essas regras sofreram modificações por força dos arts. 7º, XXXIII, e 227, § 3º, I e II, da Constituição Federal de 1988.

A Constituição atual proíbe o trabalho de menor de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 anos (art. 7º, XXXIII, e 227, § 3º, I — redação da EC n. 20, de 15-12-1998), e lhe garante os direitos previdenciários e trabalhistas (art. 227, § 3º, II). O empregado rural, menor de 18 e maior de 14, deve perceber salário mínimo igual ao do adulto.

É obrigatório o descanso para alimentação, que será de uma hora no mínimo. Entre duas jornadas de trabalho haverá um período mínimo de 11 horas consecutivas para descanso.

O trabalho noturno deverá ser acrescido de 25% sobre a remuneração normal. Considera-se trabalho noturno o executado pelo empregado rural entre as vinte e uma horas de um dia e as cinco horas do dia seguinte, na lavoura, e entre as vinte horas de um dia e as quatro horas do dia seguinte, na atividade pecuária.

O empregado rural tem direito ao 13º salário. Terá direito às férias após cada período de 12 meses de vigência do contrato de trabalho, na seguinte proporção: I — 30 dias corridos, quando não houver faltado ao serviço mais de cinco vezes; II — 24 dias corridos, quando houver tido de 6 a 14 faltas; III — 18 dias corridos, quando houver tido de 15 a 23 faltas; IV — 12 dias corridos, quando houver tido de 24 a 32 faltas (CLT, art. 130, com a redação dada pelo Dec.-lei n. 1.535, de 13-4-1977). É vedado descontar do período de férias as faltas do empregado ao serviço.

O empregado perceberá, durante as férias, a remuneração que lhe for devida na data da sua concessão (CLT, art. 142, com a nova redação), acrescida de 1/3 pelo menos (CF/88, art. 5º, XVII). Se não forem concedidas oportunamente as férias, o empregador pagará em dobro a respectiva remuneração (CLT, art. 137). Se houver alteração do salário mínimo ou do salário pago, a base será do salário da época da concessão e não daquela em que tinha direito às férias.

Pelo regulamento da Lei n. 5.889/73 e Decreto n. 73.626/74, art. 21, o empregado rural tinha direito ao aviso prévio de 8 dias se o pagamento fosse efetuado por semana ou tempo inferior; de 30 dias, se

efetuado por quinzena ou mês e se o empregado contasse mais de 12 meses de serviço na empresa. A CF/88 alterou isso, determinando aviso prévio proporcional ao tempo de serviço, mas com um mínimo de 30 dias (art. 7º, XXI). Nada impede que o empregador indenize o empregado naquela proporção, ou seja, pague o salário de 30 ou mais dias, conforme o caso.

O trabalhador rural ainda não tinha o “fundo de garantia por tempo de serviço”; por isso, em caso de despedida injusta, tinha direito à indenização correspondente a um mês por ano de serviço efetivo e fração igual ou superior a 6 meses (CLT, art. 478). Antes de um ano, nenhuma indenização era devida, porque o primeiro ano de duração do contrato de trabalho por prazo indeterminado era tido como de experiência.

A Constituição Federal vigente conferiu o fundo de garantia ao trabalhador no artigo 5º, inciso III. Por isso, *“a partir de outubro de 1988, o direito ao regime do FGTS é assegurado aos trabalhadores urbanos e rurais, exceto aos domésticos, independentemente de opção”*, conforme regra expressa no REGULAMENTO DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO (consolidado pelo Dec. n. 99.684/90), exceção eliminada pela EC n. 72/2013 e Lei Complementar n. 150/2015.

### **3. Prescrição. Salário. Plantações subsidiárias. Art. 12 da Lei n. 5.889/73. Empregado doméstico rural. Seus direitos. CF e Lei Complementar n. 150/2015**

Todos os direitos assegurados ao empregado rural pela Lei n. 5.889/73 são imprescritíveis enquanto existir o contrato de trabalho; a prescrição somente corre após dois anos de cessação do contrato (art. 10). No entanto, contra o menor de 18 anos não corre qualquer prescrição, mesmo após a cessação do contrato de trabalho.

A CF/88, no art. 7º, XXIX, *a*, estabelece o prazo prescricional para a ação em até dois anos após a extinção do contrato. O empregador rural tem o dever de comprovar de 5 em 5 anos, ou em tempo menor, a seu critério, perante a Justiça do Trabalho, o cumprimento das obrigações trabalhistas para com o empregado rural, na presença deste e de seu representante legal. Feita essa comprovação, fica isento dos ônus naquele período. Fica ressalvado ao empregado, em qualquer hipótese, diz a Constituição, postular judicialmente o que entender devido, relativamente aos últimos cinco anos (art. 233 e seus parágrafos).

O salário do empregado rural obedece à regra geral: não pode ser inferior ao salário mínimo e corresponde à contraprestação mínima para atender às necessidades de um empregado rural adulto e sua

família.

Esse salário é irredutível, salvo os descontos de habitação e alimentos, quando fornecidos pelo empregador.

Não se computam no salário os resultados de sua cultura secundária consistente em plantação subsidiária ou intercalar, autorizada pelo empregador rural (Lei n. 5.889, art. 12). Embora devendo integrar o resultado anual a que tiver direito o empregado rural, essa plantação não poderá compor a parte correspondente ao salário na remuneração geral do empregado durante o ano agrícola. Quando tal cultura for autorizada ou permitida, será objeto de contrato em separado.

O art. 12 é quase uma reprodução do art. 41 da Lei n. 4.214, antigo Estatuto do Trabalhador Rural; portanto o significado é o mesmo; daí dizer-se que a produção subsidiária jamais poderá integrar o salário mínimo quando este for o percebido pelo empregado rural ou, como diz a lei, “não poderá compor a parte correspondente ao salário mínimo na remuneração do empregado durante o ano agrícola”. No contrato em separado para este tipo de plantação deve constar a forma de divisão dos produtos plantados e colhidos. Nada impede que sejam integralmente do trabalhador rural; quando o empregador tiver direito a percentagem, esta deve ficar constando do contrato; meios, terços etc. Os frutos percebidos pelo empregado, neste caso, constituem uma parte da remuneração do empregado rural *in natura*, mas sem integrar o salário mínimo, embora deva integrar o resultado anual a que tiver direito o empregado rural. No art. 41 da Lei n. 4.214 havia a faculdade, enquanto na Lei n. 5.889 é uma obrigação do empregador.

O Regulamento à Lei n. 5.889, Decreto n. 73.626, de 12-2-1974, em seu art. 25 exige contrato em separado para a plantação subsidiária ou intercalar, quando houver interesse também do empregador rural, o que dá a entender que, se for de interesse exclusivo do empregador rural, não há necessidade de contrato em separado na forma do art. 12 da Lei n. 5.889. Se houver interesse exclusivo do empregado em que todos os frutos lhe pertençam, esse interesse pode ser objeto de cláusula do contrato de trabalho e não de contrato em separado, mas sempre com permissão ou autorização do empregador rural.

No caso de partição dos frutos entre ambos (empregado e empregador) impõe-se o contrato em separado e, “se houver necessidade de utilização de safreiros nos casos previstos neste artigo, os encargos decorrentes serão sempre de responsabilidade do empregador” (Dec. n. 73.626, art. 25, § 1º).

No caso de uma parceria entre ambos para aquele fim, os empregados safristas que trabalharem nessa parceria são de responsabilidade do empregador.

O empregado doméstico que trabalha na propriedade rural não é trabalhador rural. É regido por lei própria – Lei n. 5.859, com as alterações da Lei n. 11.324/2006. Era filiado ao INPS (hoje INSS) e não ao FUNRURAL, embora todos os empregados rurais fossem filiados ao INPS, desde a Lei n. 5.889/73.

O empregado doméstico é o que presta serviços de natureza contínua e de finalidade não lucrativa ao empregador rural e sua família no âmbito residencial desta. Tem o direito a férias anuais remuneradas de 30 dias, após cada período de 12 (doze) meses de trabalho prestado à mesma família ou pessoa, com acréscimo de 1/3 no salário, bem como direito ao salário mínimo, irredutibilidade de salário, décimo terceiro salário, repouso semanal remunerado, licença-gestante, licença-paternidade, aviso prévio mínimo de 30 dias e aposentadoria, direitos garantidos pelo art. 7º, parágrafo único, da CF/88, facultada sua inclusão no FGTS, mediante requerimento do empregador.

#### **4. Empregado safrista. Contrato de trabalho por pequeno prazo**

Outro ponto a examinar é o referente ao empregado safrista, que na Lei n. 4.214 era considerado eventual e na atual (5.889) não o é mais, pois adotou o critério do Decreto-lei n. 761, de 14-8-1969, que já o havia amparado. Assim, expirado normalmente o contrato, a empresa pagará ao safrista, a título de indenização por tempo de serviço, importância correspondente a 1/12 (um doze avos) do salário mensal por mês de serviço ou fração superior a 14 (quatorze) dias (art. 14). “Considera-se contrato de safra o que tenha sua duração dependente de variações estacionais da atividade agrária” (art. 14, parágrafo único), assim entendida a tarefa normalmente executada no período compreendido entre o preparo do solo para o cultivo e a colheita (Dec. n. 73.626, art. 19).

A Lei n. 11.718, de 20-6-2008, acrescentou o art. 14-A à Lei n. 5.889/73, facultando ao produtor rural pessoa física a contratação de trabalhador rural por pequeno prazo para o exercício de atividade temporária (art. 1º da Lei n. 11.718/2008), pelo prazo máximo de dois meses no ano, sob pena de considerar-se por prazo indeterminado, sujeito à legislação aplicável. Asseguram-se remuneração igual à do trabalhador permanente, filiação à Previdência Social, inclusão no Fundo de Garantia através da inscrição na GFIP, anotação na Carteira de Trabalho e em Livro ou Ficha de Registro de Empregados ou contrato escrito, embora possa comprovar-se a relação de trabalho por todos os meios permitidos em



direito. Esse tipo de contrato não está subordinado às variações estacionais da atividade agrária, como no contrato de safra, e somente pode ser feito por produtor rural pessoa física, proprietário ou não, que explore diretamente atividade agroeconômica.

## **5. Contrato de trabalho. Sua prova**

A relação de emprego se faz mediante contrato de trabalho entre a pessoa física do empregado e a pessoa física ou jurídica do empregador. A forma do contrato não é rigorosa, podendo ser tácita ou expressa, escrita ou verbal, correspondente à relação de emprego (CLT, art. 442) e por prazo determinado ou indeterminado (CLT, art. 443), de modo que se possa provar por todos os meios permitidos em direito, inclusive o testemunhal.

Embora isso seja possível, a prova por excelência do contrato é a carteira profissional tirada na forma do art. 14 da CLT. A razão disso é que as anotações feitas nela não poderão ser contestadas.

A carteira serve para identificação e de prova do contrato de trabalho (CLT, art. 40).

Examinaremos a situação do empregado rural quando se transfere a empresa ou há sucessão de empregadores. A transferência da propriedade ou do estabelecimento não desvincula a relação empregatícia, ficando ela com o novo proprietário. Não vale a cláusula em sentido contrário. A razão disso decorre do fato de a lei equiparar o empregador à empresa, de modo que não há sucessão desta, mas mudanças de empregador apenas (CLT, arts. 10 e 448).

## **6. Extinção e rescisão do contrato de trabalho**

O contrato de trabalho rural pode ter fim ou resolver-se por vontade das partes ou não. Disso decorrem direitos, dependendo da duração do contrato, se por prazo determinado ou indeterminado, sem esquecer os casos de dissolução por morte do empregado.

Assim, a extinção do contrato de trabalho pode dar-se:

- a) por consentimento de ambas as partes;
- b) pelo término do contrato ou do serviço contratado (contrato de safra etc.);
- c) pela morte do empregado rural;
- d) por motivo de força maior;

e) por decisão judicial;

f) pela rescisão unilateral, sem justa causa ou com justa causa;

g) por aposentadoria e por incapacidade.

A aposentadoria por idade concedida ao empregado rural (na forma da Lei Complementar n. 11, de 25-5-1971, que instituiu o FUNRURAL, absorvido pelo INSS por força da Lei n. 6.439, de 1º-9-1977, e sua regulamentação) não acarretará rescisão do respectivo contrato de trabalho nem constituirá justa causa para a dispensa (Dec. n. 73.626/74, art. 23).

## **7. Art. 483 da CLT. Casos de rescisão do contrato de trabalho**

O empregado rural pode considerar rescindido seu contrato de trabalho e exigir a indenização nos casos do art. 483 da CLT em que:

a) sejam exigidos serviços superiores às suas forças, proibidos por lei, contrários aos bons costumes ou alheios ao contrato;

b) for tratado pelo empregador ou por seus superiores hierárquicos com rigor excessivo;

c) corra perigo manifesto de mal considerável;

d) não cumpra o empregador as obrigações do contrato;

e) pratique o empregador ou seus prepostos, contra ele ou pessoa de sua família, ato lesivo da honra ou da boa fama;

f) for ofendido fisicamente pelo empregador ou seus prepostos, salvo em caso de legítima defesa;

g) reduza o empregador o trabalho de forma a afetar sensivelmente a importância da remuneração.

Nesses casos não pode continuar a trabalhar; deve considerar rescindido seu contrato de trabalho e será indenizado se tiver mais de um ano de serviço na empresa (CLT, art. 478).

## **8. Justa causa para rescisão do contrato de trabalho**

Justas causas para rescisão do contrato de trabalho rural pelo empregador:

a) ato comprovado de improbidade;

b) incontinência de conduta ou mau procedimento;

c) condenação criminal do empregado, passada em julgado, caso não tenha havido suspensão da execução da pena;

d) desídia comprovada no desempenho dos serviços a seu cargo;

e) embriaguez habitual ou em serviço, devidamente comprovada;

f) abandono do emprego;

g) ato lesivo da honra ou da boa fama praticado no serviço, contra qualquer pessoa, ou ofensa física, nas mesmas condições, salvo em legítima defesa própria ou de outrem;

h) prática constante de jogos de azar (CLT, art. 482);

i) incapacidade total e permanente, resultante de idade avançada, enfermidade ou lesão orgânica, comprovada mediante perícia médica a cargo da Delegacia Regional do Trabalho (Dec. n. 73.626/74, art. 23, parágrafo único);

j) constitui igualmente justa causa para a dispensa do empregado a prática, devidamente comprovada em inquérito administrativo, de atos atentatórios à segurança nacional;

k) violação de segredo da empresa;

l) ato de indisciplina ou de insubordinação;

m) ato lesivo da honra ou da boa fama ou ofensas físicas praticadas contra o empregador e superiores hierárquicos, salvo em caso de legítima defesa.

## **9. Outras justas causas para dispensa do empregado. Incompetência**

Nos contratos por prazo determinado é também justa causa para rescisão a incompetência alegada e comprovada até seis dias, a partir do início do prazo.

## **10. Abandono do emprego. Efeitos**

Caracteriza-se o abandono do emprego quando o empregado rural faltar ao serviço, sem justa causa devidamente comprovada, por mais de 30 dias ou 60 intercalados, durante o ano.

## **11. Improbidade**

Examinaremos rapidamente as justas causas enumeradas acima, como medida prática, num curso sobre direito agrário. Assim temos, em primeiro lugar, a improbidade. Que é improbidade? É desonestidade. Qualquer ato praticado pelo empregado rural que se enquadre dentro desse conceito constitui falta grave e justa causa de sua demissão ou rescisão do contrato de trabalho. O ato desonesto e ímprobo deve ficar provado. Somente o ato doloso constitui a figura da improbidade. Assim se tem orientado a doutrina e a jurisprudência. Independe de condenação criminal, quando for o caso.

## **12. Incontinência de conduta e mau procedimento**

Incontinência de conduta e mau procedimento. São duas faltas, embora a última tenha conceito mais alto. Na doutrina e jurisprudência trabalhistas, mau procedimento é o comportamento incorreto do empregado em relação ao seu patrão ou seus familiares. A incontinência diz respeito à vida do trabalhador e se verifica sempre que este leve vida irregular que o incompatibilize com o trabalho. Não basta um ato isolado de incontinência de conduta; exige-se que seja habitual e tanto pode ser praticado dentro do recinto de trabalho como fora dele.

## **13. Condenação criminal: efeitos no contrato de trabalho**

Condenação criminal do trabalhador rural. Somente constitui justa causa se a sentença tenha passado em julgado e não tenha havido suspensão da execução da pena. A pena deve ser cumprida; isso tira o empregado de seu trabalho sem culpa do empregador; daí a razão de se julgar rescindido o contrato de trabalho sem nenhuma indenização em favor do empregado.

## **14. Desídia comprovada**

Não basta ser desidioso; mister se torna que seja comprovada a desídia. Em regra, a desídia é falta culposa que se caracteriza pela negligência, imprudência ou imperícia. Desde o momento em que entra para o trabalho do empregador, assume o empregado rural o compromisso moral de bem desempenhar suas funções, pois para tanto é pago.

## **15. Embriaguez habitual**

Embriaguez habitual ou em serviço. Não bastam atos de embriaguez; mister se torna que seja habitual,

tanto no serviço como fora dele. A embriaguez no serviço dispensa a habitualidade. Esta se impõe quando o empregado se embriaga fora do serviço da empresa. Deve ser provada tanto uma como a outra para que se possa verificar a falta grave que justifique a rescisão. Além do mau exemplo, traz a embriaguez diminuição de trabalho pelos efeitos anestésicos do álcool, sem esquecer os perigos que pode trazer para o empregado em caso de acidente. Quando no serviço, a embriaguez não precisa ser habitual.

## **16. Ato reiterado de indisciplina**

Não basta a indisciplina ou insubordinação; há necessidade de reiteração do ato. Um só ato não constitui indisciplina ou insubordinação. Indisciplina é desrespeito às normas de trabalho bem como às ordens do empregador. A insubordinação afeta a um trabalhador; portanto o descumprimento de uma ordem específica a um empregado e não cumprida por ele configura a insubordinação, conforme a jurisprudência.

## **17. Ato lesivo da honra ou da boa fama**

Somente quando praticado em serviço o ato se configura lesivo da honra ou da boa fama. Praticado fora dele, poderá constituir incontinência de conduta ou mau procedimento, mas não lesão à honra e boa fama.

## **18. Conceito de empregador rural. Art. 3º da Lei n. 5.889/73. Exploração industrial. Sentido da expressão. Equiparação ao empregador rural. Art. 4º da Lei n. 5.889/73 e art. 2º, § 2º, do Decreto n. 73.626/74**

Considera-se empregador rural, para os efeitos da Lei n. 5.889, a pessoa física ou jurídica, proprietária ou não, que explore atividade agroeconômica, em caráter permanente ou temporário, diretamente ou por meio de prepostos e com o auxílio de empregados. A redação do art. 3º da Lei n. 5.889 é análoga à da Lei n. 4.214/63, com a vantagem de que o decreto que regulamentou aquela (5.889) esclareceu melhor a matéria, evitando interpretação divergente por parte dos Tribunais do Trabalho.

O que seja atividade agroeconômica não nos diz a lei, mas se depreende que seja toda atividade lucrativa agrícola, pastoril ou na indústria rural, exercida em caráter permanente ou temporário. Aliás, a própria lei inclui nessa atividade a exploração industrial em estabelecimento agrário e diz o que seja

exploração industrial quando esclarece que são as atividades que compreendem o primeiro tratamento dos produtos agrários *in natura* sem transformá-los em sua natureza, tais como: a) o beneficiamento, a primeira modificação e o preparo dos produtos agropecuários e hortigranjeiros e das matérias-primas de origem animal ou vegetal para posterior venda ou industrialização; b) o aproveitamento dos subprodutos oriundos das operações de preparo e modificação dos produtos *in natura*, referidos no item anterior (Dec. n. 73.626/74, art. 2º, § 4º).

A Lei n. 13.171/2015, que dispõe sobre o empregador rural, modificou o § 1º do art. 3º da Lei n. 5.889/73, para incluir na atividade econômica do *caput* desse artigo a exploração do turismo rural auxiliar à exploração agroeconômica.

Não constitui exploração industrial a indústria que, operando a primeira transformação do produto agrário, altere a sua natureza, retirando-lhe a condição de matéria-prima (§ 5º).

A lei não distingue entre pequena, média e grande empresa. O pequeno proprietário rural que explora a terra com sua família, mas admite empregado rural em sua atividade, não deixa de ser empregado rural no sentido do art. 3º da Lei n. 5.889.

Como vimos, a pessoa física ou jurídica precisa explorar atividades econômicas, agrícolas, pastoris ou na indústria rural, em caráter permanente ou temporário, a qualquer título; portanto o arrendatário é empregador rural no sentido do art. 3º da Lei n. 5.889.

Equipara-se ao empregador rural a pessoa física ou jurídica que, habitualmente em caráter profissional e por conta de terceiros, execute serviços de natureza agrária, mediante utilização do trabalho de outrem (Lei n. 5.889, art. 4º, e Dec. n. 73.626, art. 2º, § 1º). São os empreiteiros de serviços que contratam serviços de outrem, sem nenhuma vinculação destes para com o empresário ou empregador rural.

Sempre que uma ou mais empresas rurais, embora tendo cada uma delas personalidade jurídica própria, estiverem sob direção, controle ou administração de outra ou, ainda, quando, mesmo guardando cada uma sua autonomia, integrem grupo econômico ou financeiro rural, serão responsáveis solidariamente nas obrigações decorrentes da relação de emprego (Lei n. 5.889, art. 3º, § 2º, e Dec. n. 73.626, art. 2º, § 2º). A regra é a solidariedade de todas as empresas do mesmo grupo, embora tenham direção, controle ou administração autônoma. Para que exista solidariedade é preciso que todas integrem o mesmo grupo econômico ou financeiro rural.

## **19. Competência da Justiça do Trabalho para conhecer das reclamações dos empregados rurais**

As reclamações trabalhistas são da competência da Justiça do Trabalho, mesmo quando a União tiver interesse, por força da Carta de 1988, art. 109, I. O processo é regido pela CLT, onde a matéria está explicitada convenientemente.

## **20. Previdência Social do empregado rural. Lei n. 8.213/91. Benefícios. Dependentes. Dependente econômico**

Apesar da existência do art. 158 da Lei n. 4.214/63, pouca coisa conquistava o empregado rural no terreno previdenciário. Depois da lei que instituiu o Serviço Social Rural (Lei n. 2.612, de 23-9-1965), veio o Decreto-lei n. 1.146, de 31-12-1970, que deu nova disciplina aos encargos estabelecidos naquela. Seu campo era restrito a certas indústrias, de modo que grande parte dos trabalhadores rurais ficava sem nenhuma assistência em caso de doença ou invalidez.

As Leis Complementares n. 11, de 25-5-1971, e n. 16, de 31-10-1973, que instituiu o PRORURAL (Programa de Assistência ao Trabalhador Rural) e o Decreto n. 73.617, de 14-2-1974, que as regulamentou, conferiram ao empregado rural os seguintes benefícios: I — aposentadoria por velhice aos 65 anos de idade; II — aposentadoria por invalidez; III — pensão; IV — auxílio-funeral; V — serviço de saúde; VI — serviço social.

Atualmente, a Lei n. 8.213, de 14-7-1991, que dispõe sobre o plano de benefícios da Previdência Social, classifica como beneficiários do regime geral de Previdência Social os segurados e dependentes (art. 10).

São segurados obrigatórios, entre outras categorias, como empregado, *“aquele que presta serviço de natureza urbana ou rural à empresa, em caráter não eventual, sob sua subordinação e mediante remuneração, inclusive como diretor empregado”* (Lei n. 8.213, art. 11, I, a).

A Constituição Federal de 1988, nos arts. 201 e 202, estabelece os benefícios dos planos de previdência social e aposentadoria por idade. Esses benefícios hão de ser uniformes e equivalentes para populações urbanas e rurais.

A Lei n. 8.213/91 confere os seguintes benefícios: aposentadoria por invalidez, por idade e por tempo de serviço; auxílio-doença; salário-família; salário-maternidade; pensão por morte; auxílio-reclusão e auxílio-acidente (arts. 42 a 86), além de serviço social e reabilitação profissional (arts. 88 a 93).

A aposentadoria por invalidez consiste numa renda mensal correspondente a 100% do salário de benefício do segurado, desde que seja considerado incapaz e insusceptível de reabilitação para o trabalho e enquanto perdurar essa condição (art. 42).

A aposentadoria por idade é conferida ao segurado que exerce atividades rurais (exceto empresário), ao completar 60 anos, se homem, e 55 anos, se mulher e corresponde a uma renda mensal de 70% do salário de benefício, mais 1% deste, por grupo de 12 contribuições, até o máximo de 100% do salário de benefício (arts. 48, § 1º, e 50).

A aposentadoria por tempo de serviço é conferida aos 25 anos de serviço, para a mulher, e 30 anos para o homem, no percentual de 70% do salário de benefício, mais 6% para cada novo ano completo de atividade, até o máximo de 100% aos 30 anos de serviço para a mulher e 35 para o homem (arts. 52 e 53). O tempo de serviço do trabalhador rural, anterior à data dessa lei, é computado independentemente do recolhimento da contribuição, exceto para efeito de carência (art. 55, § 2º). A comprovação do exercício de atividade rural se fará através do contrato individual de trabalho ou Carteira de Trabalho e Previdência Social; contrato de arrendamento, parceria ou comodato rural; declaração do sindicato de trabalhadores rurais, desde que homologada pelo INSS; comprovante de cadastro do INCRA, no caso de produtores em regime de economia familiar; bloco de notas do produtor rural; documentos fiscais relativos a entrega de produtos rurais à cooperativa agrícola, com indicação de segurado como vendedor ou consignante; comprovantes de recolhimento de contribuição à Previdência Social de correntes da comercialização da produção; cópia da declaração de imposto de renda, com indicação de renda proveniente da comercialização de produção rural; licença de ocupação ou permissão ou outorga pelo INCRA (art. 106 da Lei n. 8.213, com redação da Lei n. 11.718, de 2008).

O auxílio-doença corresponde a 91% do salário de benefício, a partir do 16º dia da incapacidade, ao empregado rural, e desde a data da incapacidade, ao trabalhador autônomo, ao avulso e ao segurado especial, até sua recuperação (arts. 60 e 61). O salário-família é devido ao empregado e ao trabalhador avulso, fixada na lei a cota por filho ou equiparado (arts. 65 e 66). O salário-maternidade é devido à empregada, à trabalhadora avulsa e à segurada especial; é pago como renda mensal correspondente à remuneração mensal e está a cargo da empresa, compensando-se quando do recolhimento das contribuições, sobre a folha de salários (arts. 71 e 72).

A pensão por morte é devida quando morre o trabalhador rural e consiste numa prestação mensal



equivalente a 100% do salário de benefício (arts. 74 e 75). Cabe ao conjunto de dependentes, definidos no art. 16 da Lei n. 8.213/91: I — o cônjuge, a companheira, o companheiro e filho não emancipado, de qualquer condição, menor de 21 anos ou inválido; II — os pais; III — o irmão não emancipado, de qualquer condição, menor de 21 anos ou inválido.

A existência de dependentes de qualquer dessas classes enumeradas exclui do direito aos benefícios os dependentes subsequentes, v. g., a esposa exclui o pai inválido ou a mãe etc., salvo as exceções abaixo.

Equiparam-se aos filhos de qualquer condição e mediante declaração escrita do empregado rural: o enteado; o menor que, por determinação judicial, se ache sob a sua guarda; o menor que se ache sob sua tutela e não possua bens suficientes para o próprio sustento e educação.

Considera-se companheiro ou companheira quem mantém união estável com o segurado ou com a segurada, de acordo com o art. 226, § 3º, da CF/88, que reconhece, para efeito da proteção do Estado, a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar.

Presume-se a dependência econômica da esposa, do marido, do companheiro, da companheira e dos filhos menores de 21 anos não emancipados ou inválidos e dos equiparados a estes. Os demais dependentes precisam provar a dependência econômica para ter direito ao benefício.

Pela Lei n. 6.439, de 1º-9-1977, cabia ao INAMPS prestar assistência médica aos empregados rurais, abrangendo os serviços de saúde e de assistência médica devidos, respectivamente, aos trabalhadores e aos empregadores rurais.

Atualmente, os arts. 196 a 199 da CF de 1988 tratam da questão da saúde e as ações e serviços para sua promoção e proteção. As ações e serviços públicos de saúde integram um sistema único, a ser financiado com recursos do orçamento da seguridade social, da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios, além de outras fontes, e o acesso a eles é universal e igualitário e o atendimento integral (Lei n. 8.212, de 24-7-1992, art. 2º).

## **21. Previdência Social dos empregadores rurais e seus dependentes. Benefícios legais**

Os benefícios da Previdência Social já haviam sido estendidos ao empregador rural, pessoa física somente, pela Lei n. 6.260/75.

A Lei n. 8.213/91 (alterada pela Lei n. 11.718/2008 e Dec. n. 6.722/2008) considera como contribuinte

individual a pessoa física, proprietária ou não, que explora atividade agropecuária, a qualquer título, em caráter permanente ou temporário, em área contínua ou descontínua, superior a 4 (quatro) módulos fiscais, ou em se tratando de atividade pesqueira ou extrativista, com auxílio de empregados ou por intermédio de prepostos, aplicável ao cônjuge ou companheiro do produtor, desde que participe da atividade rural que este explora (art. 11, V, *a*, e § 11). Enquadra-se aí a equiparação ao empregador rural, prevista no art. 4º da Lei n. 5.889/73.

Os benefícios concedidos ao empregador e seus dependentes são os mesmos que os do empregado e dos demais segurados da Previdência, não havendo as diferenças que ocorriam na Lei n. 6.260/75.

**22. Acidente do trabalhador rural. Legislação. CF/88, arts. 7º, XXVIII, e 201. Lei n. 8.212/91 e Lei n. 8.213/91. Direitos dos acidentados e seus dependentes. Despesas com o seguro de acidentes de trabalho. Trabalhador doméstico e Lei Complementar n. 150/2015**

O empregado rural sempre foi amparado pela legislação referente a acidentes do trabalho. Tornou-se beneficiário da Previdência Social por força do art. 19 da Lei n. 5.889, de 8-6-1973. A Lei n. 6.195, de 19-12-1974, regulamentada pelo Decreto n. 76.022, de 24-7-1975, atribuiu ao FUNRURAL a concessão de prestações por acidente do trabalho e estabelecia como direitos do empregado rural acidentado: auxílio-doença; aposentadoria por invalidez; pensão; assistência médica, inclusive fornecimento de aparelho de prótese, quando necessário; reabilitação profissional. Equiparava-se ao acidente de trabalho, a moléstia profissional inerente à atividade rural e definida em ato do Ministério da Previdência e Assistência Social.

A Carta Magna de 1988, estabelecendo que trabalhadores urbanos e rurais possuam os mesmos direitos (art. 7º), conferiu à Previdência Social o dever de prestar os benefícios enumerados no art. 201 e nos termos da lei e a matéria hoje passou a ser tratada pela Lei n. 8.212/91, Lei n. 8.213/91 e Decreto n. 3.048/99.

A Lei n. 8.213/91, que dispõe sobre os Planos de Benefícios da Previdência Social, trata do acidente do trabalho em seus arts. 19 a 23, assim considerado:

a) o que ocorrer pelo exercício do trabalho a serviço de empresa ou de empregador doméstico ou pelo exercício do trabalho dos segurados referidos no art. 11, VII, já visto, que são os segurados especiais: o produtor, o parceiro, o meeiro, o arrendatário etc., que exerça suas atividades individualmente ou em

regime de economia familiar;

b) a doença profissional, peculiar a determinada atividade e relacionada pelo Ministério do Trabalho e da Previdência Social, e a doença do trabalho, adquirida devido a condições especiais em que o trabalho é realizado e com ele se relacione diretamente e também indicada pelo mesmo Ministério, além de casos excepcionais, mesmo não relacionados, mas que comprovadamente resultem das condições especiais do trabalho;

c) equipara-se ao acidente do trabalho: o que, embora não tenha sido a causa única, haja contribuído diretamente para a morte, redução ou perda da capacidade laborativa ou produzido lesão que exija atenção médica para sua recuperação; acidente provocado no local e horário de trabalho, resultante de agressão, sabotagem, terrorismo; ofensa física intencional, por motivo de disputa relacionada ao trabalho; resultante de ato de imprudência, negligência e imperícia; ato de pessoa privada do uso de razão; casos fortuitos e de força maior; doença proveniente de contaminação acidental no exercício da atividade; acidente sofrido ainda que fora do local e horário de trabalho, na execução de ordem ou realização de serviço para a empresa, espontâneo ou sob sua autoridade, em viagem a serviço ou no percurso entre a residência e o local de trabalho.

Beneficiário é o empregado rural que presta serviço à empresa, assim considerada a firma individual ou sociedade que assume o risco de atividade econômica rural, também considerado o autônomo e equiparado, em relação a segurado que lhe presta serviço, bem como o trabalhador rural autônomo e avulso.

Os benefícios são aqueles concedidos também em caso de acidentes ou doenças não relacionadas ao trabalho: I — auxílio-doença; II — aposentadoria por invalidez; III — pensão; IV — auxílio-acidente; V — reabilitação profissional.

O auxílio-acidente é concedido como indenização e é devido quando, depois da consolidação das lesões decorrentes de acidente, resultarem sequelas que impliquem redução da capacidade funcional (Lei n. 8.213/91, art. 86). É benefício mensal e vitalício e corresponde a 50% do salário de benefício do segurado.

É devido a contar do dia seguinte ao da cessação do auxílio-doença, independentemente de qualquer remuneração ou rendimento auferido pelo acidentado.

O auxílio-doença corresponde à renda mensal de 91% do salário de benefício (art. 61). O segurado que o recebe e estiver permanentemente incapaz para sua atividade habitual submete-se ao processo de reabilitação profissional, para o exercício de outra atividade, que lhe possibilite participar do mercado de trabalho e do contexto em que vive (arts. 62 e 89 da Lei n. 8.213).

A aposentadoria é concedida ao empregado rural a partir do 16º dia do afastamento da atividade ou a partir da data do requerimento, se entre o afastamento e a entrada do requerimento decorreram mais de 30 dias. Consiste numa renda mensal correspondente a 100% do salário de contribuição ou do valor do auxílio-doença, se este for superior, acrescido de 25% ao segurado que necessitar de assistência permanente de outra pessoa (arts. 43, 44 e 45).

A assistência médica é proporcionada pelo Sistema Único de Saúde (SUS), franqueado a todos, como já foi visto.

Os beneficiários dependentes do segurado acidentado são os mesmos já enumerados acima, quando tratada a previdência social do empregado rural.

O custeio das complementações das prestações por acidente no trabalho é feito pela empresa e corresponde ao percentual de 3% sobre o total da remuneração paga ou creditada a qualquer título, durante o mês, aos empregados e trabalhadores avulsos rurais. O percentual de 3% é devido porque, de acordo com a Relação de Atividades Preponderantes e Correspondentes graus de Risco-Seguro de Acidentes de Trabalho — SAT, que constava do anexo ao Decreto n. 612/92 (revogado), o trabalho na agricultura e criação foram considerados de riscos graves para acidente de trabalho, quando atividade preponderante, ou seja, a atividade econômica que ocupa, em cada estabelecimento da empresa, o maior número de segurados empregados ou trabalhadores avulsos (art. 22, II, da Lei n. 8.212/91).

A contribuição da pessoa física, como contribuinte individual (proprietária ou não, que explora atividade agropecuária com auxílio de empregados), e do segurado especial (o produtor, o parceiro, o meeiro e o arrendatário rurais), para financiamento do seguro de acidentes do trabalho, é de 0,1% da receita bruta proveniente da comercialização da sua produção (art. 25, II, da Lei n. 8.212/91).

A Constituição Federal, no art. 7º, XXXIV, parágrafo único, assegura à categoria dos trabalhadores domésticos os direitos previstos nos incisos IV, VI, VIII, XV, XVIII, XIX, XXI e XXIV, bem como sua integração à previdência social, não incluído o seguro contra acidentes de trabalho previsto no inciso

Com a Emenda Constitucional n. 72, de 2-4-2013, foram também assegurados ao empregado doméstico os direitos previstos nos incisos VII, X, XIII, XXII, XXVI, XXX, XXXI e XXXII, pendentes de condições a serem estabelecidas em lei e observada a simplificação do cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias, os direitos previstos nos incisos I, II, III, IX, XII, XXV e XXVIII do referido artigo constitucional, estabelecendo-se, assim, a igualdade de direitos trabalhistas entre os trabalhadores domésticos e os demais trabalhadores urbanos e rurais. Entre esses direitos, o seguro por acidente do trabalho (inciso XVIII).

A legislação reguladora desses direitos veio somente em 2015, com a Lei Complementar n. 150, publicada no *DOU* em 2 de junho de 2015, instituindo o regime unificado de pagamento de tributos, contribuições e demais encargos do empregado e empregador domésticos (Simples Doméstico), a ser regulamentado no prazo de 120 dias a contar da entrada em vigor da lei (2/6 — 1º/10), conforme seu art. 31, passando então o empregador a recolher, entre outros encargos, 0,8% sobre a remuneração do empregado, como contribuição social para financiamento do seguro contra acidentes do trabalho (art. 34, III), a cargo do empregador doméstico (art. 35).

Quando comentamos as Leis n. 6.195/75 e 6.367/76, apontamos para o retrocesso de mais de 40 anos que significava o afastamento do empregado doméstico do amparo das leis de infortunistica, somente lhes restando a indenização do Código Civil, baseada na culpa (Oswaldo e Silvia Opitz, *Acidentes do Trabalho e Doenças Profissionais*, 3. ed., Saraiva, p. 85). Finalmente a situação foi corrigida e os empregados domésticos, urbanos e rurais, gozam dos mesmos direitos, inclusive o seguro-acidente, que já lhes fora garantido pelo DL n. 7.036/44, mantido pela Lei n. 5.316/67, retirado pela Lei n. 6.367/76 e pela CF/88, redação original.

**23. Sindicalização rural. Aplicação da CLT (Decreto-lei n. 5.452/43). Arts. 511 a 535. Art. 4º do Decreto n. 73.626, de 1974. Módulo rural para efeitos sindicais. Trabalhador rural. Conceito para efeito de enquadramento sindical. Legalização do sindicato. Art. 520 da CLT. Administração do sindicato. Art. 522 da CLT. Contribuição sindical. Decreto-lei n. 1.166/71**

O assunto foi objeto da Lei n. 4.214 nos arts. 114 e s., com as alterações feitas pelo Decreto-lei n. 779, de 21-8-1969; atualmente, rege-se essa matéria pela CLT, arts. 511 e s., por força do art. 4º do Decreto n. 73.626, de 12-2-1974.

É lícita a associação em sindicato para fins de estudo, defesa e coordenação de interesses econômicos ou profissionais de todos que, como empregados ou empregadores rurais, exerçam atividade ou profissão rural.

Empregado rural, para efeito de sindicalização, é mais ou menos o definido no art. 2º da Lei n. 5.889/73 (Estatuto do Trabalhador Rural). O Decreto-lei n. 1.166/71, com a redação da Lei n. 9.701/98, assim define trabalhador rural:

“Para efeito do enquadramento sindical, considera-se:

I — Trabalhador rural: *a)* a pessoa física que presta serviço a empregador rural, mediante remuneração de qualquer espécie; *b)* quem, proprietário ou não, trabalhe individualmente ou em regime de economia familiar, assim entendido o trabalho dos membros da mesma família, indispensável à própria subsistência e exercido em condições de mútua dependência e colaboração, ainda que com ajuda eventual de terceiros” (Dec.-lei n. 1.166, de 15-4-1971, art. 1º).

Nota-se, desde logo, que a lei quis resolver a situação da propriedade familiar, explorada diretamente pelo proprietário e sua família, visto que os familiares não eram considerados trabalhadores rurais para outros efeitos, tais como os previdenciários do Decreto n. 73.617, art. 2º, I, *b*, combinado com o inc. II, *a*.

No conceito de empresário ou empregador rural vai-se encontrar a confirmação disso, porque aí se diz quem é empresário ou empregador rural: *a)* a pessoa física ou jurídica que, tendo empregado, empreende, a qualquer título, atividade econômica rural; *b)* quem, proprietário ou não e mesmo sem empregado, em regime de economia familiar, explore imóvel rural que lhe absorva toda a força de trabalho e lhe garanta a subsistência e progresso social e econômico em área igual ou superior à dimensão do módulo rural da respectiva região; *c)* os proprietários de mais de um imóvel rural, desde que a soma de suas áreas seja igual ou superior à dimensão do módulo rural da respectiva região. Portanto quem possui menos de um módulo rural (Lei n. 4.504/64, ET, art. 4º), para efeito de sindicalização, não é considerado empregador rural, mas mero empregado rural, que vai fazer parte do sindicato rural de trabalhadores e não de empregadores ou empresários rurais, embora tenha ajuda eventual de terceiros.

Há exigências de requisitos para a formação de qualquer tipo de sindicato, conforme o art. 515 da CLT, sendo que há restrições ao seu número, porque o Ministério do Trabalho reconhecerá, para a mesma base

territorial, somente um sindicato de empregados rurais e outro de empregadores rurais (CF/88, art. 8º, II), sem especificação de profissão ou de atividade, ressalvado às entidades já reconhecidas o direito à representação constante na respectiva carta sindical (Dec.-lei n. 1.166, art. 3º, c/c o art. 516 da CLT).

O sindicato somente tem vida depois de expedida sua carta de reconhecimento (CLT, art. 520), assinada pelo Ministro do Trabalho.

O sindicato será administrado pelos seus sócios, eleitos na forma legal em assembleia geral (CLT, art. 522).

Os sindicatos regionais podem unir-se e formar as federações sindicais, tomando a designação de cada tipo (de empregadores ou trabalhadores rurais) (CLT, art. 533).

Resta examinar a situação dos arrendatários e parceiros em relação aos sindicatos apontados.

O arrendatário ou parceiro-outorgado é considerado, em regra, empregador rural ou empresário rural, desde que a área explorada seja igual ou superior à dimensão do módulo rural da respectiva região. No caso de exploração em regime familiar ou individual, é considerado empregado rural para efeito sindical, porque a lei diz: “proprietário ou não” (Dec.-lei n. 1.166, art. 1º, I, *b*). No “não” estão incluídos os arrendatários ou parceiros-outorgados.

É o módulo, portanto, da propriedade rural que determina a situação do agricultor ou rurícola na categoria de empregado rural ou de empregador ou empresário rural. Aliás, isso já constava do Decreto n. 59.566, de 14-11-1966, onde se dispõe: “Os arrendatários serão sempre admitidos como cultivadores diretos” (art. 7º, § 2º). No art. 8º, fica estabelecido: “Para os fins do disposto no art. 13, V, da Lei n. 4.947/66, entende-se por cultivo direto e pessoal a exploração direta na qual o proprietário, o 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”. Outro não é o sentido dado à propriedade familiar definida no art. 4º, II, do ET, bem como no art. 1º, I, *b*, do Decreto-lei n. 1.166/71.

Isso também está esclarecido no inc. II, *b*, do art. 1º do Decreto-lei n. 1.166, que exclui da categoria de empregado rural o proprietário rural ou não proprietário que venha a explorar mesmo em regime de economia familiar área que exceda dois módulos rurais da região.

Todos os empregados e empregadores rurais estão sujeitos a uma contribuição que o art. 4º do

Decreto-lei n. 1.166 chamou “contribuição sindical”. O Decreto-lei n. 1.166 determina ao INCRA proceder ao lançamento (art. 4º) e cobrança da contribuição sindical devida pelos integrantes das categorias profissionais da agricultura.

A contribuição sindical será cobrada juntamente com o ITR do imóvel a que se referir (Dec.-lei n. 1.166, art. 5º).



# POLÍTICA AGRÁRIA

# Capítulo 15

## IMPOSTO TERRITORIAL RURAL (ITR)

### 1. Importância da política agrária. Isenção de tributos (ET, art. 66, e Dec.-lei n. 57/66, art. 6º)

Uma reforma agrária sem medidas de política agrária é quase impossível num país em desenvolvimento, porque não basta distribuir a terra, mister se faz que o Estado dê as condições econômicas e financeiras aos colonos para garantir-lhes o pleno emprego e o aumento da produtividade.

A primeira medida tomada nesse sentido pelo ET foi a isenção do pagamento dos tributos devidos à União: “Os compradores e promitentes compradores de parcelas resultantes de colonização oficial ou particular ficam isentos do pagamento dos tributos federais que incidam diretamente sobre o imóvel durante o período de cinco anos, a contar da data da compra ou compromisso” (ET, art. 66, e Dec.-lei n. 57, art. 6º).

Essa regra foi ampliada por preceito constitucional no que tange ao imposto de transmissão *inter vivos*, visto que “os proprietários ficarão isentos dos impostos federais, estaduais e municipais que incidam sobre a transferência da propriedade sujeita a desapropriação” por interesse social (CF, art. 161, § 5º) e mantida na atual Constituição Federal, art. 184, § 5º.

### 2. Art. 47 do ET. Tributação progressiva

Para incentivar a política de desenvolvimento rural, o Poder Público utilizar-se-á da tributação progressiva da terra, do Imposto de Renda, da assistência e proteção à economia rural (art. 47).

A tributação progressiva da terra sempre foi usada para obrigar seus proprietários a utilizarem-na economicamente e não enriquecerem com sua valorização. Desde os fisiocratas que a terra tem sido objeto de tributação por ser considerada a única fonte de riqueza; portanto não é de se estranhar que numa reforma agrária se use dessa política fiscal para se obter da terra o maior rendimento e produtividade.

Um dos capítulos mais importantes da reforma agrária é o referente à tributação da terra de modo

progressivo, a fim de que se desestimulem os que exercem o direito de propriedade sem observância de sua função social e econômica (CF/88, art. 153, § 4º) ou se estimule a racionalização da atividade agropecuária dentro dos princípios de conservação dos recursos naturais renováveis, com o fim de propiciar recursos à União, aos Estados e aos Municípios para financiar os projetos de reforma agrária.

**3. ITR. Sua cobrança. Competência constitucional. CF/88, art. 153, VI e § 4º; art. 158, II. Isenção. Lei n. 9.393/96, arts. 2º e 3º. Imposto de transmissão. CF/88, art. 155, I, e art. 156, II e § 2º**

O ITR é o que incide sobre o imóvel rural, como tal definido no art. 4º, I, do ET. Excetuam-se as pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore, só ou com sua família, o proprietário que não possua outro imóvel (CF/88, art. 153, § 4º).

A Lei n. 9.393, de 19-12-1996, considera, para efeitos do art. 153, § 4º, da Constituição Federal vigente, pequenas glebas os imóveis rurais de área igual ou inferior a 30 hectares. Para as glebas localizadas nos municípios enquadrados no Polígono das Secas e na Amazônia Oriental, 50 ha; para as localizadas na Amazônia Ocidental e no Pantanal Mato-grossense, 100 ha (art. 2º, parágrafo único, incisos I, II, III), desde que seu proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, não possua imóvel urbano e o explore só ou com sua família, admitida a ajuda eventual de terceiros (art. 3º). Incluem-se aí os imóveis rurais oriundos dos programas de reforma agrária, caracterizados pelas autoridades competentes como assentamentos, quando explorados pelos assentados sob a forma de cooperativas ou associações, desde que cada família cumpra as condições acima.

O proprietário da gleba ou do conjunto de glebas que não ultrapasse os limites estabelecidos nos incisos I a III do art. 2º da Lei n. 9.393/96, que a explore só ou com sua família, somente está isento se não for proprietário de outro imóvel, seja urbano, seja rural, pois a Constituição Federal não faz a distinção contida no art. 3º da Lei n. 8.847/94. Essa regra existia no art. 21, § 6º, da Em. n. 1/69 e continua na Carta de 1988 (art. 153, § 4º).

No art. 104 da Lei n. 8.171, de 17-1-1991, está prevista hipótese de isenção do ITR para as áreas dos imóveis rurais consideradas de preservação permanente e de reserva legal, bem como as áreas de interesse ecológico para a proteção do ecossistema, assim declaradas por ato do órgão competente, federal ou estadual.

O Decreto n. 578, de 14-6-1992, autoriza a utilização dos Títulos da Dívida Agrária para pagamento

de até 50% do ITR.

Por força da Constituição de 1946, a cobrança do ITR cabia ao Município. Pela EC n. 10, de 9-11-1964, a cobrança desse ônus passou para a União de modo que compete a ela decretar impostos sobre a “propriedade territorial rural”, em virtude da nova redação que deu ao art. 29 da Constituição de 1946. A Constituição de 1967 adotou o mesmo critério, e a EC n. 1, de 17-10-1969, manteve em seu art. 21, III, a mesma norma, de modo que a regra do art. 48 do ET não tem mais razão de ser, por ter sido derogada pela norma constitucional.

A atual Carta Magna, em seu art. 153, VI, mantém a competência da União para instituir o ITR. Feita a arrecadação, porém, 50% do seu produto passa para o Município em que se situa o imóvel (art. 158, II).

Por que se tirou do Município a competência da instituição do ITR que vinha da Constituição de 1946? Aparentemente parece haver uma usurpação, mas a verdade é que houve correção de um grave erro na EC n. 10. Não é possível fazer uma reforma agrária nacional deixando a outros entes públicos possibilidades de prejudicá-la ou entravá-la. É o caso do ITR que o ET disciplinou dentro da estrutura da Constituição de 1946. Acontece, porém, que esta lei (4.504) deveria ser precedida de uma reforma constitucional, tirando dos Municípios a competência para legislar sobre o ITR. Não se fez isso. Logo, porém, que o erro se evidenciou, surgiu a reforma constitucional, que passou para a União aquela competência.

Não é possível uma reforma agrária de âmbito nacional com poderes de política agrária em mãos de outros órgãos estatais, que não os da União. A porta aberta ao arbítrio municipal da fixação do percentual do ITR traria à reforma agrária, como trouxe, um entrave enorme, pois cada Município se arvorava com o direito de taxar a propriedade rural de ônus que iam de encontro aos princípios do ET. A reforma agrária exige unidade de leis e de planos em todos os setores.

Com essa medida, a União dispõe de estrutura legal capaz de alcançar bom êxito na reforma agrária, embora se reconheça que há muita coisa para se corrigir para se ter maior mobilidade quanto às exigências regionais. A prova disso temos nas grandes alterações feitas no ET depois de sua vigência, por intermédio de leis e regulamentos (v. g., o PROTERRA).

O imposto de transmissão está dividido entre Estados e Distrito Federal e Municípios. Se a transmissão for *causa mortis* e doação, relativamente a bens imóveis e respectivos direitos, compete ao

Estado da situação do bem ou ao Distrito Federal instituir o imposto (CF/88, art. 155, I, e § 1º, I); se a transmissão for *inter vivos*, a qualquer título e por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, compete ao Município da situação do bem (CF/88, art. 156, II, e § 2º, II).

Em face disso, somente eles são competentes para sua isenção, tanto dos imóveis de sua propriedade como de particulares, ressalvado o disposto no § 2º, I, do art. 156 da CF/88, que diz: “I — não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil”.

#### **4. Medidas de política agrária adotadas pelo Estado. Espécies. ET, art. 73. CF/88, art. 187. Lei n. 8.171, de 17-1-1991, art. 4º**

O art. 73 do ET, dentro das diretrizes fixadas para a política de desenvolvimento rural, enumera os meios de que dispõe o Estado, para fomento da atividade rural. A Carta de 1988, em seu art. 187, determina que a política agrícola será planejada na forma de lei, levando em conta os itens enumerados de I a VIII. A Lei n. 8.171, de 17 de janeiro de 1991, veio dispor sobre a política agrícola, que fixa os fundamentos, define os objetivos e as competências institucionais, prevê os recursos e estabelece as ações e instrumentos da política agrícola, relativamente às atividades agropecuárias, agroindustriais e de planejamento das atividades pesqueira e florestal (art. 1º), valendo-se de ações e instrumentos de política agrícola, enumerados em seu art. 4º:

I — planejamento agrícola;

II — pesquisa agrícola tecnológica;

III — assistência técnica e extensão rural;

IV — proteção do meio ambiente, conservação e recuperação dos recursos naturais;

V — defesa da agropecuária;

VI — informação agrícola;

VII — produção, comercialização, abastecimento e armazenagem;

VIII — associativismo e cooperativismo;

IX — formação profissional e educação rural;

X — investimentos públicos e privados;

XI — crédito rural;

XII — garantia da atividade agropecuária;

XIII — seguro agrícola;

XIV — tributação e incentivos fiscais;

XV — irrigação e drenagem;

XVI — habitação rural;

XVII — eletrificação rural;

XVIII — mecanização agrícola;

XIX — crédito fundiário.

## **5. Finalidade das medidas de política agrária. Objetivos**

As medidas de economia agrária visam melhorar as condições técnicas da agricultura mediante processos modernos usados em outros países. É uma luta contra a tradição para capacitar o agricultor, educando-o com o objetivo de fazê-lo adquirir formação empresarial e técnico-profissional, integrando-o no processo social e técnico, para que possa participar do processo de desenvolvimento rural. Para tanto, o Estado mantém órgãos especializados no Ministério da Agricultura, além dos enumerados no art. 73, § 2º, c, do ET.

Os objetivos da política agrícola estão enumerados no art. 3º da Lei n. 8.171/91. As medidas técnicas, que buscam viabilizar soluções adequadas aos problemas de produção, gerência, beneficiamento, armazenamento, comercialização, industrialização, eletrificação, consumo, bem-estar e preservação do meio ambiente, conferidas através de serviço oficial de assistência-técnica e extensão rural, mantido pelo Poder Público, tem seus objetivos enumerados no art. 17 da Lei n. 8.171/91:

a) difundir tecnologia necessária ao aprimoramento da economia agrícola, à conservação dos recursos naturais e às melhorias das condições de vida do meio rural;

- b) estimular e apoiar a participação e a organização da população rural, respeitando a organização da unidade familiar, bem como as entidades de representação dos produtores rurais;
- c) identificar tecnologias alternativas juntamente com instituições de pesquisa e produtores rurais;
- d) disseminar informações conjunturais nas áreas de produção agrícola, comercialização, abastecimento e agroindústria.

**6. Medidas de distribuição de sementes, mudas etc. Comercialização dos produtos. ET, arts. 76 e 85. Lei n. 8.171/91 e Lei n. 8.174/91**

Além das medidas estatais de incentivo à produção, há também outras destinadas à distribuição de sementes selecionadas e mudas; criação, venda e distribuição de reprodutores e uso da inseminação artificial. Outro ponto de relevância na produtividade é o relativo à mecanização da lavoura. Sua finalidade é muito importante, porque leva ao agricultor os resultados do progresso científico e força-o a abandonar a agricultura colonial e obsoleta de seus antepassados. Integra-o no processo de desenvolvimento técnico com aumento da produtividade de suas terras. A mecanização agrícola hoje em dia, nas grandes e médias empresas, é um fato natural, principalmente nas regiões do sul do país (v. g., cultivo do arroz, trigo etc.). A mecanização é um grande avanço, mas precisa ser ponderado, levando-se em conta o mercado de mão de obra regional, as necessidades de preparação e capacitação de pessoal para a utilização e manutenção de maquinaria. Geralmente, o colono não sabe lidar com as máquinas, de modo que é necessário primeiro educá-lo para isso e depois propiciar-lhe a aquisição de sua máquina agrícola com ou sem financiamento estatal (Lei n. 8.171/91, arts. 16 a 18).

Outra grande medida de economia agrária e a assistência à comercialização dos produtos. Sem isso, não é possível uma grande produção. Precisa o agricultor estar seguro de que seu esforço não se deteriorará com a aviltação dos preços. Entrará no esforço de produção ciente de que os preços mínimos serão mantidos e fixados antes da época do plantio em cada região e reajustados na época da venda (ET, art. 85; Lei n. 8.171/91, arts. 31, § 5º, e 33, § 3º; Lei n. 8.174/91, arts. 1º, III, e 4º).

Tem importância a ação estatal relativa a eletrificação rural e obras de infraestrutura porque com isso o governo facilitará o escoamento mais rápido da produção e evitará ao mesmo tempo a sujeição do colono ao comprador mais próximo, como vem ocorrendo. A eletrificação rural, além de trazer mais conforto ao agricultor e aos pecuaristas, dá condições para empreendimentos industriais que sua

produção pode propiciar (Lei n. 8.171/91, art. 93).

## **7. Assistência financeira. Crédito rural. Lei n. 8.171/91**

Deixamos para o final a assistência financeira e creditícia.

O agricultor tem direito a um empréstimo para aquisição da terra e correspondente ao valor do salário mínimo anual da região pelo Fundo Nacional da Reforma Agrária, pelo prazo de 20 (vinte) anos, ao juro de seis por cento ao ano (ET, art. 81) (v. Dec.-lei n. 1.179/71 — PROTERRA e art. 48, V, da Lei n. 8.171/91).

A matéria sobre o crédito rural está tratada na Lei n. 8.171, de 17-1-1991.

Que é crédito rural? Considera-se crédito rural o suprimento de recursos financeiros por entidades públicas e privadas a produtores rurais ou às suas cooperativas para aplicação exclusiva em atividades que se enquadrem nos objetivos indicados na legislação em vigor, ou seja, ET e seus regulamentos.

## **8. Objetivos específicos do crédito rural. Art. 48 da Lei n. 8.171/91**

Os objetivos específicos do crédito são:

I — estimular os investimentos rurais para produção, extrativismo não predatório, armazenamento, beneficiamento e instalação de agroindústria, sendo esta, quando realizada por produtor rural ou suas formas associativas;

II — favorecer o custeio oportuno e adequado da produção, do extrativismo não predatório e da comercialização de produtos agropecuários;

III — incentivar a introdução de métodos racionais no sistema de produção, visando ao aumento da produtividade, à melhoria do padrão de vida das populações rurais e à adequada conservação do solo e preservação do meio ambiente;

IV — Vetado;

V — propiciar, através de modalidade de crédito fundiário, a aquisição e regularização de terras pelos pequenos produtores, posseiros e arrendatários e trabalhadores rurais;

VI — desenvolver atividades florestais e pesqueiras;



VII — apoiar a substituição do sistema de pecuária extensivo pelo sistema de pecuária intensivo;

VIII – estimular o desenvolvimento do sistema orgânico de produção agropecuária.

## **9. Exigências legais para a obtenção do crédito. Art. 50 da Lei n. 8.171/91**

Há exigências legais para que se obtenha o crédito rural; entre elas se destacam:

I — idoneidade do tomador;

II — fiscalização pelo financiador;

III — liberação do crédito diretamente aos agricultores ou por intermédio de suas associações formais ou informais, ou organizações cooperativas;

IV — liberação do crédito em função do ciclo da produção e da capacidade de ampliação do financiamento;

V — prazos e épocas de reembolso ajustados à natureza e especificidade das operações rurais, bem como à capacidade de pagamento e às épocas normais de comercialização dos bens produzidos pelas atividades financeiras.

Ainda pode-se exigir dos demais produtores rurais contrapartida de recursos próprios, em percentuais diferenciados, tendo em vista a natureza e o interesse da exploração agrícola. A aprovação do crédito rural sempre levará em conta o zoneamento ecológico. O Poder Público assegurará crédito rural especial e diferenciado aos produtores rurais assentados em áreas de reforma agrária.

## **10. Garantia do crédito rural. Garantia real e pessoal. Penhor agrícola**

Para bom êxito, o crédito rural precisa ser garantido real ou fidejussoriamente.

Trataremos das garantias reais na ordem que segue:

*Penhor agrícola.* É uma das mais antigas medidas creditícias e teve sempre a coisa como meio de se efetivar o pagamento do débito, ou, melhor, tinha a função de garantia (*obligatio rei*). O penhor agrícola tem origem no *pignus* romano que, por sua vez, se origina da fidúcia em garantia, em que a coisa ficava com o devedor. Para obviar isso, parece que se difundiu um tipo de garantia real mais favorável ao devedor referente às coisas *nec mancipi* e consistente na transferência da simples disposição de fato da

coisa, ou seja, da entrega do objeto que tinha função de garantia, sem a consequente transmissão do domínio. O credor era mero possuidor a título precário até que se extinguisse a dívida. Este instituto teve origem na fidúcia, mas, depois, se tipificou com o nome de *pignus*. Muito pouco se sabe do procedimento subsequente; porém é certo que seu reconhecimento como garantia voluntariamente assumida mediante a entrega de uma coisa móvel, *mancipi* ou *nec Mancipi*, deu-se pela primeira vez no Editto do Pretor, em fins da República (Arangio Ruiz, *Instituciones de derecho romano*, p. 292). A tradição da coisa móvel ao credor era também inconveniente ao devedor; daí a admissão de um *pignus* sem a transmissão material da coisa. O novo sistema também se aplicava aos imóveis. É isto que caracteriza o penhor agrícola, pecuário, mercantil ou industrial; a coisa dada em garantia fica em poder do devedor. A safra, em regra, não existe, por isso, o objeto desse penhor é uma garantia futura. Mas, desde o momento em que a semente cai na terra, toda a produção fica vinculada ao pagamento da dívida decorrente do empréstimo e sua garantia pignoratícia. Pode também o penhor agrícola recair nas maquinarias existentes na empresa devedora. No primeiro caso, deve-se destacar que o devedor não pode dispor de sua safra enquanto não saldar seu débito com o credor ou entidade pública credora (Lei n. 2.666, de 6-12-1955).

#### **11. Penhor pecuário. Lei n. 492, de 1937. Escritura dos penhores: o que deve conter**

Idêntico em sua estrutura ao agrícola, recai em animais, objetos da exploração da empresa, tais como bovinos, equinos etc. A Lei n. 4.829/65 destacou o penhor agrícola do penhor pecuário, o que não acontecia antes do CC de 1916 (arts. 781 e s.), como na primeira lei especial sobre a matéria (Lei n. 492, de 1937). Apesar disso, observar-se-á num e noutro a legislação própria de cada tipo (Lei n. 4.829, art. 26). A matéria sobre o penhor agrícola e pecuário está na Lei n. 492, de 1937, tratada como penhor rural (Lei n. 492, art. 1º, parágrafo único).

Na definição da lei, constitui-se o penhor rural pelo vínculo real, resultante do registro por via do qual agricultores ou criadores sujeitam suas culturas ou animais ao cumprimento de obrigações, ficando como depositários daquelas ou destes (Lei n. 492, art. 1º). Nota-se, desde logo, no final do artigo, uma circunstância de grande relevância, qual seja a qualificação de depositário conferida ao devedor; daí decorre a incidência da norma do art. 652 do CC/02, isto é, não paga a dívida, fica o devedor obrigado a entregar a coisa quando exigido e a ressarcir os prejuízos sob pena de prisão. Para tanto, tem o credor a ação prevista no art. 901 do CPC.

Tanto o penhor agrícola como o pecuário são formais, porque o contrato se faz por escritura pública ou particular, devendo esta ser transcrita no registro imobiliário da comarca em que estiverem situados os bens ou animais empenhados para valimento entre terceiros. Isto quer dizer que a falta de transcrição não implica nenhum efeito entre as partes contratantes (Lei n. 4.829, art. 28), pois vale o contrato independentemente de registro com todos os direitos e privilégios.

Os bens adquiridos e as culturas custeadas ou formadas por meio de crédito rural poderão ser vinculados ao respectivo instrumento contratual, inclusive título de crédito rural, como garantia especial, a critério da entidade financeira, de cuja concordância expressa dependerá também a alienação ou gravame a terceiros desses bens e culturas (Lei n. 4.829, art. 29 e parágrafo único).

A escritura desses penhores deve declarar:

I — nomes, prenomes, estado, nacionalidade, profissão e domicílio dos contratantes;

II — o total da dívida ou sua estimação;

III — o prazo para pagamento, tanto para o penhor agrícola como para o penhor pecuário, não pode ser superior aos das obrigações garantidas e, embora vencidos, permanece a garantia, quando subsistirem os bens que a constituem (Decreto-lei n. 167/67, art. 61, e CC/02, art. 1.439 e seu parágrafo, com redação da Lei n. 12.873/13)

IV — a taxa dos juros, se houver;

V — as coisas ou animais dados em garantia, com as suas especificações, de molde a individualizá-los;

VI — a denominação, confrontação e situação da propriedade agrícola onde se encontrem as coisas ou animais empenhados, bem assim a data da escritura de sua aquisição ou arrendamento e número de sua transcrição imobiliária;

VII — as demais estipulações usuais no contrato de mútuo.

## **12. O que pode ser objeto de penhor rural**

Já apontamos algumas coisas que podem ser objeto de penhor agrícola; agora completaremos a relação, conforme a lei. Assim, temos: *a)* colheitas pendentes ou em via de formação, quer resultem de

prévia cultura, quer de produção espontânea do solo; b) frutos armazenados, em ser, ou beneficiados e acondicionados para venda; c) madeira das matas preparada para o corte ou em toras ou já serrada e lavrada; d) lenha cortada ou carvão vegetal; e) máquinas e instrumentos agrícolas.

Em relação ao penhor pecuário, podem ser seu objeto os animais que se criam para indústria pastoril, agrícola ou de laticínios, em qualquer de suas modalidades ou de que sejam eles simples acessórios ou pertencentes de exploração.

Tanto o penhor agrícola como o pecuário independem de outorga uxória.

### **13. Penhor mercantil. CC/02, arts. 1.447 a 1.450**

Ainda dentro da sistemática do art. 26 da Lei n. 4.829/65, o penhor mercantil é regulado atualmente pelo Código Civil de 2002, arts. 1.447 a 1.450. Nessa espécie de penhor, a coisa móvel fica com o devedor, ao contrário da forma normal de se constituir o penhor quando há a transferência efetiva da posse ao credor (CC/02, art. 1.431, parágrafo único). São objeto do penhor mercantil máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com ou sem acessórios, animais utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas, produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados, matérias-primas e produtos industrializados (CC/02, art. 1.447); também direitos sobre coisas móveis, suscetíveis de alienação, e os direitos reais que recaiam sobre elas, os direitos pessoais de caráter patrimonial e as respectivas ações, inclusive a energia que tenha valor econômico, títulos de crédito, ações de companhias ou empresas e, em geral, quaisquer papéis de crédito, negociáveis em comércio (CC/02, arts. 82, 83, 1.451 e s.).

O prazo é estipulado livremente entre as partes e não há prazos máximos ou prorrogações como nos penhores rurais. Inadimplente o devedor em qualquer espécie de penhor, cabe ao credor executar a dívida e penhorar o bem objeto da garantia, salvo se o devedor convier que se faça a venda de comum acordo (CC/02, art. 1.433, IV).

### **14. Cédula de Crédito Rural. Decreto-lei n. 167, de 14-2-1967**

Antes do exame do penhor industrial, necessário se torna que se estude a “Cédula de Crédito Rural”, que é uma promessa de pagamento em dinheiro correspondente ao valor da dívida garantida pelo objeto.

A matéria foi tratada pela Lei n. 492, de 30-8-1937, depois pela Lei n. 3.253, de 17-8-1957, que foi

expressamente revogada pelo Decreto-lei n. 167, de 14-2-1967. A Lei n. 492/37 continua em vigor por força do art. 19 do Decreto-lei n. 167/67, revogados os demais dispositivos legais nele contidos pelo Decreto-lei n. 413, de 9-1-1969, como veremos adiante.

As Cédulas de Crédito Rural têm as seguintes denominações e modalidades (art. 9º do Decreto-lei n. 167/67):

I — Cédula Rural Pignoratícia;

II — Cédula Rural Hipotecária;

III — Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária;

IV — Nota de Crédito Rural.

A Cédula de Crédito Rural é um modo de tornar mais flexível o crédito com garantia real. Pela maneira clássica, não podia o credor pignoratício ou hipotecário haver a soma emprestada antes do vencimento da dívida. Com a cédula de crédito, que tem por base a mesma garantia, pode haver a soma antes do vencimento da dívida, bastando para tanto endossar o título a terceiro mediante o reembolso, tornando-se o endossatário sub-rogado nos direitos do credor, como em qualquer título cambial, porque o endosso transfere os direitos creditícios ao endossatário, salvo quando se trata de endosso procuração, que é outra coisa.

A Cédula Rural Pignoratícia conterá os seguintes requisitos, lançados no contexto: *a)* denominação “Cédula Rural Pignoratícia”; *b)* data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimentos, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo” ou “nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo”; *c)* nome do credor e a cláusula à ordem; *d)* valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização; *e)* descrição dos bens vinculados em penhor, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se for o caso, além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontrarem; *f)* praça do pagamento; *g)* data e lugar da emissão; *h)* assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais (Dec.-lei n. 167, art. 14).

A Cédula Rural Hipotecária conterá, além dos requisitos já apontados, a denominação “Cédula Rural Hipotecária”. Também assim a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, bem como a Nota de Crédito

Rural (Dec.-lei n. 167, arts. 20, 25 e 27).

Antes do Decreto-lei n. 167, a cédula rural era expedida pelo oficial do Registro de Imóveis onde se transcrevia a escritura de penhor rural; agora o sistema mudou: quem emite é o próprio devedor, como uma letra de câmbio. Em face disso, há necessidade de ressaltar os direitos de terceiros; daí a exigência legal de sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis para ter eficácia contra terceiros (Dec.-lei n. 167, art. 30). A inscrição será feita na forma dos arts. 30 e 31 do Decreto-lei n. 167.

Podem ser objeto de hipoteca cédula imóveis rurais e urbanos (art. 23).

A cédula de crédito rural é título civil, líquido e certo, exigível pela soma dela constante ou do endosso, além dos juros, da comissão de fiscalização, se houver, e demais despesas que o credor fizer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório.

Importa vencimento da cédula de crédito rural, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, a inadimplência de qualquer obrigação convencional ou legal do emitente do título ou, sendo o caso, do terceiro prestatante da garantia real.

Verificado o inadimplemento, poderá ainda o credor considerar vencidos antecipadamente todos os financiamentos rurais concedidos ao emitente e dos quais seja credor (Dec.-lei n. 167, art. 11).

O crédito pela Nota de Crédito Rural tem privilégio especial sobre os bens discriminados no art. 964 do CC: em caso de insolvência do devedor-emitente, a cédula tem preferência especial sobre os ali referidos.

## **15. Penhor industrial. Decreto-lei n. 1.271, de 16-5-1939, e Decreto-lei n. 413, de 9-1-1969**

O Decreto-lei n. 167, em seu art. 19, mandou aplicar ao penhor constituído pela cédula rural pignoratícia as disposições do Decreto-lei n. 1.271/39, que tratava do penhor industrial. Revogado pelo Decreto-lei n. 413, de 9-1-1969, aplicam-se as regras deste, que se assemelham àquelas revogadas. Assim, por seu art. 20, podem ser objeto de penhor industrial as máquinas e aparelhos utilizados na indústria, com ou sem os respectivos pertences, matérias-primas, produtos industrializados em materiais empregados no processo produtivo, inclusive embalagens, animais destinados à industrialização de carnes, pescados, seus produtos e subprodutos e materiais empregados no processo, aí incluídos os produtos derivados de suínos (banha, carnes de porco salgadas, presunto, congelados etc.), de que tratava

o Decreto-lei n. 1.697/39, revogado pelo Decreto-lei n. 413/69, bem como o penhor de animais adquiridos para sua exploração industrial e os materiais adquiridos para essa industrialização, de que tratava o Decreto-lei n. 2.064/40, também revogado pelo Decreto-lei n. 413/69.

O penhor industrial constitui-se por escritura pública ou particular, devendo esta ser acompanhada de cópia idêntica, para ser transcrita e arquivada no Registro de Imóveis da comarca, onde os bens se encontram, sob pena de não valer contra terceiros.

O instrumento do contrato, além de estipulações peculiares ao negócio, deverá conter os requisitos da cédula de crédito industrial (art. 16 do Decreto-lei n. 413/69):

- 1 — denominação “Cédula de Crédito Industrial”;
- 2 — data do pagamento; se parcelado, discriminar o valor e data do pagamento das prestações;
- 3 — nome do credor e cláusula à ordem;
- 4 — valor do crédito, em algarismos e por escrito, mais a forma de sua utilização;
- 5 — taxa de juros e comissão de fiscalização, se houver, e data em que serão exigíveis, podendo ser capitalizados;
- 6 — praça do pagamento;
- 7 — data e lugar da emissão;
- 8 — assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

Como acontece com o penhor rural e o penhor mercantil, a coisa fica em poder do devedor, e ele, então, assume perante o credor a qualidade de depositário para todos os efeitos legais.

Outra característica comum a todos os penhores referidos é que as coisas dadas em garantia podem ser objeto de segundo penhor em favor do mesmo credor, para garantia de outra dívida (art. 49 do Decreto-lei n. 413/69).

A legislação contida no art. 19 do Decreto-lei n. 167/67 encontra-se, pois, regulada pelo Decreto-lei n. 413/69, que dispõe sobre títulos de crédito industrial. Essa é a situação atual do penhor industrial.

## **16. Bilhete de mercadorias**

São títulos de ordem pagáveis em mercadorias. Devem conter o seguinte: *a)* a data; *b)* a qualidade das mercadorias a entregar; *c)* o nome a favor de quem ou a cuja ordem a entrega deve ser feita; *d)* a época em que se deve fazer a entrega; *e)* o valor das mercadorias que devem ser entregues e que fazem objeto da ordem (Dec. n. 2, de maio de 1890, art. 379). Os bilhetes de mercadorias são perfeitas ordens de pagamento e têm o mesmo efeito da promissória rural e duplicata rural, criadas pelo Decreto-lei n. 167 (arts. 42 e 46). Todos esses meios são usados como títulos de crédito para facilitar os negócios rurais.

## **17. *Warrant*, CDA, CDCA, LCA e CRA**

O *warrant* é uma cédula de garantia, equivalente à cédula pignoratícia e à cédula hipotecária. Sua principal função é facilitar qualquer operação de crédito que se queira realizar sob garantia das mercadorias depositadas. É uma consequência do depósito feito, cujo conhecimento é o título. A matéria foi tratada no Decreto n. 1.102, de 21-11-1903, alterado pela Lei delegada n. 3, de 26-9-1962. Posteriormente, com as facilidades trazidas pelo Decreto-lei n. 167/67, pouca utilidade havia para o *warrant* agrícola, pois a promissória e a duplicata rurais preenchiam a finalidade dessa garantia real. No entanto, tal garantia foi revigorada pela Lei n. 11.076, de 30-12-2004, que institui o Certificado de Depósito Agropecuário — CDA e o *Warrant* Agropecuário, títulos de crédito a serem emitidos simultaneamente pelo depositário, a pedido do depositante, mas que podem ser transmitidos juntos ou separadamente, mediante endosso. O CDA representa promessa de entrega de produtos agropecuários e seus derivados, depositados de acordo com a Lei n. 9.973, de 29-5-2000, que trata do sistema de armazenagem dos produtos agropecuários. No CDA, o título representa a promessa de entrega do produto rural depositado e, no WA, a promessa de pagamento em dinheiro, com direito de penhorar o CDA correspondente e o produto rural nele descrito.

A Lei n. 11.076/2004 institui ainda o Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio — CDCA, a Letra de Crédito do Agronegócio — LCA e o Certificado de Recebíveis do Agronegócio — CRA (art. 23, I, II e III), títulos de crédito vinculados a direitos creditórios originários de negócios realizados entre produtores rurais ou sua cooperativa e terceiros, inclusive financiamentos ou empréstimos relacionados com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos e insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na atividade agropecuária (art. 23, § 1º, redação da Lei n. 13.331/2016). O CDCA é de emissão exclusiva de cooperativas rurais ou de outras pessoas jurídicas que exerçam atividades de comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos e



insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na produção agropecuária. A LCA é título de crédito nominativo, de livre negociação, que representa a promessa de pagamento em dinheiro e é de exclusiva emissão de instituições financeiras públicas e privadas. O CRA é título de crédito nominativo, que representa promessa de pagamento em dinheiro, de exclusiva emissão das companhias securitizadoras de direitos creditórios do agronegócio. A todos eles aplicam-se as normas de direito cambial cabíveis.

## **18. Hipoteca**

Esta tem algo com a cédula rural hipotecária tratada no Decreto-lei n. 167. A matéria da hipoteca é regulada pela lei civil e civil é a sua jurisdição, ainda que a dívida seja comercial ou rural. Acontece que, feita a hipoteca, pode-se emitir a respectiva cédula rural hipotecária, quer o imóvel seja rural ou urbano. Os requisitos dessa cédula estão relacionados no art. 20 do Decreto-lei n. 167. O CC trata da hipoteca nos arts. 1.473 a 1.505.

A hipoteca é uma forma de garantia real que recai sobre um imóvel. A propriedade imóvel pode ser objeto de hipoteca com seus acessórios. Além dela, admite-se que o domínio útil (no usufruto), as estradas de ferro, as minas e pedreiras, independentemente do solo onde se acham, e os navios (CC, art. 1.473) também possam ser objeto de hipoteca.

## **19. Garantia fidejussória**

É a garantia pessoal representada pela fiança e aval. O nome da pessoa do afiançante ou avalista é que tem importância. A matéria da fiança é tratada pelo CC, arts. 818 a 839. Dá-se o contrato de fiança quando uma pessoa se obriga por outra para com o credor desta a satisfazer a obrigação, caso o devedor não o cumpra. A fiança é sempre por escrito e não se admite interpretação extensiva, isto é, somente compreende aquilo que garante.

O aval está regulado no Decreto n. 2.044, de 1908, art. 15.

## **20. Exame do Decreto-lei n. 1.179, de 6-7-1971, art. 3º**

Ao lado de normas de reforma agrária, o Decreto-lei n. 1.179, de 6-7-1971, aprovado pelo Decreto Legislativo n. 56, de 13-8-1971 (*DOU*, 16 ago. 1971), também tratou de política rural. O PROTERRA

visa distribuir terras na Zona Norte e Nordeste onde estão sendo feitas grandes estradas de penetração; mas, para completar as obras, um elemento é indispensável: o homem agricultor, de início, e, depois, também os industriais e comerciantes; mas a verdade é que a medida imediata é promover o mais fácil acesso do homem às terras marginais de grande valor produtivo. Estabeleceu-se um montante em dinheiro, como recurso para a aplicação e execução do PROTERRA. Uma parte desses recursos será usada pelo Governo para aquisição de terras e para desapropriação de outras. Mas a mesma lei teve o cuidado de destinar parte da grandiosa soma de quatro bilhões de cruzeiros para outros fins que não os da reforma agrária, como:

a) aquisição de terra ou sua desapropriação por interesse social, inclusive mediante prévia e justa indenização em dinheiro, nos termos que a lei estabelecer, para posterior venda a pequenos e médios produtores rurais da região, com vistas a melhor e mais racional distribuição de terras cultiváveis;

b) empréstimos fundiários a pequenos e médios produtores rurais, para aquisição de terra própria cultivável ou ampliação de propriedade considerada de dimensões insuficientes para exploração econômica e ocupação da família do agricultor. É uma medida de política rural, como se pode ver desde logo pelo que já se disse em páginas anteriores. É o crédito que se concede ao agricultor para aquisição de terras ou ampliação das que já possui e domina, desde que sejam consideradas de dimensões precárias, não atingindo a denominada propriedade familiar, ou seja, desde que não satisfaçam economicamente à subsistência de sua família;

c) financiamento de projetos destinados à expansão da agroindústria, inclusive a açucareira e a da produção de insumos destinados à agricultura;

d) assistência financeira à organização e modernização de propriedades rurais, à organização ou ampliação de serviços de pesquisa e experimentação agrícola, a sistemas de armazenagem e silos, assim como a meios de comercialização, transporte, energia elétrica e outros;

e) subsídio ao uso de *insumos* modernos;

f) garantia de preços mínimos para os produtos de exportação;

g) custeio de ações discriminatórias de terras devolutas e fiscalização do uso e posse da terra.

Todas são medidas de política rural, sendo que as referidas nas letras *b*, *c*, *e* e *f* são de sentido creditício. Facilita-se o crédito, mediante empréstimos, para os fins aí especificados.

Merece aqui uma ligeira referência a matéria do art. 3º, e, para que se compreenda o que sejam *insumos modernos*. O crédito ou subsídio é para a aquisição de bens que se integram no produto que é lançado à terra, v. g., o fertilizante, os inseticidas etc., influenciando, naturalmente, no custo da produção, ao lado de outros elementos indispensáveis a esta. Sabemos que a produção se faz mediante a reunião de três fatores: natureza, trabalho e capital.

“Note-se que, enquanto o emprego de fatores não implica modificar substancialmente sua existência, os bens correntemente adquiridos pelas unidades produtoras para alimentar seu processo produtivo — ditos insumos — sofrem sucessivas transformações, pelas quais chegam ulteriormente a converter-se em bens de utilização final.” Com efeito, a produção constitui, por vezes, uma longa cadeia composta de diversas fases nas quais os bens, em processo de elaboração, incorporam progressivamente as características com que se deverão apresentar em mercado, quando prontos para uso final.

“A elaboração de insumos de toda ordem, a serem transmitidos a outras empresas, denomina-se *produção intermediária*.”

“Vejam os um exemplo: o agricultor (organizador da produção), empregando fatores produtivos (trabalho, terra e capital) e certos insumos (sementes, fertilizantes etc.) provenientes de outras unidades produtoras (agrícolas, industriais e comerciais), logra, ao fim de um ciclo produtivo, colher uma determinada quantidade de trigo. O produto é adquirido por outra unidade produtora, o moinho para o qual o trigo é considerado matéria-prima. A direção do moinho, utilizando seus próprios recursos produtivos e *outros insumos* (como transporte e energia), produz farinha. Esta é, por sua vez, vendida a outro tipo de unidade econômica, a padaria, para a qual constitui matéria-prima. O padeiro submete este *insumo* a novas transformações, valendo-se de seus recursos produtivos, bem como de outros *insumos* (energia, água, sal etc.), e obtém um bem final: o pão. Este bem, capaz de satisfazer diretamente uma necessidade humana, desaparece com o consumo” (El modelo de insumo produto, in *Boletim Econômico da América Latina*, v. 50, n. 2).

O subsídio ao uso de insumos modernos, referido no art. 3º, e, compreende apenas aquelas atividades produtoras da agricultura no Norte e Nordeste e se destina à aquisição de bens para tal fim, como sementes, fertilizantes, inseticidas etc. A palavra insumo parece ser de origem latina e vir da primeira pessoa do presente do indicativo do verbo *insumere*, que é *insumo*. Cícero já dizia: “sumptum in rem”,

ou seja, gastar ou fazer despesas por ou com alguma coisa. O *insumo* outra coisa não é senão o gasto, o emprego, o dispêndio de um bem em favor de outro no campo econômico. Daí sua variação conforme o lugar que vai ocupar nas diversas formas de produção, como vimos nos exemplos citados. Em nenhum deles o termo *insumo* perdeu o sentido original.

## **21. Art. 49 da Lei n. 8.171/91**

Por força do art. 49 da Lei n. 8.171/91, os benefícios previstos para o crédito rural ficam extensivos às pessoas físicas ou jurídicas que, embora não conceituadas como “produtor rural”, se dediquem às seguintes atividades:

I — produção de mudas ou sementes básicas, fiscalizadas ou certificadas;

II — produção de sêmen para inseminação artificial e embriões;

III — atividades de pesca artesanal e aquicultura para fins comerciais;

IV — atividades florestais e pesqueiras.

Podem, ainda, beneficiar-se do crédito rural de comercialização, se for necessário ao escoamento da produção agropecuária, beneficiadores e agroindústrias que beneficiem ou industrializem o produto, desde que comprovada a compra da matéria-prima diretamente do produtor rural ou de sua cooperativa, a preço não inferior ao mínimo fixado ou ao adotado como base de cálculo do financiamento, incluídos como beneficiadores os cerealistas que exerçam, cumulativamente, as atividades de limpeza, padronização, armazenamento e comercialização de produtos agrícolas (art. 49, §§ 1º e 2º, acrescentados pela Lei n. 11.775/2008).

# Capítulo 16

## GENERALIDADES. DIREITO DE PREFERÊNCIA. CONTRATOS AGRÁRIOS

### **1. Uso e posse da terra. Art. 92 do ET. Retroatividade da Lei n. 4.504/64 e Regulamento, Decreto n. 59.566/66. Art. 80 do Regulamento**

O Capítulo IV, Título II, da Lei n. 4.504, de 30-11-1964, que trata do Estatuto da Terra (ET), dispõe sobre o uso ou posse temporária da propriedade (terra). Esta parte do ET foi objeto de outra legislação e de regulamentação. A primeira lei que tratou da matéria, depois da Lei n. 4.504/64, foi a de n. 4.947, de 6-4-1966, que será examinada, conjuntamente. Veio em seguida o Decreto n. 59.566, de 14-11-1966, que regulamentou aquele Capítulo, cumprindo, assim, o que se dispunha ali. A falta de regulamentação causou certa intranquilidade aos locatários e locadores, porque nada dispunha a Lei n. 4.504/64 sobre os contratos de arrendamento existentes à época de sua promulgação. Os tribunais aplicaram os princípios vigentes (LINDB — Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (antiga LICC) — Dec.-lei n. 4.657, de 4-9-1942, art. 6º) e inaplicaram a nova lei por entenderem que ela não atingia os contratos que vigiam, quer por prazo determinado ou indeterminado, por já se terem consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuaram (v. Dec.-lei n. 4/66).

Nesse ponto a lei (ET) não foi muito feliz, porque deveria, desde logo, resolver o problema, como fez o direito agrário francês, que mandou aplicar a nova lei aos contratos ainda não findos (C. Rural, art. 809, de 1955). No entanto, em nosso direito rural, somente no art. 80 do Regulamento, baixado com o Decreto n. 59.566/66, foi que a matéria ficou tratada, da seguinte maneira:

“A adaptação dos contratos existentes à data deste Regulamento obedecerá ao seguinte:

I — convindo às partes, os contratos agrários em vigor poderão ser substituídos por novos, que atendam a todos os requisitos deste Regulamento;

II — se assim não convierem, não poderão ser renovados, sem que se ajustem às exigências das Leis n. 4.504, de 1964, 4.947, de 1966, e deste Regulamento”.

Como o ET adotou a forma escrita ou oral do contrato agrário, entende-se que não alcançou todos aqueles contratos existentes à data de vigência do Regulamento, ou seja, 14-11-1966, mesmo os feitos depois da vigência da Lei n. 4.504/64. Respeitou o art. 80 ao princípio constitucional previsto na CF vigente à época (hoje contido no art. 5º, XXXVI, da CF de 1988) e no art. 6º da LINDB, que dispõe: “A lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”. O ET, Lei n. 4.504, teve efeito imediato e geral, mas respeitou o ato jurídico perfeito (LINDB, art. 6º), qual seja, o contrato agrário feito na forma do CC e vigorante à data de entrada em vigor do Regulamento referido. Isso porque já estava consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou (LINDB, art. 6º, § 1º). O alcance da regra do art. 80 não foi bem compreendido pelos tribunais, infelizmente. Há decisões que entendem que as regras do ET eram de aplicação imediata, independentemente de regulamentação, principalmente no tocante ao direito de preempção, de modo a abranger os contratos de arrendamento vigentes à data da Lei n. 4.504/64, como veremos no lugar devido.

Para que a lei (ET) alcançasse os contratos vigentes à sua entrada em vigor, mister seria que fosse expressa, como aconteceu com o Código Rural francês.

Decorre do exposto que os contratos existentes à data do Regulamento ficam excluídos, salvo se: *a)* as partes assim convierem, substituindo o contrato antigo por novo; *b)* se assim não convierem, ficam sujeitos às normas das leis anteriores e não poderão ser renovados (LINDB, art. 6º, § 1º). Portanto, não podem gozar dos benefícios do ET e seu Regulamento, como entendem alguns tribunais do País. A denúncia dos contratos é vazia, dependendo apenas da notificação prévia na forma dos arts. 1.209 do CC/16 e 473 do CC/02.

Sobre o uso e posse temporária da terra:

“A posse ou uso temporário da terra são exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob a forma de arrendamento rural, parceria agrícola, agroindustrial e extrativa, nos termos desta lei” (ET, art. 92).

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

Os característicos dos contratos agrários de arrendamento e parcerias são a posse, o uso e gozo da propriedade rural, tal como se nota no art. 92. Embora os outros contratos sejam agrários, ficam fora da incidência do ET e de seu Regulamento. Para eles o art. 13 da Lei n. 4.947, de 6-4-1966, deu amparo, porque “regulam-se pelos princípios gerais que regem os contratos de direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto”. Daí não se poder fugir do exame daqueles contratos atípicos, e a justiça a todo momento é chamada para resolvê-los, porque fazem parte da vida rural. Interferem na atividade agrícola e pecuária do País. Lamentável a omissão do ET a respeito deles, coisa que não ocorre nas legislações rurais da Argentina e Uruguai.

Como todo contrato depende de consentimento das partes contratantes, o que a lei quer dizer é que o consentimento pode ser expresso ou tácito, ou seja, que se exteriorize pela linguagem, em suas diversas maneiras — escrita ou verbal; a outra forma resulta de todos os sinais ou atos externos, não destinados a manifestar a vontade, mas que a manifestam, acidentalmente, por incompatíveis com a vontade diversa. É o silêncio como forma de declaração da vontade de contratar.

Ou, como diz Carvalho Santos: “exige-se o consentimento, ou seja, o concurso da vontade das partes, não somente para a formação do contrato, mas também para toda e qualquer modificação que seja feita nas condições primitivas”.

“O consentimento pode ser expresso ou tácito, não estando ele submetido, para ser válida a locação, a nenhuma regra particular” (*Código Civil brasileiro interpretado*, Freitas Bastos, 1938, v. 17, p. 10).

Tanto isso é certo que o Regulamento (Dec. n. 59.566/66) procurou interpretar o art. 92, dizendo: “Os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais” (art. 11).

A posse é elemento integrante do contrato de arrendamento, porque é dever do arrendador “entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário” (CC/02, art. 566).

Apesar dessa obrigação, o próprio CC omite a posse na definição de arrendamento, falando somente em uso e gozo da coisa (art. 565), daí todos os tratadistas da matéria definirem-na como a cessão do uso e gozo do imóvel rural ou da coisa. Talvez se entenda que no gozo esteja também compreendida a posse, desde que se o tome como desfrute do imóvel, isto é, a ação e efeito de gozar ou desfrutar uma coisa, enquanto se tem a posse dela; por isso a posse ou uso da terra para atividades rurais, na forma do art. 92

do ET. Daí ter o arrendamento ou parceria por objeto o uso e desfrute do imóvel produtivo, para que se possam exercer atividades agrícolas ou pecuárias.

Decorre disso a necessidade de distinguir a natureza do gozo que se procura no contrato de arrendamento ou parceria rurais. O conteúdo desses contratos é o exercício de atividades agrícolas ou pecuárias; exige-se a atividade do arrendatário ou parceiro para dar ao imóvel arrendado ou dado em parceria sua finalidade específica, ou, no dizer do art. 569, I, do CC brasileiro: “a servir-se da coisa alugada... conforme a natureza dela e as circunstâncias”.

Portanto, o que se deve ter em conta no arrendamento não é a natureza do imóvel, mas o gozo concedido na relação contratual. Ou, como diz Giovanni Carrara, em seu contrato agrário, o dito gozo é conceituado como um “direito-dever”, cujo aspecto “direito” tem por conteúdo a faculdade de gozar a coisa concedida em arrendamento ou parceria e apropriar-se dos frutos que produz, e o correspondente ao “dever”, de cuidar de sua gestão, “conforme a seu destino econômico e ao interesse da produção” (*I contratti agrarii*, 1954, p. 171).

Quando o art. 92 fala em posse ou uso da terra, deve-se entender que a ele se soma o gozo ou desfrute do imóvel arrendado ou dado em parceria. Não se deve compreendê-lo como uso somente, porque se quer mais: atividades agrícolas ou pecuárias. Tanto é locação o contrato pelo qual se cede o uso como aquele pelo qual se dão uso e fruto e aquele pelo qual apenas se atribui a desfrutação, no dizer de Pontes de Miranda (*Tratado de direito privado*, Borsoi, 1962, v. 40, § 4.352, n. 3, p. 7). Portanto, quando a lei fala em uso, deve-se entender como uso e gozo da terra, sempre temporários, tal como se define no art. 3º do Regulamento (Dec. n. 59.566), bem como no art. 565 do CC.

Nos contratos atípicos referidos acima, se a posse ou o uso temporário da terra for exercido por qualquer outra modalidade contratual, diversa dos contratos de arrendamento e parceria, serão observadas pelo proprietário do imóvel as mesmas regras aplicáveis a arrendatários e parceiros, e, em especial, a condição estabelecida no art. 38 (Regulamento, art. 39).

## **2. Natureza jurídica da posse e uso. Do uso. Sentido**

A posse direta exercida temporariamente pelo arrendatário é por força de obrigação (CC, art. 1.197). Ele é possuidor porque tem de fato o exercício pleno do poder inerente à propriedade imóvel arrendada, de modo a poder usar e gozar da propriedade (abusar). É o poder fáctico sobre o prédio rural e não de



direito de arrendamento. O arrendatário “que tem posse, não tem posse por ser locatário; tem-na porque a adquiriu e a conserva, e não porque seja locatário” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., Borsoi, 1955, t. 10, n. 1.063, 10, p. 55). Ter direito à posse não é ter posse; e a posse nada tem com esse direito, tanto que pode existir e ser protegível contra, continua Pontes, no local citado. Assim, o arrendatário a quem não se entrega o imóvel não tem ação possessória contra o proprietário para imitir-se na sua posse, porque se trata de uma obrigação de fazer e esta não obriga o devedor a cumpri-la *manu militari*. Se a prestação do fato — entrega do imóvel — não se der por culpa do proprietário ou arrendador (na sublocação) responderá ele por perdas e danos (CC, art. 248).

O contrato de arrendamento ou parceria legitima a posse do arrendatário ou parceiro-trabalhador; nasce dele o “poder fáctico” sobre o prédio, que lhe dá direito “a ser mantido na posse, em caso de turbção e restituído, no de esbulho” (CC, art. 1.210). O contrato, portanto, não lhe dá direito à posse, mas, depois de possuir o imóvel arrendado, ele tem direito a ser mantido na posse, como vimos. O arrendatário é titular de direito pessoal para obter e conservar a posse do imóvel rural. Há posse como de proprietário. O poder de usar que tem o arrendatário entra no conteúdo de quem usa o imóvel; portanto a posse não somente corresponde a direito real, como pessoal. “Há assim direitos reais e direitos pessoais a que há de corresponder a entrega da posse, como o penhor e o comodato. Há direitos reais a que não pode corresponder, no mundo jurídico e no mundo fáctico, posse, como a hipoteca; e direitos pessoais a que pode corresponder, no mundo jurídico fáctico, posse, ou não corresponder, como acontece com o direito do locatário” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., t. 10, n. 1.059, 4, p. 10). Dessa situação nascem direitos e ações para o arrendatário em virtude da sua posse e mesmo porque o arrendador é obrigado a lhe garantir o uso pacífico do imóvel (CC, art. 566, II); além disso tem-se de proteger o possuidor, evitando-se discórdias e lutas (CC, art. 1.210), por meio dos interditos possessórios.

Examinaremos agora o sentido da expressão “uso” do art. 92 do ET e art. 1º de seu Regulamento (Dec. n. 59.566/66). O uso conferido ao arrendatário ou parceiro não é o uso, direito real, previsto no art. 1.412 do CC, mas o uso decorrente da relação *ex locato* ou *ex societate*, tanto que as partes contratantes podem dispor diversamente sobre essa fruição, até mesmo naqueles casos em que as necessidades pessoais suas e de sua família exigirem. Quer dizer que o arrendatário ou parceiro -outorgado não pode tirar da coisa mais do que lhe permite o contrato, daí a razão de não poder cortar árvores, escavar o

terreno etc. No contrato de uso, direito real, implícita está a fruição da utilidade da terra, de modo que o usuário pode tirar da coisa tudo aquilo que ela pode dar e exigir suas necessidades ou de seus familiares, levando-se em conta as condições sociais deles. O mesmo não ocorre, por força da natureza jurídica do arrendamento e da parceria, porque o uso aí não é direito real (CC, art. 1.225, V), mas obrigacional. O uso, direito real, está vinculado à propriedade e dela não se separa, enquanto o uso, como direito obrigacional, é aquele que o proprietário cede ao locatário ou parceiro-outorgado. A locação do uso somente se refere a uso do prédio locado, v. g., à habitação da casa, do terreno etc. (Pontes de Miranda). O arrendador ou parceiro-outorgante não promete direito real; promete entregar e garantir o uso. Daí nasce o direito pessoal dos contratantes, regulado pelo ET e seu Regulamento, embora o uso possa ser direito real, por força do art. 92 (v. item 35). Por isso, os direitos e obrigações devem ficar convencionados no contrato.

### **3. Art. 13 da Lei n. 4.947/66**

A seção primeira do Capítulo IV do ET trata das normas gerais referentes aos contratos de arrendamento e parceria rurais, ampliadas pelo art. 13 da Lei n. 4.947/66, que abrange todos os contratos agrários e não somente aqueles referidos no art. 92 do ET. Embora sejam gerais, essas normas são incompletas, por isso a cautela adotada no art. 13 da Lei n. 4.947/66, quando estabelece 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”. Mesmo o Regulamento às Leis n. 4.504/64 e 4.947/66 (Dec. n. 59.566/66) não conseguiu ditar normas gerais especiais, de tal modo que afastasse alguns princípios gerais de direito comum, ou melhor, de direito civil, na parte referente às obrigações em geral e às locações de coisas, em particular.

O Regulamento procurou encher os vazios das Leis n. 4.504/64 e 4.947/66, mas mesmo assim não conseguiu; por isso a indicação das normas civis no início deste Capítulo. Muitas regras estabelecidas no Regulamento são idênticas àsquelas previstas no CC, daí a vantagem que se tem, para melhor interpretá-las, de modo que supera o tempo, fundindo o passado, o presente e o futuro. Dá novo sentido ao que se dispôs no passado quando já nem mais se dispôs (D. 1, 3, 28) e segundo o que há de ser (C. 1, 14, 7). E ao fim e ao cabo, reunindo, de tal arte, o passado e o futuro, para afeiçoar o presente, o esforço do jurista não é senão um esforço em demanda da realidade, à busca da fixação, num momento dado, do desenho, que se afrouxa e dissolve no perene curso do tempo (Ruy Cirne Lima, *Tempo e direito*). Daí se justifica o

exame paralelo dessas normas de direito comum, com o das normas do Regulamento, de modo a assegurar a continuidade entre o passado e o presente. De maneira que, “com os olhos fitos no futuro, e o coração aberto ao chamamento do passado, pode infundir-lhe o jurista, à norma jurídica, o movimento e a vida”. É o que se pretende no presente trabalho.

Releva notar ainda que, expressamente, o ET manda aplicar o CC, para a solução dos casos omissos (art. 92, § 9º). E o Regulamento, em seu art. 88, dispõe que, “no que forem omissas as Leis n. 4.504/64, 4.947/66 e o presente Regulamento, aplicar-se-ão as disposições do CC, no que couber”. Com essas regras, aberta fica a porta para o intérprete e aplicador da lei, de modo a não ficar impedido de dar solução a qualquer caso ou hipótese de contratos atípicos.

Impõe-se, portanto, o exame preliminar dos elementos estruturais dos contratos agrários, para depois investigar as regras pertinentes a cada um deles, não só no CC, como nas Leis especiais e seu Regulamento.

#### **4. Requisitos dos contratos**

O CC/16, quando tratava do arrendamento, depois de estabelecer as regras gerais sobre locação de coisas, dava normas especiais ao arrendamento rural. A nova Lei, em vez de usar a expressão locação de prédios, usou a expressão uso ou posse temporária da terra. Afastou-se assim da nomenclatura anterior, porque, como vimos, queria ir além, tanto que regulou o arrendamento rural, a parceria rural, bem como outros contratos agrários. Foi mais longe, quando estabeleceu em favor do arrendatário um direito de preferência, não só de renovação do contrato, como também da compra do imóvel possuído, e equivalente ao direito que o CC/16 conferia ao condômino em seu art. 1.139. Assim sendo, tem-se de examinar, primeiramente, os requisitos essenciais desses contratos, porque se regulam pelos princípios gerais que regem os contratos de direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto, o que equivale a dizer que a validade desses contratos requer agente capaz, objeto lícito possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei (CC/16, art. 82 e CC/02, art. 104).

Como todo ato jurídico, o contrato agrário tem de ser feito por pessoa capaz, isto é, que possa consentir validamente e que o objeto do acordo seja lícito, sem esquecer a forma prescrita no ET.

A manifestação ou acordo da vontade somente pode ser dado por aquele que está no pleno uso de sua capacidade civil. É norma de direito comum, aplicável aos contratos agrários (Lei n. 4.947/66, art. 13).

Não podem, pois, contratar aqueles que são absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil, tais como os menores de dezesesseis anos, os que, por doença ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos; os que não puderem manifestar sua vontade (CC, art. 3º). Os relativamente incapazes, no entanto, podem contratar, desde que tenham a assistência de seus legítimos representantes. O consentimento válido daquele que preenche esses requisitos recai também sobre a coisa, objeto do uso ou posse, e a forma de pagamento do aluguel.

Sendo o arrendamento e a parceria rurais atos de administração, não estão sujeitos às normas restritivas impostas aos contratos relativos ao domínio, daí dispensar-se a outorga uxória em sua realização, salvo se for por prazo superior a dez anos (Lei n. 8.245/91, art. 3º). Já vimos que se trata de uso obrigacional e de uma relação pessoal. Aqueles que têm o exercício do poder familiar podem arrendar ou dar em parceria a terra do menor, sem qualquer formalidade especial. O mesmo já se pode dizer das terras daqueles sujeitos à curatela e à tutela, porque os curadores e tutores não precisam mais de autorização judicial para arrendá-las, cedê-las ou darem em parceria (CC, art. 1.747, IV).

Tanto os que detêm o poder familiar como os tutores e curadores estão sujeitos ao art. 95, item IV, da Lei n. 4.504/64 e art. 22 do Regulamento, Decreto n. 59.566/66, desde que a renovação caiba no tempo em que lhe toca a legitimação. Se o prazo pedido excede (no caso do poder familiar), tem de ser múltipla, temporalmente, a legitimação. Se o prazo pode exceder àquele tempo em que há legitimação passiva do citado, o juiz não deve acolher a alegação da ilegitimidade *ad causam*, e sim — o que mais atende os princípios do direito processual brasileiro — somente deferir o pedido dentro do que corresponde ao destinatário chamado a juízo, ou da soma do que corresponde aos destinatários chamados a juízo (Pontes de Miranda, *Tratado de direito predial*, v. 5, p. 65). Seria o caso do menor de 17 anos, sob o poder familiar, que deve ser citado na ação renovatória do arrendamento rural, porque o prazo do novo contrato, que, por força dos artigos citados, presume-se feito no mínimo por três anos, excede ao tempo de duração da legitimação. É o menor um litisconsorte necessário, que deve ser citado (CPC, art. 47). Se assim não ocorrer, o contrato de arrendamento ou de parceria renovado só vale pelo tempo da legitimação do locador. É de se aplicar, com relação à renovatória das locações do art. 95 da Lei n. 4.504/64 e art. 22 do Regulamento, a lição de Pontes de Miranda, quando diz: “Se o autor despachara petição em que não se aponta como citando todos os legitimados passivos e só o fez quanto a algum ou alguns, não tendo sido despachada outra petição, ou não tendo sido feita a posterior citação, ou -

posteriores citações, para se integrar à contestação (CPC, art. 47), antes de se atingir o último semestre do contrato, a renovação somente pode dar-se para o tempo que corresponde ao legitimado citado ou aos legitimados citados. No mais, precluíram o direito, a pretensão e a ação” (*Tratado de direito predial*, cit., p. 65).

## **5. Dos que podem contratar**

Têm capacidade de dar em arrendamento ou parceria rural o fiduciário, o credor anticrético, o condômino, desde que tenham o consentimento dos demais, além do proprietário; o arrendatário, quando tem o consentimento prévio e expresso do arrendador (art. 31 do Regulamento à Lei n. 4.504/64 e art. 95, VI, desta).

O condômino, como vimos, tem capacidade limitada de contratar o arrendamento ou a parceria, bem como de concordar com a renovação dos contratos, embora seja proprietário. No entanto, desde que tenha posse localizada, pode livremente arrendar sua parte, ou dar em parceria, embora ainda a propriedade esteja em comum, porque tem a posse exclusiva da parte cedida ao arrendatário ou parceiro-outorgado; é como se fosse proprietário único. Não precisa, portanto, do consentimento dos demais (v. Oswaldo & Silvia Opitz, *Princípios de direito agrário*, com. sobre o art. 65 do ET).

A regra é a de que o condômino só pode dar em locação com a aprovação dos demais condôminos, de modo que também na renovação do arrendamento ou da parceria todos devem concordar.

Se um deles ficar fora, o contrato não produzirá efeito em relação a ele.

A manifestação dos demais condôminos é sempre necessária toda vez que se tiver de alterar o contrato ou alguma de suas cláusulas, porque: “Não pode o condômino alterar uma cláusula de contrato de arrendamento ou parceria, à revelia dos demais condôminos” (ap. 230, *DJ*, 19 out. 1958, p. 3589). De modo que, se o contrato proíbe a cessão ou sublocação, estas somente podem ser consentidas expressamente, em adendo ao contrato principal, por todos os condôminos, quando se trata de imóvel comum.

Se, porventura, um dos condôminos, que não tenha a administração total do imóvel comum ou o consentimento dos demais, vier a contratar arrendamento ou parceria dessa propriedade, é nulo o contrato. Qualquer um deles, que não tomou parte no negócio, pode acionar o faltoso, o arrendatário e o

parceiro-outorgado, para desfazer o contrato. Essa nulidade fica sanada se o arrendamento ou a parceria forem feitos sem oposição dos demais, ou desde que o condômino arrendador administre a terra pertencente aos outros, também sem oposição destes, aí, então, se presume que seja mandatário deles. Consequentemente, quando se verificar a hipótese de renovação, responderá sozinho, como sujeito passivo da ação (CC/16, art. 640 e CC/02, art. 1.324).

Se resolverem arrendar ou dar em parceria a terra comum, escolherão o administrador, por maioria, e esta será calculada pelo valor dos quinhões e não pelo número dos condôminos. O administrador, então, será o legitimado passivo *ad causam* em todas as ações que decorrem da aplicação do contrato, inclusive das preferências de renovação estabelecidas no ET.

De tudo isso decorre, na aplicação do ET nessa parte, que um dos condôminos pode arrendar ou parciar a terra comum, excluindo o estranho (CC, art. 1.323), desde que os condôminos resolvam arrendar ou dar em parceria a terra comum. Essa preferência, no entanto, desaparece depois de arrendado ou dado em parceria o imóvel comum, porque o condômino interessado não usou de seu direito, no momento oportuno, e a lei garante ao arrendatário ou parceiro-outorgado direito de permanecer na terra ocupada. No entanto, depois de findo o prazo do contrato agrário, e quando se tiver de renová-lo, prevalece o direito do condômino e não o do arrendatário ou parceiro, pois estes somente têm preferência à renovação, em igualdade de condições com estranhos. Não sendo o condômino estranho, - prevalece sua preferência sobre a do arrendatário ou do parceiro-outorgado.

Vimos que um condômino pode dar a terra em arrendamento ou parceria, se assim entender a maioria (CC, art. 1.323). Indaga-se, agora, se o condômino pode dar em arrendamento ou parceria a outro condômino sua parte ideal, sem que ocorra a hipótese do art. 1.323 do CC (CC/16, art. 635).

Cada condômino pode usar da terra comum, segundo o destino que lhe é próprio, porém de modo a não impedir que os outros usem de igual direito, sem prejudicar os interesses da comunhão, de que resulta ser o condomínio uma propriedade limitada pela pluralidade de titulares ou um aspecto particular da propriedade (Clóvis, comentário ao art. 623 do *Código Civil*). O arrendamento ou parceria do imóvel comum só pode ter por objeto a parte ideal da coisa comum, de cada consorte, salvo se possuir uma parte certa, caso em que pode arrendar essa parte tanto a estranho como a outro consorte sem consentimento dos demais. Não precisa igualmente do consentimento dos demais consortes, quando arrendar ou parciar a sua cota ideal a outro condômino (Fubini, *El contrato de arrendamiento de cosas*, n. 149,

letra b). Aliás, nosso direito somente exige o consentimento quando se trata de dar posse, uso ou gozo da propriedade a estranhos (CC, art. 1.314, parágrafo único). Afasta, portanto, o condômino. Se se trata de uma propriedade imóvel com dois consortes, não há problema algum. A dificuldade surge quando há pluralidade deles. No entanto, essa situação se atenua se advertimos que, no arrendamento a um consorte, não se constitui uma maneira especial de gozo nas relações entre os consortes, mas se realiza unicamente um ato de administração, e o condômino que tomou a propriedade em arrendamento, sob este aspecto, é considerado como um consorte e à sua parte adiciona-se a do consorte arrendador ou parceiro-outorgante. Sua parte fica acrescida com o arrendamento, nada mais, sem que haja intromissão de estranhos que a lei proíbe. O consorte arrendatário ou parceiro-outorgado pode usar do direito de preferência à renovação do arrendamento ou parceria, excluindo os demais consortes, porque já tem a situação privilegiada do art. 1.323 do CC.

Se um consorte arrenda a propriedade, sem o consentimento dos demais condôminos e, antes de se anular o contrato de arrendamento, vier a se extinguir o condomínio, e a parte arrendada ou dada em parceria couber no pagamento do consorte arrendador, o contrato convalesce, com todas as suas consequências, inclusive a renovação, caso se tenha já irradiado o direito do arrendatário a ela.

Pode-se, finalmente, dizer que a propriedade comum do imóvel pertence a vários e todos têm parte ideal, portanto, direito à posse e disposição desta. Assim, o consorte pode ceder a outro o uso e gozo de sua parte. A natureza dessa cessão, desde que seja onerosa, por tempo certo ou incerto, caracteriza um contrato agrário, de arrendamento ou parceria, com nome certo e permitido por lei.

Pode acontecer também que o contrato agrário do imóvel, pertencente a diversos condôminos, seja feito pela maioria dos consortes, faltando apenas um ou mais para consentir. Tal ato não vincula de nenhuma maneira o consorte ou consortes que não tomaram parte nele, ficando-lhe incontestavelmente ressalvado o direito de promover a venda judicial do imóvel ou a nulidade do contrato.

## **6. Consentimento. Conceito. Espécies: expresso e tácito**

Não basta capacidade para contratar, mister se faz a existência do consentimento. Este, para que produza efeito, precisa de manifestação da outra parte, porque o contrato agrário, quer de arrendamento ou parceria rural, é bilateral e “é a manifestação recíproca do acordo completo de duas ou mais pessoas, física ou jurídica, com o fim de obrigar-se cada uma a certa prestação com respeito à outra ou outras”

(Giorgio Giorgi, *Tratado das obrigações*).

Para que haja esse consentimento, é necessário que a vontade dos contratantes seja, em substância, conforme entre si, porque o negócio jurídico é uma manifestação de vontade; por outras palavras: é a conduta de uma pessoa de que, segundo as regras da interpretação jurídica, se infere que esta pessoa tomou uma resolução de vontade, num determinado sentido. O que pensam os contratantes nada importa, porque a intenção interna é indiferente. Mesmo quando se demonstrasse que a intenção de se obrigar não existia, isso seria indiferente, desde que a manifestação do demandado só se pudesse interpretar no sentido de que quis obrigar-se a vincular-se a um contrato de arrendamento ou parceria rural. A tranquilidade dos negócios impõe que assim se entenda, em regra, salvo aqueles casos em que o vício do consentimento se manifeste claro e indiscutível. O comportamento das partes antes e depois do negócio, além do costume adotado na região, serve de guia para reduzir a certa ou errada manifestação da vontade, principalmente na parceria rural, em que entram em choque dois patrimônios.

O consentimento nunca pode ser um ato jurídico unilateral; o contrato pode ser unilateral, mas aquele não, porém no caso do arrendamento ou parceria a bilateralidade se impõe. Não se deve confundir a causa com o efeito, isto é, o consentimento com o contrato, mesmo que este obrigue a uma só das partes; aquele deve ser sempre bilateral (o consentimento) pela simples razão de que nenhuma promessa obriga o promitente, enquanto não haja aceitação pelo promissário (Giorgi). A manifestação unilateral da vontade não é consentimento. Este forma-se com o concurso de dois atos de vontade. O ato interno da vontade perde seu significado depois que se exterioriza na manifestação obrigacional ou vontade declarada. Essa manifestação, o desejo de vincular-se, pressupõe da parte do contratante, que declara a vontade, a consciência de seu ato e que o esteja praticando livremente, sem o que não há declaração de vontade, no sentido jurídico. Não se deve confundir a vontade como processo psíquico interno com a vontade expressa para efeito de direito, isto é, com a declaração de vontade, que é a vontade interna manifesta e reconhecível em ato exterior a que o direito positivo liga certas consequências jurídicas, que se fazem sentir na esfera dos interesses próprios e alheios.

A própria declaração é ação e, como tal, não apenas o sinal exterior de uma vontade, mas ato dispositivo a consumir-se materialmente (Degenkolb). Daí por que nenhum valor tem, em regra, no comércio jurídico, a vontade não declarada, enquanto simples elaboração mental, porque o negócio jurídico (arrendamento ou parceria) consiste em uma manifestação de vontade e não em um processo



espiritual interno (Von Tuhr, *Teoría general de derecho civil alemán*, trad. esp. Tito Ravá, v. 2, § 5º, n. 9).

As formas livres de declaração de vontade, ou seja, o consentimento, podem ser agrupadas em duas categorias: o consentimento expresso e o tácito. A relevância dessa distinção se vai sentir no exame dos contratos agrários e, especialmente, quando houver subarrendamento. O primeiro deles manifesta-se pela linguagem, em suas diversas formas, e o segundo resulta de quaisquer atos exteriores ou sinais não destinados a revelar o que vai na alma, mas que se exteriorizam, acidentalmente, por serem incompatíveis, atos e sinais, com a vontade diversa (Giorgi, *Tratado*, cit.).

A posse ou uso temporário da terra podem ser exercidos por contrato expresso ou tácito (Lei n. 4.504/64, art. 92). Dá-se um arrendamento ou parceria rurais tácitos quando alguém usa a terra de outrem, pagando um preço pelo uso, ou então dá a espécie produzida a título de aluguel. Por força do art. 92 do ET, o arrendamento ou parceria rurais se efetivam por qualquer uma das formas de consentimento, mesmo no que tange à renovação do contrato agrário (art. 95, IV).

No tocante à matéria específica em exame, o CC não tratava expressamente dessa forma tácita de contratar, porém nunca se negou, aplicando o direito, na vasta jurisprudência nacional, a existência do consentimento tácito nos contratos de locação, com exceção do Decreto n. 24.150, de 20-4-1934, em que somente o consentimento expresso e escrito vinculava as partes (art. 1º). Nesta hipótese, a revelia do locador, no procedimento judicial, não implicava consentimento tácito à renovação, mas manifestação de vontade expressa, pela ausência de contestação, quando citado para a ação. Portanto, nesses casos, a lei exige o acordo manifestado por ambos os contratantes, pela necessidade que o contrato tem de ser registrado, para maior garantia de sua validade, ainda dentro dos princípios gerais estabelecidos pelo CC e ET, dentro também da liberdade contratual que, de nenhum modo, foi ferida pelo último, embora a exigência de certas condições para a validade do contrato, daí por que pode ocorrer a hipótese de as partes estabelecerem, no contrato primitivo, a prorrogação, por um período certo ou igual ao anterior, desde que uma das partes não se manifeste contrariamente, em prazo predeterminado. Temos aí a prorrogação tácita, que não se confunde com a renovação, que deve ser expressa na Lei n. 8.245/91, mas que a lei agrária admite seja tácita por força do artigo 95, IV. É a regra; no entanto, as partes podem estabelecer diversamente no contrato agrário (arrendamento ou parceria), exigindo-se sempre que a manifestação de vontade seja expressa, escrita ou não, de modo que as regras referidas na Lei n.

4.504/64 e seu Regulamento têm, como já acontecia no CC, valor supletivo da vontade das partes. Assim, se o contrato de arrendamento ou parceria prevê a sua própria renovação, as notificações previstas no art. 95, IV, do ET, e art. 22 de seu Regulamento se tornam dispensáveis, porque nenhuma das partes está obrigada a usar delas, já que o contrato se renova automaticamente. Mas nada impede que estipulem uma forma de cientificação dessa renovação, caso em que, então, ela será obrigatória para que se legitime a permanência do locatário na posse do imóvel. Dentro ainda do ilimitado princípio da autonomia da vontade (acordo de vontades), podem os contratantes estipular, tantas quantas quiserem, as renovações dos respectivos contratos, pois não há limitação dentro do ET e de seu Regulamento de renovação de contrato agrário (arrendamento ou parceria etc.), dependendo tudo do interesse econômico de cada um deles.

A manifestação do consentimento pode ser escrita ou verbal. Quando a lei exige que seja escrita, como no caso do art. 13 da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), não se admite alegação da manifestação verbal do consentimento. No entanto, quando a lei somente se refere a consentimento expresso, vale o feito verbalmente, que se prova por testemunhas quando houver negativa do contratante que consentiu, por força do art. 92, § 8º, da Lei n. 4.504/64, e art. 31 de seu Regulamento, o que não seria possível se fosse obrigado o consentimento escrito pela lei ou por cláusula contratual. O fato de o Regulamento exigir o prévio e expresso consentimento (art. 31) do arrendador não quer dizer que as partes contratantes não possam estabelecer a forma escrita desse consentimento. A regra vale para o silêncio das partes, a respeito da sublocação, cessão ou empréstimo.

Não é fácil a prova do consentimento verbal, porque o depoimento de testemunhas deixa muito a desejar, principalmente quando entram em jogo relações de amizade e conflitos patrimoniais, precipuamente na parceria rural. É recomendável, por isso, que as partes tenham muita cautela e procurem sempre deixar clara, nas diversas cláusulas, a manifestação da vontade, com todos os pormenores possíveis e imagináveis a respeito do conteúdo do contrato.

## **7. Vícios do consentimento ou da vontade. Art. 92, § 7º, do ET; art. 19 do Regulamento**

Já anotamos, linhas acima, que nem sempre é válida a manifestação de vontade, não só porque o agente não é capaz, mas também porque pode-se apresentar defeituosa. O consentimento nem sempre se apresenta ausente de defeito, principalmente considerando-se as variedades de fraudes usadas pelas

partes, para impedirem a manifestação limpa e consciente da vontade. Por isso o art. 13 da Lei n. 4.947/66 manda aplicar os princípios gerais de direito comum, no que concerne ao acordo de vontades, incluindo-se, entre eles, aqueles referentes aos vícios da vontade, que iremos estudar como parte integrante deste Capítulo. Merece exame especial, agora mais do que nunca, pois se trata de uma legislação de cunho eminentemente socialista da propriedade imóvel, para solver os graves problemas da terra no Brasil. As várias crises econômicas que há anos assolam o País, com suas funestas consequências, criaram ambiente favorável a essa intervenção estatal na propriedade privada da terra. Apesar de vigor há quase 40 anos o ET, a pressão tem sido maior por parte daqueles que querem ver concretizada essa grande esperança, consubstanciada neste Estatuto. A Nação inteira vem assistindo a debates livres e decididos sobre os problemas relacionados com o aperfeiçoamento dos processos de exploração da terra e com a disposição de assegurar-lhe maiores índices de produtividade e garantir o estabelecimento de condições propiciadoras da elevação dos níveis de vida do povo. A reforma agrária tem sido objeto de congressos, em várias regiões do País, com a finalidade de tornar uma realidade a aplicação do ET.

Essa instabilidade na aplicação da lei faz com que os contratantes se comportem da mesma forma, preocupando-se em tirar vantagens maiores do que aquelas permitidas no ET. Esquecem até a boa-fé, que sempre orientou todo o negócio jurídico do passado, baseada na regra moral que disciplinou todas as transações da vida econômica. O número elevado de julgados demonstra como as leis são violadas, imperando a má-fé, com as consequências desastrosas que daí advêm. Para alcançar a gama dessas maquinações, deve o juiz deixar o seu gabinete e conviver com o povo, para aprender com ele a linguagem modificada e usada nas transações, a fim de que possa, no seu veredicto, interpretá-las. Deve saber como sente e fala o homem vulgar e o homem culto, no dizer de Börgen. Na aplicação do ET, deve compreender os usos e costumes dos colonos e pecuaristas, para poder interpretar as cláusulas contratuais e ver se não violam as normas coercitivas daquele repertório legal. É uma lei de cunho publicista. O juiz deve-se preparar para isso, sob pena de fracassar o ET.

A lei procura alcançar tudo o que possa impedir sua normal aplicação, a ponto de mandar aplicar o CC, quando não tiver sido clara a respeito de algum princípio fundamental, de que deveria tratar, mas não tratou. Daí compreender, nessa válvula de escape, também os princípios gerais de direito comum, que se referem aos vícios da manifestação da vontade, que possam ferir o livre trânsito dos contratos agrários.

Necessário se torna, por isso, o exame das regras fundamentais daqueles, para que se possa deduzir da legalidade ou não do negócio jurídico querido pelas partes. Há vícios que atacam de tal modo a manifestação da vontade (ou o acordo de vontade e seu objeto) que impedem o agente de dar seu consentimento ou, se o faz, exprime-o de modo diverso do que pretendia ou desejava. A lei atual não esqueceu isso, destacando principalmente a simulação e a fraude nos contratos de arrendamento ou de parceria, nos arts. 92, § 7º, da Lei n. 4.504/64, e 19, parte final, do Decreto n. 59.566/66, dizendo “... ou fique comprovada qualquer outra modalidade de simulação ou fraude por parte do arrendador” ou do parceiro-outorgante. Daí a importância do estudo desses vícios, para bem compreender e aplicar as normas legais. E deve ele ser feito na parte geral, porque abrange todos os contratos agrários.

O princípio da boa-fé diz respeito, especialmente, a todas aquelas garantias que, antes de fechar o contrato, se dão para levar a outra parte a contratar; porque, também, estas fazem parte do conteúdo do contrato e são, por conseguinte, objeto de interpretação. Aquele a quem são dadas pode exigir que o contrato se execute de acordo com elas e não necessita, para se desligar em absoluto da obrigação, impugnar o contrato, por erro ou fraude. Toda gente sabe, pela sua experiência de vida, que antes de fechar o contrato sinalagmático, a parte que tem interesse em celebrá-lo apresenta tudo cor-de-rosa (principalmente na parceria rural, em que o proprietário dá qualidades à terra, que muitas vezes ela não tem), passando, por alto, uma série de pontos, porque “a esse respeito não havemos de discutir”, porque “não havemos de cumprir literalmente o contrato etc. etc.”, mas, depois de fechar o negócio, as coisas costumam mudar radicalmente de aspecto. O direito não pode proteger esta conduta enganosa. Daí por que esses vícios que atingem o consentimento da parte prejudicada invalidam o contrato, cominando a lei a nulidade do contrato de arrendamento ou de parceria (qualquer contrato agrário), que nasceu com a participação da vontade viciada de erro, dolo, coação, fraude ou simulação.

A aplicação do ET, no que tange aos contratos agrários, exige mais do que nunca que tenham maior rigor para que a manifestação da vontade se faça livremente, sem vício e sem violação de qualquer de suas normas, fazendo com que o equilíbrio social se possa conservar e a lei atinja sua finalidade principal, qual seja proporcionar maior produção para a estabilidade econômica do País. Todo o cuidado é pouco, pois a lei não pode ser minuciosa demais e alcançar a variedade de truques (fraudes) que a mente humana pode imaginar, para golpear a validade de um contrato dessa natureza. Por isso, estabeleceu-se: “Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as

quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos” (Lei n. 4.947/66, art. 13, IV). Consequentemente: “Qualquer estipulação contratual, que contrarie as normas estabelecidas neste artigo, será nula de pleno direito e de nenhum efeito” (Dec. n. 59.566/66, art. 2º, Regulamento ao ET). Portanto, qualquer dos vícios apontados, que influa na contratação, de modo a induzir o contratante à renúncia de direitos ou vantagens conferidos pela lei, torna nulo de pleno direito o contrato. O rigorismo legal se explica, porque ainda não temos uma instrução elevada no meio rural. O homem do campo é rude e simples, de fácil engodo, daí o cuidado com que se procura protegê-lo, em todo o sentido, resguardando seus direitos e vantagens, impedindo que renuncie a eles, pura e simplesmente. A experiência na matéria, anterior à Lei n. 4.504/64, fez com que o legislador tomasse essas cautelas, para evitar a exploração do homem do campo. Tivemos ainda dolorosos casos, que infelizmente se repetem, em que o parceiro lavrador sofria as mais funestas injustiças por parte dos proprietários, porque, em regra, é ele de poucas luzes, embora seja o elemento preponderante dos resultados da exploração da terra. Nota-se que a lei atual e seu Regulamento procuram resguardá-lo, mas não podia caleidoscopicamente abranger o colorido variado que as fraudes apresentam.

O homem é um ser falível e sujeito a diversas contingências, em que a ambição, o interesse, a avidez de lucros e ganhos muitas vezes cegam-no, e pratica, então, atos condenáveis, que a lei precisa coibir e tornar ineficazes. Para manter o equilíbrio social, principalmente na aplicação do ET, a lei viu-se na obrigação de intervir energicamente na propriedade rural e na elaboração dos contratos agrários, rompendo a velha tradição do liberalismo econômico, ditando normas, para proteger a manifestação livre e consciente da vontade dos contratantes, impedindo com isso que a esperteza, a sagacidade, a má-fé de um deles fossem causa de enriquecimento indevido ou de renúncia a direitos e vantagens instituídos por lei.

Dentro da norma estabelecida no art. 13 da Lei n. 4.947/66, impõe-se o estudo dos vícios da vontade, porque afetam sua manifestação e seu objeto. Atingem muitas vezes a substância do contrato, sem que as partes se deem conta disso. O vício às vezes está na maneira de as partes se expressarem. Por isso, a palavra usada na convenção é fator de suma importância no estudo do contrato agrário. O falso emprego da palavra pode trazer consequências imprevistas para os contratantes, principalmente quando derivam da lei ou de seu Regulamento. A falta de correção na linguagem traz instabilidade aos negócios jurídicos,

porque, se a linguagem não for correta, o que se diz não é o que se pretende dizer. A finalidade é mostrar o sentido da linguagem jurídica usada no ET, para ver onde se acha o vício que ele quer condenar ou proibir. A lei manda aplicar o direito comum no que concerne ao acordo de vontade ao objeto. Ora, o direito comum tem regras gerais sobre os vícios da vontade que afetam os acordos das partes. Portanto, impõe-se estudá-los, para que aquele acordo de vontade fique isento de qualquer vício que possa afetá-lo em sua essência e validade.

A lei comum fala em vícios resultantes de erro, dolo etc., daí se costuma dizer que esses fatos deturpam o acordo de vontade (o consentimento), impedindo sua livre manifestação. Quando se fala em vício de consentimento, quer-se dizer que a concordância do indivíduo se apresenta defeituosa, por motivos estranhos à sua vontade. O consentimento consciente pressupõe a existência de duas ou mais vontades conformes entre si. Por isso, diz-se que o consentimento nunca pode ser um fato jurídico unilateral. Quando alguém consente é porque já veio uma provocação de fora que exige uma resposta conhecida como manifestação da vontade, que tanto pode ser expressa ou tácita. Um é o ato interno e, o outro, o ato externo da vontade. O consentimento nasce, precipuamente, do encontro desses dois atos de vontade. Não é, portanto, consentimento a manifestação unilateral da vontade.

À primeira vista parece que só há consentimento quando alguém expressamente manifesta sua vontade, usando da linguagem falada. Porém, não é assim. É de todos sabido que a manifestação da vontade pode ser feita sem o uso da palavra, sem que isto retire do conceito de consentimento sua qualidade bilateral. Há duas formas de consentimento, como vimos: uma expressa, que se exterioriza pela linguagem em suas diversas maneiras; outra, que resulta de todos os sinais ou atos externos não destinados a manifestar a vontade, mas que a manifestam acidentalmente, por incompatíveis com vontade diversa. O silêncio, como veremos, é uma dessas formas de manifestação da vontade.

A vontade, assim exteriorizada, nem sempre é isenta de defeitos ou vícios. Essas deformações volitivas são consideradas pela lei, que sobre elas provê, tornando-as sem efeito ou mitigando-as. O consentimento, portanto, para produzir efeito legal, precisa ser limpo, joeirado das impurezas que o conspurcam. Desde o momento em que seja atacado pelo caruncho do erro, dolo, coação, fraude e simulação, a lei corre em ajuda dele, porque são vícios que bloqueiam a liberdade de agir e de manifestar, impondo ao agente atacado uma atitude diversa daquela que pretendia ou desejava.

A estabilidade dos negócios jurídicos, numa sociedade organizada, impõe que sejam isentos de vícios.

A vida social, sem essa garantia, tornaria impossível a convivência dos indivíduos, porque, se “a Justiça se desbarata, as pessoas ficam entregues ao desamparo e à confusão”. A medida legal visa a manter a tranquilidade econômica e jurídica dos negócios, além de resguardar as manifestações livres da vontade dos contratantes, alertando-os de que a esperteza, a sagacidade etc. não são consentidas.

## **8. Objeto dos contratos agrários**

O art. 13 da Lei n. 4.947/66 manda aplicar os princípios gerais que regem os contratos de direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto. A matéria que poderia interessar no que concerne ao acordo de vontade, nos contratos agrários, foi objeto de estudo nas páginas anteriores. Resta, agora, o que se relaciona com o objeto daquele acordo de vontade, ou seja, o objeto dos contratos agrários. Não é demais repetir que o objeto do acordo de vontade não é somente a materialidade do fato, porém compreende o conteúdo do contrato agrário em seu conjunto de normas legais e cláusulas convencionais. O rigorismo legal impõe normas obrigatórias que esses contratos devem ter para gozar dos benefícios do ET. Entre elas, destaca-se a relativa ao objeto do contrato agrário, que deve ser lícito. A validade do contrato de arrendamento, de parceria ou de qualquer contrato agrário depende de ser lícito seu objeto. É a aplicação da regra geral de direito comum, consubstanciada no art. 104 do CC. Não se está aqui a examinar a eficácia do contrato agrário (arrendamento, parceria etc.), quando há violação de normas preestabelecidas no Regulamento à Lei n. 4.504/64, mas a validade integral, dependente da licitude de seu objeto. Consequentemente, é nulo o contrato agrário que tem por objeto o uso imoral ou indevido do imóvel. Anula-se o ato porque desrespeitou norma que estava sujeito a observar na sua formação. Assim, o contrato agrário que tenha por conteúdo (objeto) a escravidão do colono, que o transforma em servo da gleba (ET, art. 93), é nulo e de nenhum efeito. Também é ilícito o contrato que vise a exploração agrícola de produtos proibidos por lei, tais como a cultura de plantas entorpecentes etc. (agricultura da maconha).

A coisa que esteja no comércio pode ser objeto de contrato agrário, desde que não seja consumível.

## **9. Caso fortuito ou de força maior**

Art. 29 do Regulamento: “Na ocorrência de força maior, da qual resulte a perda total do objeto do contrato, este se terá por extinto, não respondendo qualquer dos contratantes por perdas e danos”.

O contrato agrário (de arrendamento ou parceria etc.) se rescinde quando desaparecer o objeto da convenção, isto é, o arrendamento ou a parceria etc. A regra no contrato agrário é de que, ocorrendo motivo de força maior, da qual resulte a perda total do *objeto do contrato*, este se terá por extinto, não respondendo qualquer dos contratantes por perdas e danos (art. 29 do Regulamento à Lei n. 4.504/64, e Lei 4.947/66), visto que, como é curial, não há obrigação sem objeto ou objetos desta relação jurídica. A norma do art. 29 dá bem a compreensão do sentido do *objeto*, que salientamos anteriormente. Sempre que haja força maior ou caso fortuito que ocasione a perda total do objeto do contrato agrário, este se resolve, sem qualquer ressarcimento de perdas e danos. Isto quer dizer que, sempre que haja uma destruição completa da colheita de frutos, decorrente de inundações, incêndios etc., o contrato fica sem objeto, isto é, desaparecem os motivos do arrendamento ou da parceria. Medida de equidade, estabelece o Regulamento a proibição de ressarcimento de perdas e danos e manda que a obrigação se resolva entre as partes.

A primeira pergunta que nos ocorre é a seguinte: podem as partes estipular a indenização por perdas e danos, quando se verificar a perda total do objeto do contrato agrário, por motivo de força maior?

Na ocorrência de força maior, diz o art. 29 do Regulamento; portanto, equivale a dizer que a perda total do objeto do contrato é sem culpa do arrendatário ou parceiro-outorgado. *A contrario sensu*, portanto, não há força maior se a colheita se destruir por culpa do contratante-outorgado. A solução do art. 29 é princípio de direito comum (CC, art. 234). As regras referentes às obrigações de dar coisa certa incidem sempre nos contratos agrários, salvo quando contrariem disposições do ET e seu Regulamento. Na parte referente à culpabilidade do devedor, os princípios ali consubstanciados servem para a interpretação do art. 29 do Regulamento. Portanto, a extinção do contrato agrário ou a resolução da obrigação entre as partes somente se dará se o objeto do contrato se perder, totalmente, sem culpa da parte devedora. Se o objeto do contrato se perder, totalmente, por culpa do contratante-outorgado, responde ele por perdas e danos (CC, art. 239). Poderá o devedor (arrendatário, parceiro-outorgado etc.) responsabilizar-se pelos prejuízos resultantes de caso fortuito, ou de força maior, expressamente (CC, art. 393)? Essa é a regra geral de direito comum, nas obrigações civis, porém, no tocante ao ET, ela não vigora, porque a Lei n. 4.947/66 proíbe que o arrendatário ou parceiro agricultor renuncie a direitos ou vantagens estabelecidos em leis ou regulamentos (art. 13, IV). Entre os direitos conferidos pelo Regulamento, está aquele que confere a extinção do contrato, por ocorrência de força maior, independentemente de indenização por



perdas e danos. Fica assim respondida a pergunta *supra*: é irrenunciável o direito à resolução do contrato agrário, quando houver perda total do objeto do contrato (art. 29 cit.).

O mesmo já não se pode dizer quando a perda for parcial. Aqui sim a coisa se complica, porque se deve levar em consideração o objeto do contrato. Se a perda for parcial, mas de tal monta que impeça o uso convencional da coisa, é de se aplicar a regra do art. 29, isto é, a perda parcial nesses casos equivale à total, porque o imóvel não serve mais para a finalidade querida pelas partes.

A regra do art. 235 do CC serve na aplicação do art. 29 do Regulamento. Se a perda for parcial do objeto do contrato, por força maior ou caso fortuito, a que equivale dizer, sem culpa do devedor, poderá o credor (arrendador, parceiro-outorgante etc.) resolver a obrigação. Aqui as partes têm liberdade de modificar a convenção. O interesse de ambas ditará a conduta a seguir, pois nada há no ET que impeça isso. Pelo contrário, a regra do art. 13 da Lei n. 4.947/66 autoriza isso, porquanto concerne ao acordo de vontade e ao seu objeto.

Na expressão legal do art. 29 do Regulamento — “não respondendo qualquer dos contratantes, por perdas e danos” — compreende-se também a cláusula penal ou multa estabelecida no contrato, conforme regra existente no CC de 1916, em seu art. 923. É uma consequência lógica da extinção da obrigação, decorrente de força maior ou caso fortuito.

A regra do art. 29, em exame, vale enquanto o contrato está em vigor. Se houver mora por parte do arrendatário ou parceiro-outorgado, outra é a solução. Caso já se tenha verificado mora do devedor, responde ele pelos prejuízos, mesmo que se tenham verificado os motivos de força maior ou caso fortuito. A regra não é absoluta, porque admite uma exceção: “... salvo se provar isenção de culpa, ou que o dano sobreviria, ainda quando a obrigação fosse oportunamente desempenhada” (CC, art. 399).

A impossibilidade do adimplemento da obrigação pode decorrer de força maior ou caso fortuito, mas nem sempre isso se dá. Poder-se-ão verificar esses — caso fortuito e força maior — sem que se torne impossível a prestação do contrato. Essa observação não escapou ao professor Barassi, para quem é preciso não confundir impossibilidade de executar e caso fortuito.

Sem dúvida que na noção do “fortuito” entra sempre uma impossibilidade; mas é a impossibilidade de evitar o próprio acontecimento ou seus efeitos, que tanto podem acarretar impossibilidade da prestação como uma dificuldade ou onerosidade maior (Arnoldo Medeiros).

O caso fortuito, ou de força maior, verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir, na definição do art. 393 do CC, parágrafo único.

Conceitualmente, caso fortuito e força maior se diferenciam, visto que um é “o acidente produzido por força física ininteligente, em condições que não podiam ser previstas pelas partes”, e a outra é “o fato de terceiro, que criou, para a inexecução da obrigação, um obstáculo que a boa vontade do devedor não pode vencer” (cf. Huc, citado por Clóvis Beviláqua (in *Código Civil*, 5ª ed., v. IV/221). Mas, para efeito do art. 29 do Regulamento, força maior e caso fortuito se identificam.

A ocorrência da força maior somente pode ser verificada em cada caso concreto, dependente de prova a respeito do fato necessário, cujo efeito não era possível evitar ou impedir. No entanto, a jurisprudência já assentou que “não constitui caso fortuito ou de força maior, dentre outros, a crise econômica ou financeira e o insucesso devido a risco próprio da natureza de certos contratos” (RT, 256:166). A perda total da colheita, por qualquer desses motivos, não constitui força maior, capaz de extinguir o contrato. A perda total do objeto do contrato deve decorrer de força maior e não de fatos atribuídos ao devedor ou a ele referentes.

## **10. Perda do valor econômico do imóvel rural**

Perecendo o objeto, perece o direito, pela impossibilidade do objeto; portanto, se isso ocorrer no final do contrato agrário, o direito à renovação desaparece, salvo se ao arrendatário ou parceiro colono interessar a continuação do contrato, com os efeitos do art. 567 do CC. Pode ocorrer, ainda, a hipótese de cláusula contratual em que se mantém o pactuado, com ou sem reconstrução da parte deteriorada.

Naquele, com redução proporcional do aluguel e, nesse, com a suspensão do contrato, em parte, em virtude do sinistro. Durante o período de reconstrução, se o contrato for por prazo determinado, a vigência fica interrompida, prorrogando-se este pelo prazo restante.

A perda do valor econômico pode ocasionar a resolução do contrato. Tem valor econômico tudo o que pode ser comerciável e satisfaça as necessidades de sobrevivência do homem, seja suscetível de troca ou venda. Por isso, desde o momento em que o imóvel arrendado ou dado em parceria perde esse valor, não preenche a finalidade legal, que é o aproveitamento do imóvel rústico, com o consequente aumento da produção nacional. O art. 567 do CC dispõe que o contrato se rescinde se a coisa já não serve para o fim a que se destinava, portanto corresponde à perda total, que produz a extinção do contrato se ocorrer o

motivo de força maior (Regulamento, art. 29). É o caso de inundação que impeça o uso do imóvel, por tempo longo, impedindo que o contratante arrendatário, parceiro agricultor etc. use-o devidamente.

## **11. Desapropriação do imóvel rural**

Constitui perda do valor econômico do imóvel a desapropriação total dele. É motivo de força maior, que resolve a obrigação. Mas, se a desapropriação for parcial, fica assegurado ao arrendatário o direito à redução proporcional da renda ou o direito de rescindir o contrato (Regulamento, art. 30, e *RF*, 216:431). É a aplicação da regra do art. 567 do CC. O princípio estabelecido no art. 30 do Regulamento deve ser entendido, em termos, porque poderá levar a extremos. Entendemos que a regra deve ter o alcance já previsto no art. 567 do CC, isto é, a desapropriação parcial somente levará à resolução do contrato (não rescisão; esta só ocorre quando há violação do contrato) se o imóvel não servir mais para o fim pactuado ou a que se destinava. Nem poderia ser de outra forma, porque estaria abrindo uma porta perigosa em prejuízo das convenções. Não é um arbítrio que a lei cria para o arrendatário, mas um direito que será exercido quando o arrendador não concordar com a redução ou ficar provado que a desapropriação prejudicou a finalidade do uso da terra.

A desapropriação é um ato de direito público, pelo direito público regido em sua substância e seus efeitos (Ruy Cirne Lima, *Princípios de direito administrativo*, p. 127), portanto não incide a norma do art. 92, § 5º, do ET, e o poder desapropriante não está obrigado a respeitar o contrato agrário, ressalvada a desapropriação de área prioritária, conforme já ressalvamos (Regulamento, art. 26, IX).

O objeto do arrendamento ou da parceria (do contrato agrário, em geral) deve ser certo e determinado, existir no momento da constituição do contrato, sob pena de se considerar inexistente. Nos contratos agrários, não basta a rusticidade do imóvel, mister se faz que ele seja destinado ao uso agroindustrial que é a destinação que a lei protege em seus diversos dispositivos e o Regulamento complementou. Daí a exigência regulamentar quando manda constar do teor do contrato seu objeto (arrendamento ou parceria), tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens; identificação do imóvel e número de seu registro no cadastramento do INCRA; descrição da gleba e acessórios (Dec. n. 59.566/66, art. 12, V, VI e VII). Não impede que um contrato de arrendamento, por vontade das partes, se transforme em contrato de parceria e vice-versa, desde que a nova forma se faça dentro dos moldes legais.

O arrendatário ou parceiro agricultor, bem como qualquer usuário ou posseiro, não podem mudar o uso

do imóvel rural, sob pena de rescisão do contrato, pois são obrigados a servirem-se da coisa para aquele fim pactuado e tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse, não podendo mudar sua destinação contratual (CC, art. 569 e Regulamento, art. 40, II). O uso deve ser aquele convencionado, isto é, no mister a que se destine.

O contrato é agrário (arrendamento ou parceria), desde que se trate de prédio rústico e seu uso se destine à exploração prevista no ET e seu Regulamento. O objeto do contrato, sempre que possível, deve ficar bem esclarecido em suas cláusulas, de preferência escrito, para que se não ponha dúvida a respeito do tipo de atividade de exploração do imóvel, porque a cláusula imperfeita deve ser entendida contra o estipulante que, podendo ser claro, não o foi (RT, 146:6778).

Outras cláusulas poderão ser ajustadas entre as partes, se assim julgarem necessárias ao esclarecimento do contrato, mas não podem infringir as normas obrigatoriamente estabelecidas no ET do direito agrário e de seus regulamentos (Regulamento, art. 12, parágrafo único). Esta norma assenta o princípio de que as partes são livres na contratação e consagra a liberdade de convenção (*pacta sunt servanda*), até a feitura do contrato, sem renúncia de direito.

## **12. Aluguel do arrendamento**

No arrendamento rural, impõe-se a fixação do aluguel em dinheiro, que é a retribuição paga pelo uso do imóvel. Pode o pagamento ser feito em moeda corrente ou *in natura*. Nisso se diferencia da locação urbana, em que o aluguel é pago em dinheiro. No arrendamento rural, a forma de pagamento do aluguel pode ser em dinheiro ou no seu equivalente em produtos colhidos (Lei n. 4.504/64, art. 95, X, *a*, e Regulamento — Dec. n. 59.566/66, arts. 12, VIII, e 18).

O preço do arrendamento deve ser certo e na moeda corrente, mesmo para o efeito da conversão em produtos colhidos. Daí a regra do art. 12, VIII, do Regulamento, que estabelece a fixação do preço do arrendamento ou condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos, com expressa menção dos modos, formas e épocas desse pagamento ou partilha.

Livre é a fixação do aluguel, em regra, cabendo aos contratantes determiná-lo, ressalvadas as proibições legais previstas no art. 95, XII, da Lei n. 4.504/64, e 17 de seu Regulamento. O preço do arrendamento não pode ficar ao arbítrio de uma das partes, pois deixará de ser certo, determinado. Não se concretiza o acordo de vontades se uma das partes deixa à outra a fixação do aluguel, porque isso

significará arbítrio, e o Regulamento estabelece que a renda anual dos contratos de arrendamento será ajustada pelas partes contratantes (art. 16). No entanto, as partes contratantes podem deixar a fixação do preço do aluguel a um terceiro, ou mesmo estipularem a eleição de árbitro para a sua fixação, sem que isso viole as normas legais, que exigem a certeza da retribuição, porque não importa haja uma determinação relativa, se ficam estabelecidos, no contrato, os elementos para ulterior determinação. É a hipótese legal do art. 16, § 2º, do Regulamento (ET, art. 92, § 2º).

### **13. Formas de arrendamento**

O último requisito do contrato é a forma prescrita ou não defesa em lei. No tocante ao contrato agrário (arrendamento ou parceria rural) não há formalidade especial, visto que o uso temporário da terra será exercido em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária (ET, art. 92). A condição principal nesses contratos é a temporariedade, porque não podem os contratantes estipular cláusula de perpetuidade do uso ou posse do imóvel rural. Já na vigência do CC, o contrato de arrendamento ou parceria era aformal, bastando que uma das partes se obrigasse a ceder à outra, por tempo determinado, ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição. O Regulamento outra coisa não dispõe, quando estabelece: “Os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais” (art. 11). A informalidade está aí bem clara e esclarece, como ocorre em todo e qualquer contrato de locação de coisa, que nos contratos verbais presumem-se como ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no art. 12 do Regulamento. As regras sobre locação de coisa, quando não cogentes, vigoram sempre que as partes silenciarem a respeito de seu conteúdo. É o que quer dizer o art. 11, referido. Se o contrato é verbal, falta o suporte convencional expresso, de modo que se deve então recorrer às normas legais específicas de cada tipo de contrato agrário. As normas obrigatórias, contidas ou não no contrato escrito, estão sempre presentes.

### **14. Uso pacífico do imóvel**

O arrendador ou parceiro-outorgante deve garantir, durante o tempo do contrato, o uso pacífico do imóvel arrendado ou cedido em parceria (uso ou posse).

Por força do art. 566 do CC, II, o locador é obrigado a garantir o uso do prédio. A regra, embora seja geral, não se aplica aos contratos agrários, por força do CC, mas por imposição de norma idêntica existente no art. 92 da Lei n. 4.504/64, e art. 40, II, do Regulamento. Acrescenta-se aqui mais o gozo do

imóvel, além do uso (a garantir o uso e gozo do imóvel arrendado, durante todo o prazo do contrato). Já se entendia que na expressão *uso* estava compreendida também a garantia da fruição da coisa locada do art. 566 do CC.

Essa garantia corresponde à entrega do imóvel, em estado de servir ao uso a que se destina, e mantê-lo nesse estado, pelo tempo do contrato agrário, salvo cláusula expressa em contrário (Regulamento, art. 12, parágrafo único). O § 1º do art. 92 do ET e art. 40, II, do seu Regulamento aglutinaram as regras dos itens do art. 566 do CC, quando mandam que o proprietário garanta ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel, não só no sentido de impedir a perturbação dele ou de terceiro, mas também de manter a coisa arrendada ou cedida em estado de servir ao fim estabelecido, ou seja, ao tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou bens (Regulamento, art. 12, V). A destinação do imóvel está determinada na própria lei quando estabelece que o uso do imóvel, qualquer que seja a sua localização, se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial. Portanto, qualquer outra destinação desnatura o contrato de arrendamento ou de parceria rural, afastando o proprietário dessa obrigação. A lei concede, então, o direito de despejar o arrendatário ou possuidor (Regulamento, art. 32, V).

As exigências de boas condições do imóvel devem ser feitas antes da sua entrega, a fim de que se evitem atritos entre os contratantes. Tudo o que se referir ao objeto do contrato deve ficar claro, inclusive aquelas coisas que façam parte do imóvel, pois o locador é obrigado a entregar ao proprietário o imóvel arrendado com seus pertences, salvo disposição em contrário (Regulamento, art. 12, VII). Aí se exige a enumeração das benfeitorias, dos equipamentos especiais, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho e, ainda, dos demais bens ou facilidades com que concorre o arrendador ou parceiro-outorgante. Embora não conste do Regulamento, pode o arrendatário ou o parceiro-outorgado exigir do proprietário, quando recebe o imóvel, a relação escrita do seu estado, bem como dos bens já referidos, porque está obrigado a fazer as reparações de que o prédio necessitar, isto é, a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias que o prédio exigir, salvo convenção em contrário (Regulamento, art. 41, IV). Na ressalva está, portanto, a faculdade das partes estipularem que as reparações sejam feitas pelo arrendatário ou parceiro colono. Há sempre uma parcela de liberdade na contratação rural, porque não há um golpe total à autonomia da vontade no ET.

Dentro da sistemática do Regulamento, o arrendatário ou o parceiro colono, que ocupa o imóvel em virtude de contrato, é obrigado a fazer por sua conta as pequenas reparações de estrago, que não

provenham naturalmente do tempo ou do uso, porque são benfeitorias necessárias. Isto não exclui a obrigação do arrendador, prevista no art. 40, III, do Regulamento, porque aqui não se trata de pequenas reparações, porém de obras e reparos necessários para o bom uso da propriedade e para que ela sirva ao fim previsto no contrato.

Responderá ainda o arrendatário ou parceiro-outorgado pelo incêndio do prédio rústico, se não provar caso fortuito ou de força maior, vício de construção ou propagação de fogo originário em outro prédio. A matéria cabe bem dentro da norma do art. 29 do Regulamento, acima examinado, porque, se o incêndio se deu por motivo de força maior, e resultou na perda total do objeto do contrato, este se extingue sem nenhuma responsabilidade por perdas e danos por parte do arrendatário. Caso contrário, incide o art. 41, V, do Regulamento.

As partes podem convencionar o lugar do pagamento no contrato, bem como o modo e dia (Regulamento, art. 40, I). Se tal não ocorrer, a regra a seguir é a seguinte: o pagamento do aluguel será no domicílio do arrendatário (CC, art. 327) e no prazo costumeiro do local do imóvel (CC, art. 569, II). Mas em nenhuma hipótese pode ser cobrado antes de decorrido o mês, o que equivale a dizer que somente pode ser exigido no mês seguinte ao vencido.

## **15. Turbações de terceiros**

Incumbe ao arrendatário levar ao conhecimento do proprietário as turbações de terceiros, imediatamente. O Regulamento estendeu mais essa regra, que nos vinha do art. 1.192, III, do CC/16 (art. 569, III, do CC/02), dispondo ainda que deve ser levado ao conhecimento do arrendador qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural (Regulamento, art. 41, III). Implica matéria de vizinhança, o que se contém aí, para que o arrendador tome as providências cabíveis, a fim de não prejudicar o bom uso do imóvel arrendado. Portanto, sempre que o imóvel necessitar de execução de obras e reparos indispensáveis, tem o locatário o direito de exigir do arrendador que lhe garanta a realização dos trabalhos, se alguém procurar impedir que elas se efetivem.

Embora leve ao conhecimento do arrendador qualquer ameaça ou ato de turbação ou esbulho da posse que detém, nada impede que o arrendatário exerça também o direito de manter-se tranquilo no imóvel, usando dois interditos possessórios cabíveis até que o arrendador venha em seu auxílio garantir a posse

mansa e pacífica do imóvel.

Como decorrência da execução ou adimplemento do contrato, o arrendatário deve devolver o imóvel, ao término do contrato, tal como o recebeu, com seus acessórios, salvo as deteriorações naturais ao uso regular (Regulamento, art. 41, V).

Entre as cláusulas permitidas nos contratos agrários, merece destaque aquela que confere ao arrendador o direito de “se opor a cortes ou podas danosas aos fins florestais ou agrícolas a que se destina a gleba objeto do contrato” (Regulamento, art. 42). A preservação florestal é uma das preocupações do ET, daí a razão da regra do art. 42. A proibição não é pura e simples, sob pena de prejudicar o bom uso da propriedade rural, mas condicional. É preciso que o corte de madeira seja danoso aos fins da atividade de exploração da terra, objeto do contrato, para que incida a regra apontada. Caso se tenha estabelecido isso, a violação dessa cláusula constitui infração grave de obrigação contratual, que justifica a rescisão e o despejo (Regulamento, art. 32, IX).

## **16. Regras obrigatórias**

“Qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo, será nula de pleno direito e de nenhum efeito” (Regulamento, art. 2º, parágrafo único).

Como vimos, o contrato agrário (arrendamento ou parceria etc.) por força do art. 92 do ET pode ser escrito ou não, expresso ou tácito, mas sempre é um acordo de vontade que obriga os contraentes pelas obrigações assumidas.

Foram anotadas as obrigações e direitos conferidos aos contratantes, em todos os contratos agrários; entre aquelas existem as que, violadas, rescindem o contrato. As convenções em geral são feitas para serem cumpridas, porque a inadimplência é exceção à regra. Como nem todos cumprem a palavra empenhada, as partes podem estabelecer normas que, infringidas, rescindam o contrato. Além dessas, o ET, a Lei n. 4.947/66 e o Regulamento a estes estabelecem regras obrigatórias que, violadas por qualquer das partes, tornam nula de pleno direito e de nenhum efeito a convenção ou estipulação contratual (Regulamento, art. 2º, parágrafo único).

Nem sempre foi assim, pois, quando não havia uma legislação que amparasse os contratantes, a violação do contrato não resultava efeito algum para o prejudicado. Adotou-se, então, uma regra que



estabelecia, em caso de violação do acordo por uma das partes, uma multa para obrigar o cumprimento do pactuado, sob pena de ser exigida pela parte prejudicada, como ressarcimento pelo inadimplemento da obrigação. Posteriormente, já no período de legalidade contratual, essa medida foi adotada, impondo-se, por força do direito pretoriano, àquele que não cumprisse a palavra empenhada.

O comércio jurídico exige o cumprimento das obrigações, sob pena de, não se fazendo, causar prejuízos aos contratantes e trazer certa desconfiança, que danificam as transações e impedem o desenvolvimento econômico da sociedade. Por isso, temos em nosso direito positivo uma norma salutar, comum a todos os contratos e consubstanciada no art. 389 do CC, que dispõe: “Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado”. Além dessa pena, tratando-se de contrato agrário, o contrato se rescinde (art. 27 do Regulamento à Lei n. 4.504/64 e art. 92, § 6º, desta).

## **17. Cláusula penal. Efeitos**

A regra é de que o inadimplemento das obrigações contratuais ou legais, assumidas pelas partes, dará lugar à rescisão do contrato agrário (arrendamento ou parceria). No entanto, as partes podem estipular diversamente, tornando-se facultativa a rescisão, salvo o disposto no art. 2º, parágrafo único, do Regulamento. Em qualquer hipótese, o culpado pela rescisão poderá responder por perdas e danos, caso não se tenha estabelecido uma pena convencional que antecipe aqueles danos. Sempre que isso ocorrer, o valor da cominação, imposta na cláusula penal, não pode exceder o da obrigação principal; no caso de contratos agrários, o da renda do imóvel, durante o prazo legal. A vantagem de se estabelecer uma cláusula penal no contrato consiste em que, para exigi-la, não é necessária a prova ou alegação de prejuízo. As partes já aceitam-na, previamente. No entanto, se tal não se der, há necessidade de prova de perdas e danos. Ainda que a inexecução resulte de culpa ou dolo do contratante arrendatário ou parceiro-outorgado, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato.

## **18. Rescisão e resolução do contrato agrário**

Não se deve confundir a rescisão do contrato com sua resolução ou denúncia. Os casos de rescisão são aqueles em que se aplica a regra seguinte: se o contratante infringir norma legal ou cometer infração grave de obrigação contratual (CC, art. 570 e art. 32, IX, do Regulamento à Lei n. 4.504/64).

A resolução se verifica naqueles casos em que não há infringência legal ou contratual, mas, em regra, quando desaparece o objeto do contrato, sem culpa de nenhum dos contratantes (Regulamento, arts. 28, 29 e 30 e CC, art. 567). A denúncia se verifica nos demais casos (Regulamento, art. 32, VIII), quando o arrendador ou o parceiro proprietário resolvem extinguir a obrigação, denunciando o contrato, antes de seu vencimento, como é o caso do art. 95, V, da Lei n. 4.504/64. O art. 92, § 6º, do ET, quando trata do inadimplemento, manda observar o disposto em lei. A expressão “observado o disposto em lei” se refere à aplicação das normas gerais de direito comum, referentes ao acordo de vontade e ao objeto do contrato.

Mesmo naqueles casos de inadimplência das obrigações assumidas pelas partes, a resolução do contrato ou sua rescisão podem não se dar, se assim convierem. A disposição do art. 92, § 6º, do ET está dentro da norma geral estabelecida no art. 13 da Lei n. 4.947/66, que disciplinou o direito agrário. Se não há necessidade de rescisão ou resolução do contrato, quando há inadimplência total ou parcial dele, as partes, dentro da autonomia da vontade, podem evitar aquele efeito e o contrato continua em vigor. Portanto, os princípios da lei civil a respeito da inexecução das obrigações aplicam-se ao uso ou posse temporária da terra, salvo quando o ET ou seu Regulamento tiver norma em sentido contrário, como veremos oportunamente.

A regra do § 6º do art. 92 do ET não precisava existir, dado que, sendo, como vimos, a rescisão uma consequência da inexecução das obrigações em todos os contratos, bastava que se mantivesse a aplicação do CC, como se vê no § 9º, isso porque a regra do § 6º outra coisa não faz que reportar às mesmas normas previstas no CC.

Já examinamos as implicações do art. 92, § 1º, que mantém estreita relação com o § 6º, pois, sempre que se violar qualquer uma das obrigações previstas no § 1º, resultará em inadimplemento do contrato.

## **19. Pagamento do preço em produtos. Art. 92, § 7º**

O art. 92, § 7º, do ET estabelece: “Qualquer simulação ou fraude do proprietário nos contratos de arrendamento ou parceria, em que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas, dará ao arrendatário ou ao parceiro o direito de pagar pelas taxas mínimas vigorantes na região para cada tipo de contrato”. O decreto que regulamentou essa disposição determina: “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” (ET, art. 92, § 7º, e Regulamento, art. 19).

Vimos que o pagamento do aluguel, como se diz, pode ser em dinheiro ou *in natura*. Quando é em dinheiro, nenhuma dificuldade surge. O mesmo já não se pode dizer quando entram frutos ou produtos agrícolas em pagamento daquele aluguel. A regra referida é somente aplicável ao arrendamento e é dirigida contra o proprietário da terra. É preciso que haja simulação ou fraude por parte do arrendador, com o fim de violar os direitos do arrendatário, no que tange aos preços dos produtos ou frutos produzidos na terra, objeto do contrato. O regulamento, interpretando a norma, admite que o pagamento seja em produtos e que o arrendatário tem o direito de pagar em moeda corrente e não *in natura* a renda do imóvel, caso o arrendador exija que a equivalência seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na região, à época do pagamento. A regra é para os casos em que o aluguel é satisfeito em produtos convertidos em dinheiro, à época do pagamento. A base da conversão não pode ser inferior ao preço vigente à época da satisfação do aluguel.

O que seja simulação e fraude já foi objeto de páginas anteriores. De modo que qualquer fraude ou simulação usada pelo proprietário para a fixação do preço do arrendamento ou da cota dos lucros produzidos, constantes do contrato, não terá efeito porque o arrendatário agrícola terá direito de pagar pelas taxas mínimas (preços mínimos) vigorantes na região, para cada tipo de contrato (arrendamento etc.). É justo que assim seja, porque o produto agrícola varia de preço e a conversão pelo preço estabelecido no contrato redundaria em prejuízo ao arrendatário. Neste ponto não vige a regra *pacta sunt servanda*, porque a lei quer evitar o enriquecimento do locador ou do outro contratante (Regulamento, art. 2º, parágrafo único).

A prova da simulação e da fraude se faz por todos os meios permitidos em direito, inclusive presunções. Na hipótese, a fraude ou a simulação se evidencia pela marcante diferença entre os preços contratuais dos produtos e os do mercado regional. A lei não só permite para a prova dos contratos agrários os meios testemunhais, mas também para a comprovação da fraude e da simulação, ou qualquer outro vício da vontade que ataquem o acordo de vontade das partes, expresso no contrato (v. Oswaldo & Silva Opitz, *Alienação fiduciária*).

## **20. Divisibilidade e indivisibilidade do uso**

No contrato agrário (arrendamento ou parceria) o proprietário garante o uso e gozo da terra; resta estudar agora a divisibilidade ou indivisibilidade desse uso nos diversos contratos de arrendamento e parceria. Várias hipóteses podem-se dar, tais como: arrendamento e parceria; parceria e arrendamento; arrendamento agrícola e arrendamento pecuário; arrendamento agrícola e arrendamento industrial; arrendamento pecuário e arrendamento agroindustrial; arrendamento agrícola e arrendamento extrativo; parceria agrícola e parceria pecuária; parceria agrícola e parceria agroindustrial; parceria agrícola e parceria extrativa; parceria pecuária e parceria agroindustrial ou extrativa. O hibridismo que se pode verificar é de suma importância, porque a cisão do uso, que de nenhum modo se confunde com a divisão do imóvel, destaca-se na aplicação do arrendamento ou da parceria. O estudo dessas hipóteses prevenirá discussões entre os contratantes, na aplicação do ET.

A indivisibilidade do uso é de grande relevância, tanto no arrendamento como na parceria, pois é nele que se manifesta clara a intenção das partes. Na interpretação desses contratos pode-se ver o alcance e a extensão desse uso dado pelos contratantes, sem esquecer também o sentido dado ao imóvel rural (ET, art. 4º). Pode ocorrer que o imóvel seja divisível, mas o seu uso é indivisível, como por hipótese a propriedade destinada exclusivamente à agricultura; embora seja divisível, não pode ter uso para a pecuária ou outra qualquer atividade de exploração fora da agricultura. Do mesmo modo, a indivisão do uso não torna indivisível o imóvel divisível (v. o item 1 — estudo sobre o uso e posse).

Nas hipóteses referidas acima, as partes podem contratar a locação ou a parceria mista, sempre que o imóvel seja de área contínua e se destine à exploração prevista na lei. A unidade do contrato, num instrumento só, pode permitir a divisão do uso do prédio rústico, sempre que se possam conciliar duas destinações. Assim, num instrumento se pode estabelecer a exploração agrícola e pecuária, se a isso não se opuser a destinação do imóvel. Dentro de cada tipo de contrato, as partes são livres na divisão do uso.

O Regulamento à Lei n. 4.504/64 trata da matéria, somente em relação à parceria, classificando-a como mista, quando o objeto da cessão abranger mais de uma modalidade de parceria (art. 5º, V). Não admite num mesmo contrato a forma mista de arrendamento e parceria, estabelecendo que: “Ocorrendo entre as mesmas partes e num mesmo imóvel rural avenças de arrendamento e de parceria serão celebrados contratos distintos, cada qual regendo-se pelas normas específicas estabelecidas no Estatuto da Terra, na Lei n. 4.947/66, e neste Regulamento (art. 6º). A medida se justifica, porque os contratos agrários são

obrigatoriamente controlados no INCRA, porque caberá a ele, em todo o território nacional, a organização e manutenção do registro cadastral e do controle dos contratos agrários” (Regulamento, arts. 10 e 79).

Quando se verifica alguma das formas apontadas, indaga-se quais as normas que devem prevalecer. A resposta é simples e já consta do Regulamento, isto é, cada contrato deve obedecer às regras que lhe são peculiares. Nem sempre isto é fácil, pois pode-se dar a hipótese de não ficar bem clara a situação contratual, dependendo de interpretação. Aqui, então, deve-se indagar a intenção das partes, aplicando-se a norma do art. 112 do CC. Verificando que se trata de arrendamento, aplicam-se as regras a ele concernentes; se de parceria, as regras desta. Se ocorrer o caso da insignificância de um deles em relação ao outro, deve então prevalecer o contrato mais importante, que foi o visado pelos contratantes. A importância disso se vai sentir quando se tiver de renovar o contrato. O esquecimento das partes pode influenciar os resultados futuros. Quando isso suceder, por esquecimento ou por impossibilidade de prevê-lo, cabe ao juiz suprimir, por meio da interpretação do contrato, as lacunas deixadas pelas partes na sua declaração de vontade, determinando, ao mesmo tempo, os efeitos a que dão lugar essas circunstâncias não previstas.

## **21. Contratos mistos**

Resta examinar a situação daqueles contratos mistos, principalmente de arrendamento e parceria, que não encontravam norma legal a respeito. São válidos, mas podem ser substituídos por outros, convindo às partes e então obedecerão aos requisitos regulamentares.

Se assim não convierem às partes, não poderão ser renovados os contratos, sem que se ajustem às exigências das Leis n. 4.504/64 e 4.947/66 e do Regulamento, art. 80.

O Regulamento nega sua proteção àqueles contratos anteriores à sua vigência, que não se adaptarem às normas legais. Continuam a ter valor entre as partes, como não poderia deixar de ser, mas não gozam das vantagens estabelecidas na Lei e no Regulamento. Ficam sujeitos às normas de direito comum e sem direito ao crédito rural instituído pela Lei n. 4.829, de 5-11-1965.

O Regulamento também alcançou a situação de outros contratos agrários, que não os arrendamentos e parcerias, dizendo que “reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento os direitos e obrigações dos atuais meeiros, terceiros, quartistas, percentistas ou de qualquer outro tipo de parceiro-outorgado, cujo

contrato estipule, no todo ou em parte, a partilha em frutos, produtos ou no seu equivalente em dinheiro” (Regulamento, art. 6º, parágrafo único). Nenhuma ocupação da terra, por quem não seja proprietário, quer em virtude de contrato escrito ou não, com a finalidade de cultivo, mediante o pagamento do aluguel em dinheiro ou em espécie, ficará fora do alcance do ET e seu Regulamento. De modo que aquelas normas já examinadas incidem aqui. Para tanto, o INCRA, por meio de levantamento, exercerá o controle dos contratos agrários, especialmente com relação à observância de:

I — cláusulas obrigatórias, nos termos do art. 13;

II — uso temporário e suas limitações, estabelecidas no Regulamento (art. 79).

O não atendimento de exigências para o cumprimento das cláusulas e condições estabelecidas neste Regulamento acarretará:

a) aos arrendatários ou aos parceiros-outorgantes, a perda de condições para classificação de seus imóveis como Empresa Rural;

b) aos arrendatários ou aos parceiros-outorgados, a cassação do Certificado de Uso Temporário.

As sanções previstas no parágrafo anterior perdurarão até que sejam cumpridas ou restabelecidas aquelas condições (Regulamento, art. 79, I e II, §§ 1º e 2º).

Quais as consequências dessas sanções? A lei é omissa a respeito, portanto não resta outro caminho que o da adoção da regra geral: nos casos omissos aplica-se o CC. Assim, o contrato vale entre as partes e somente se extingue na forma estabelecida nele e no CC. As vantagens do ET e seu Regulamento ficam suspensas até que se cumpram aquelas condições legais.

## **22. Contratos atípicos. Objeto dos arrendamentos**

Verifica-se a grande afinidade entre o usufruto e o arrendamento; tudo o que pode ser objeto de usufruto pode ser também do arrendamento. Ambos — usufrutuário e arrendatário — possuem a coisa e dela tiram o uso e gozo que possa oferecer.

Expressamente, o art. 1.399 do CC concede ao usufrutuário o direito de usufruir a coisa, mediante contrato de arrendamento. O usufruto é um direito sobre coisa alheia; o arrendamento também o é. Ambos obrigam o usufrutuário e o arrendatário a conservar a coisa, como se sua fosse.

O nosso CC, no art. 1.390, dispõe:

“O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades. Salvo disposição em contrário, o usufruto estende-se aos acessórios da coisa e seus acrescidos”.

O art. 565 do CC dispõe:

“Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado, ou não, o uso e gozo da coisa não fungível, mediante certa retribuição”.

Tanto num como noutro, o objeto tem de ser coisa não consumível ou não fungível, porque ambos têm de conservar a substância, pois, ao fim de um ou outro, deverá ser restituída.

Interessa para nosso estudo o usufruto de bens corpóreos, que seja móvel ou imóvel rural, pela afinidade que tem com o arrendamento e a parceria. Daí o princípio de direito romano, *quae in usu consistunt*, ser comum a ambos.

### **23. Arrendamento de árvores e florestas. Natureza das árvores e florestas. Imóvel ou móvel. Produto**

O arrendamento de árvores ou florestas é de imóvel ou móvel?

A resposta a essa pergunta implica o exame da natureza da floresta.

A matéria é controvertida. O art. 79 do CC diz que as árvores que constituem as florestas são bens imóveis, mas como frutos naturais da terra são suscetíveis de usufruto ou arrendamento (CC, arts. 1.392, § 2º, e 1.399). Quem imprime a destinação econômica das florestas é o seu proprietário, que as pode reservar para fins recreativos ou querê-las para exploração industrial. No primeiro caso, é evidente que o dono as pode locar, mas, no segundo, em que o proprietário transfere a exploração a terceiro, o respectivo contrato é de locação ou de venda? Posto que controvertido, a verdade é que, tratando-se de exploração, sem determinação de quantidade, a melhor doutrina é a que o considera como arrendamento e não venda, pois, assim como a exploração pode ser objeto de usufruto, melhormente, podê-lo-á ser de arrendamento (v. Planiol & Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, v. 3, n. 783).

No próprio direito reinol, em que as árvores fixadas à terra, se eram vendidas para corte, reputavam-se bens imóveis, sofrendo o vendedor a paciência para o corte, já se permitia que isso fosse suscetível de

arrendamento, podendo o arrendatário, durante o contrato cortar a *silva cedua*, como espécie de fruto, e utilizar-se dela (Lobão, Trat. enciclopédico prat. sobre direitos relativos a árvores, dissertação VIII, Cap. I, § 9, e Cap. VIII, § 67, in *Dissertações*, v. 1, p. 376 e 419). Esse ponto de vista encontra formal apoio no sistema de nosso CC.

Se, a teor de seu art. 725, o usufruto pode recair em floresta, com prefixação pelo dono e o usufrutuário do gozo e maneira de exploração, e se ao último é permitido, pelo art. 724, usufruí-lo pessoalmente ou mediante arrendamento, é evidente que o dono também pode fazê-lo. Nota Simoncelli, versando o assunto, que, se a relação substancial é aquela de venda, nada impede que as partes a concebam e regularizem, quanto possível, como uma locação, distribuindo o preço em tantas partes, em função da duração do gozo (Ferrara, *Trattato di diritto civile*, v. 1, p. 27, nota 1). Por outro lado, se há gozo de um direito (o do proprietário sobre a coisa, por exemplo), todas as vezes que esse direito produza, efetivamente, a seu titular, efeitos que ele espere, o seu exercício pode ser dado em uso. E o *uti* ou *frui*, nesses casos, é abandonado, temporária ou perpetuamente, contra dinheiro (*locatio rei*, *superfícies emphyteusis*) ou contra outras prestações (anticrese) (Jhering, *L'esprit du droit romain*, v. 4, § 70, p. 334). Nesses casos, vemos, realmente, separada a propriedade, ou titularidade, do seu gozo ou administração.

“Qual o critério dessa separação? O da finalidade do bem. Enquanto a propriedade, ou titularidade, opera a vinculação do bem ao sujeito do direito, a administração vincula o mesmo bem ao fim a que deve servir. O fim a que, natural ou juridicamente, por destinação econômica ou prescrição legal, o bem deve servir, determina os limites da administração” (portanto o uso e gozo também) (Ruy Cirne Lima, *Introdução ao estudo do direito administrativo brasileiro*, § 2º, n. 7).

As árvores, como vimos, são imóveis por sua natureza, mas seu proprietário pode destiná-las ao corte, caso em que se transformam em móveis. Ou como diz Alves Moreira “os imóveis por disposição da lei são (art. 375):

1º — Os produtos e frutos, ou as utilidades de qualquer natureza dos prédios rústicos, como metais, carvão, árvores, laranjas, enquanto estiverem ligados direta ou indiretamente ao solo, com o qual formam um todo, ou são dele dependentes. Logo que se separam, ficam sendo móveis, pois adquirem uma individualidade própria; e também como tais são considerados em qualquer contrato, quando, em virtude dele, devem ser separados do solo, por ser esse o estado em que os contratantes os supuseram. É assim



que o indivíduo que compra um pinhal para fazer lenha adquire o direito de cortar os pinheiros, tendo assim esse contrato por objeto uma coisa móvel distinta do solo, que deixa portanto desde esse momento de fazer parte deste” (*Instituições*, v. 1, p. 345, § 30; *classificação das coisas*, v. 1).

Carvalho Santos é da mesma opinião, quando afirma: “Trata-se de móveis por vontade das partes, na expressão dos civilistas (Chironi e Abello, ob. cit., p. 321), podendo as partes em um contrato considerar as árvores ainda não derrubadas como móveis para constituir objeto da venda” (*Código Civil interpretado*, v. 2, p. 13).

O art. 95 do ET e seu Regulamento (Dec. n. 59.566/66) não tratam dessa espécie de arrendamento, porque sua finalidade é o imóvel rural (art. 4º), qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial.

No art. 92, onde trata do uso ou da posse temporária da terra, diz que serão exercidos por contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que exercem atividade agrícola ou pecuária, sob a forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, agroindustrial e extrativa, e, em seu § 1º, faz referência ao imóvel arrendado ou cedido em parceria, portanto afasta o arrendamento ou parceria de móvel, mesmo por destinação, que é o caso das matas e florestas.

O arrendamento das matas e florestas é uma forma de uso e gozo diversa dos contratos de arrendamento e parceria, previstos no ET e seu Regulamento, mas não encontra guarida no art. 39 do Regulamento (Dec. n. 59.566/66), ao dispor que “quando o uso ou posse temporária da terra for exercido por qualquer outra modalidade contratual, diversa dos contratos de arrendamento e parceria, serão observadas pelo proprietário do imóvel as mesmas regras aplicáveis a arrendatários e parceiros, e em especial a condição estabelecida no art. 38, *supra*”, porque não se trata do uso ou posse temporária da terra, mas uso e posse temporária das matas ou florestas. A leitura do art. 39 citado mostra bem que se trata de contrato que se avizinha do arrendamento ou parceria rural, daí a obrigatoriedade de observância das mesmas regras aplicáveis a arrendatários e parceiros, previstas nos capítulos reservados aos arrendamentos e parcerias (ET, arts. 95 e 96).

Incide no contrato de usufruto, uso, enfiteuse, anticrese (art. 39 do Reg.).

Sendo impossível aplicar-se aos arrendatários de florestas e matas essas regras, devem-se usar aquelas referentes às locações em geral (CC, arts. 565 a 578). Nas locações de matas, que são locações de coisas

móveis, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo da coisa, não fungível, mediante certa retribuição (CC, art. 565), tal qual se verifica no usufruto, como vimos.

O arrendamento de florestas e matas é de coisa móvel, portanto inaplicável às limitações do ET, no tocante ao prazo e aluguel, bem como às regras referentes aos arrendamentos e parcerias de imóveis rurais. Rescinde-se como qualquer contrato de locação. Cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

O arrendatário de florestas e matas que se destinem à produção de madeira ou lenha deve observar, nos cortes, a ordem e as praxes usadas pelo proprietário, ou, na sua falta, o uso da terra, se outra coisa não se convencionar, bem como as limitações do Código Florestal (Lei n. 4.771/65), sob pena de serem as ações consideradas uso nocivo da propriedade em que se encontram (Lei n. 4.771/65, art. 1º, parágrafo único).

Rescinde-se como qualquer outro contrato de locação de coisas, podendo-se aplicar o art. 4º, § 1º, da Lei n. 6.649/79.

## **24. Arrendamento de rebanhos, de animais e de pomares**

São móveis os bens suscetíveis de movimento próprio (CC, art. 82).

Portanto o arrendamento de um rebanho ou de um animal rege-se pelas regras já expostas e referentes à locação de coisas (CC, art. 565). Quanto ao rebanho, o direito do arrendatário consiste no gozo de seus produtos, o leite, a lã e as crias que excedam do número que constituía o rebanho inicial.

O arrendatário é obrigado a completar o rebanho substituindo as cabeças mortas pelas crias que surgirem. Se não forem de cria, adquirindo outras para aquele fim, salvo disposição em contrário, ou caso fortuito.

Se os animais se perderem, na totalidade ou em parte, por caso fortuito ou de força maior, sem produzirem outros que os substituam, o arrendatário é tão somente obrigado a devolver, findo o contrato, as cabeças restantes (CC português, art. 1.462).

Se o arrendamento consiste em gados, o arrendatário está obrigado a recolocar, com as crias que nascerem, os animais mortos, ordinariamente que desapareçam por qualquer causa (CC argentino, art. 2.902). Se o rebanho perece no todo, por caso fortuito ou de força maior (sem culpa), resolve-se a

locação.

O arrendamento de animal ou animais, que não seja coletividade ou rebanho, entra no contrato *uti singuli* e com finalidade certa, como, v. g., um animal de reprodução de alto *pedigree*. Neste caso, o arrendatário tem direito de servir-se dele ou deles, para obter os produtos que derem. Não pode sublocá-los, salvo consentimento expresso do proprietário, ou se este for o destino dos animais ou animal, como no exemplo dado.

O arrendamento de animais é muito antigo, tanto que o Código de Hamurabi (três mil anos a.C.) já dispunha: “Se alguém alugou por um ano um boi de trabalho, pagará 4 gur de trigo por ano” (art. 242).

Como vimos, na locação de rebanho, o locatário é obrigado a completá-lo, quando morrem algumas cabeças, salvo caso fortuito. No tocante a um boi, por exemplo, outra não era a solução do Código de Hamurabi, quando diz: “Se alguém aluga um boi ou um asno e se nos campos vem um leão e os mata, quem perde é o dono” (art. 244).

Se houver culpa, o locatário devolverá ao dono um boi igual, em caso de sua morte ou dano causado ao mesmo (arts. 245 e 246).

A locação de pomares compreende o uso e gozo das frutas e não das árvores que as produzem. O arrendatário é obrigado a conservar as árvores frutíferas e replantá-las, quando venham a perecer, para que os pomares não diminuam a produção, tal como ocorre no usufruto. Assim nos arrendamentos de vinhedos, ervais, laranjais etc. As regras expostas são aplicáveis aqui (v. CC português, art. 1.453, 2).

## **25. Arrendamento de plantas de viveiro**

As plantas de viveiro se destinam à venda pelo arrendatário. Se o arrendamento é da terra, com a finalidade da exploração de plantas de viveiro ou plantação de plantas para folhagens etc., o contrato é de arrendamento rural e não de locação de coisas móveis. Agora, se o arrendamento ou locação é de plantas de viveiro, com aquela finalidade, temos então uma locação de coisa móvel por destinação. O locatário é obrigado a conformar-se no arranque das plantas, com a ordem e praxes do proprietário ou arrendador ou, na sua falta, com o uso da terra, tanto pelo que toca ao tempo e modo do arranque como pelo que respeita ao tempo e modo de retanchar o viveiro (CC português, art. 1.456).

Em tema semelhante, Antonio Carrozza assim se pronunciou sobre o *affitto del garofano*

(arrendamento para o cultivo do cravo), qualificando-o como empresa de floricultura, pela sua indubitável especialidade. Hoje é interessante este tipo de exploração da terra, no Brasil, daí sua inclusão no presente trabalho. Vejamos o que nos diz Carrozza: “Este tipo de contrato é estudado na Itália, por haver-se estendido a outras províncias e a outras espécies de flores, ou melhor, de plantas de flores a serem cortadas, reclamando, pela singularidade de sua natureza, a atenção de alguns estudiosos do direito” (R. Sacco, *L'affitto del garofano*, *Riv. Dir. Agrar.*, 1:226, 1969; G. Vignoli, *Tutela della varietà floreale e cosiddetto; affitto del garofano*, *Rivista*, cit., 1:228). Continua o prof. Carrozza: “Todavia, tendo em vista que — obviamente — o *affitto del garofano* não pertence à categoria dos contratos agrários de concessões de fundo rústico, é inadmissível a aplicação do instituto da ‘conversão’ do contrato de atípico em típico, que é regulada pelo art. 24 da Lei de 11-2-1971, pelo qual são transformados em contratos de *affitto* (ainda que não prevalentes)”.

Em linhas gerais podemos dizer que ocorre aqui uma espécie de gênero *affitto* (locação), embora normalmente se afirme que as espécies conhecidas deste tipo de contrato, isto é, a locação de coisa produtiva, sejam duas: o *affitto de fondo rustico* nas duas versões de arrendamento com contratante não cultivador e de arrendamento com cultivador direto, e o *affitto de azienda*. Logo, a hipótese de uma coisa naturalmente frugífera, como é seguramente a planta de flor, capaz de formar objeto de um contrato de tipo locativo que não seja o *affitto* de terra, é muito interessante também sob o ponto de vista teórico-sistemático.

Os lineamentos estruturais são os do *affitto*. É bastante evidente que a relação fundamental nascente deste contrato tem caráter obrigatório. O titular da propriedade sobre a planta concede um direito pessoal de gozo sobre a mesma planta, que se concretiza na apropriação dos frutos (isto é, das flores) que a planta produz, e na colocação deles no comércio, pela concessionária. Ao fim do período pactuado, a *cosa madre* é restituída ao concedente ou destruída (Natureza jurídica e disciplina da floricultura, *RDCiv*, 12: 83, abr./jun. 1980).

Trata-se, numa hipótese como noutra (locação de plantas de viveiro e de cultivo do cravo, ou outra flor qualquer), de uma transferência de gozo, que é o que caracteriza, além do uso, o contrato de locação de coisa móvel ou imóvel.

Esses contratos nasceram também, além de transferir o uso e gozo, para a produção ou invenção de novas variedades vegetais (como no caso das variedades de trigo, mais ou menos resistentes). Em tais

casos, diz Carrozza, o concedente não é apenas o titular da propriedade material sobre a planta de flor, que lhe é reconhecido por via convencional, como sub-rogado de uma proteção realizada por meio de uma normativa específica (*Natureza*, cit.). Nasce daí, eventualmente, um direito de patente por invenção vegetal. De fato, constitui ele um elemento imaterial do estabelecimento do floricultor.

Outra atividade agrária, que nos aponta Carrozza, é a *serra* ou estufa para a produção de plantas ou de flores, que pode ser objeto de locação (*Natureza*, cit., p. 85).

## **26. Arrendamento e floricultura**

Pode a floricultura ser objeto de locação? Qual sua natureza jurídica?

No trabalho citado, o Prof. Carrozza examina a espécie, dizendo: “A matéria relativa à floricultura tem pouca importância nos manuais de Direito Agrário. Estes se limitam, na melhor das hipóteses, a simplesmente recordar a floricultura, quando analisam as três atividades agrícolas primárias que especificam a empresa agrícola com base no art. 2.135 do Código Civil italiano, ou seja, a exploração ou cultivo da terra, a pecuária, e a silvicultura — pois nesse momento é sentida a necessidade de se precisar a noção de ‘cultivo do solo’. Costuma-se dizer, de fato, que tal noção compreende todas as formas de exploração das condições produtivas da terra, seja qual for a modalidade desta exploração e igualmente seja qual for o produto que se pretende obter. É atividade agrícola, então, não apenas o cultivo do solo, genericamente entendido, mas também o cultivo especializado, que tem nome — por exemplo — de horticultura, de fruticultura, de floricultura” (*Natureza*, cit., p. 79).

“Todavia, com respeito à fruticultura e à horticultura, a floricultura parece ocupar uma posição que diríamos tendencialmente secundária, que obviamente se reflete nas manifestações dos economistas, dos políticos agrários e dos técnicos, como, também, na consideração legislativa e regulamentar. Se podemos ousar uma explicação, talvez a razão desta minguada consideração é a de se encontrar no fato de que as flores... não se comem (em alguns casos se bebem: imaginemos as tisanas de camomila, o chá de rosas, e outros iguais). Efetivamente, por muito tempo foi tida como certa a ideia de que a verdadeira agricultura era a que tinha por finalidade a produção de gêneros alimentícios, tanto que alguém, ainda recentemente, acreditou poder afirmar que o objeto da atividade agrícola de criação, e, portanto, o escopo da empresa correspondente, fosse exclusivamente a produção de alimentos” (G. P. Cigarini, *Contenuto e oggetto dell’attività di allevamento del bestiame e sua natura di empresa agricola*, *Riv. Dir. Agrario*, 1:560,

1967).

“Não concordamos de forma alguma com esta concepção, porque ela restringe arbitrariamente, como veremos, a área da agricultura e a esfera da competência do próprio Direito Agrário.”

Conclui Carrozza que a floricultura pertence ao âmbito da agricultura e tem por isso natureza agrícola. Uma das atividades da empresa agrícola é a denominada “floricultura”. A floricultura constitui atividade tipicamente agrícola.

Toda pessoa física ou jurídica que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de condição de rendimento econômico, é empresa rural (ET, art. 4º). Ora, se a exploração da floricultura tem esses característicos é empresa agrícola, para o direito agrário, daí “a aplicabilidade, em tudo e por tudo, ao floricultor que desenvolva a sua empresa em terras de outrem, das normas especiais estabelecidas para os contratos agrários. E isso interessa sobretudo aos floricultores que tomam em locação (*affitto*) a terra” (*affitto*, no sentido técnico-jurídico e de acordo com o art. 1.615 — “Gestão e gozo da coisa produtiva” do Código italiano de 1942 — ocorre “quando a locação tem por objeto o gozo de uma coisa produtiva, móvel ou imóvel”).

A única restrição do nosso direito é que se explore área mínima agricultável do imóvel, para que a empresa possa qualificar-se como imóvel rural, mesmo para a exploração florícula (Lei n. 5.868/72, art. 8º). Portanto, a empresa florícula, exercida em terra de outrem, se constitui por meio de um contrato agrário, normalmente um arrendamento de imóvel rural, por cultivador direto ou não, segundo o caso (Carrozza, *Natureza*, cit., p. 83), pois o locatário é cultivador direto. Nada impede que a floricultura se transforme em móvel, por destinação, caso em que as regras do arrendamento previstas no ET não são aplicáveis, porque falta a posse e uso do imóvel rural, característico dos arrendamentos rurais (ET, art. 95). Quando as flores são unicamente objeto da locação, tem-se um contrato de locação de móveis, que obedece as regras dos arts. 565 e s. do CC, como vimos em relação a outros contratos agrários, em que o objeto é o mesmo — bem móvel por natureza ou por destinação.

## **27. Arrendamento de pedreiras**

O proprietário de uma pedreira pode dar em arrendamento a exploração de uma pedreira, porque, embora seja imóvel, pode-se transformar em móvel. Neste caso, se já estiver em exploração, o arrendatário tem a faculdade de explorá-la, conforme as cláusulas contratuais. Para que isso ocorra, é

preciso que se caracterize uma locação, com preço fixo de aluguel, pagável periodicamente e que tenha prazo de duração, para que se não confunda com a venda de pedras. Não pode o locatário abrir novas pedreiras no mesmo imóvel rústico, sem consentimento do proprietário- -arrendador. Se houver dúvida sobre a natureza do contrato — se de locação ou venda — é de venda que se trata e não de locação, embora concretizado por meio de arrendamento (*RT*, 184:65 e 243:425).

## 28. Arrendamento de águas

A concessão de uso e gozo de águas privadas considera-se venda ou arrendamento? Ou se trata de uma servidão?

Fubini não encontra nenhuma dificuldade em aceitar o arrendamento de águas privadas. O conceito de gozo não impede o desfrute que o arrendatário faça de uma parte da água, restituindo-a, após, a seu curso natural, uma vez que a usou como força motriz ou rega.

Outros, pelo contrário, afirmam que se trata sempre de uma servidão de natureza especial (Gianzana, *Acque private*). A nós outros não cabe afirmar isto aprioristicamente. Com efeito, pode dar-se o caso de que se trate de uma utilidade constituída em favor de um fundo determinado, mas também pode tratar-se de uma concessão feita a uma pessoa independentemente da propriedade (finca), como no caso em que a água se utilize como força motriz de uma indústria exercida pelo concessionário (El contrato de arrendamiento de cosas, *Rev. de Derecho Privado*, p. 136-7, 1930).

Depois de examinar a diferença dessas duas formas, conclui-se que, somente no arrendamento de um mesmo fundo, se entendem transmitidas ao arrendatário as utilidades que se derivam da servidão em virtude do gozo sobre o prédio dominante. Por isso, a servidão de uma represa (presa) não pode ser objeto de arrendamento, mas sim pode sê-lo o uso de um arrendamento de água determinada.

Quando a água faz parte da propriedade rural e integra o arrendamento desta, não há dúvida que se trata de um acessório, que se integra a ela, para uso e gozo, decorrente do contrato agrário de arrendamento. Infelizmente, Fubini não dá a resposta clara, mas se deduz, como vimos, que se trata de locação de coisa, independentemente do imóvel rural (finca). Não nos diz se se trata de móvel ou imóvel a água cedida ao arrendatário pessoalmente.

O eminente mestre Ruy Cirne Lima, examinou a seguinte espécie: *A* tomou de arrendamento a *B* trato de

terra, destinado à exploração agrícola. Por aditivo ao contrato de arrendamento da terra, tomou-lhe, por igual, de arrendamento, fora dos limites da área já arrendada, açude, a ser utilizado, não somente para irrigação da terra arrendada, senão, e inequivocamente, a ser utilizada para todos os fins que A pudesse propor-se.

Ruy mostra que o arrendamento da terra não estava vinculado ao da água, pois nenhuma acessoriedade existe entre os dois contratos. São dois contratos independentes, com duas declarações de vontade.

“O arrendamento do açude, de outra parte, não supõe o arrendamento da terra, a cuja irrigação possa servir”, caso em que haveria a “relação de acessoriedade, ou de dependência necessária, entre ambas, que suporia uma unidade de fins, pela qual uma daquelas declarações se ordenasse à outra, de modo a identificar-se com ela, embora modificando-a, *reiordinandae causa* (D. 34, 2, 19, 20)”.

“Um açude, de águas particulares e uso privado, é suscetível, por si só, de locação ou arrendamento.” O dono e possuidor de açude, com tais características, pode dispor dele, como de qualquer outro bem livre em seu patrimônio. Portanto, é possível o arrendamento de águas privadas.

Como se trata de imóvel rural, o arrendamento do açude é de imóvel rural e por isso “continua, à sua vez, subordinado às disposições da legislação especial, acerca dos arrendamentos rurais”.

Pontes de Miranda, citado por Ruy Cirne Lima, diz que “o prédio que tem água, que sirva à eletricidade, ou à exploração de moinho, é prédio rústico, porque se lhe tiram frutos e a utilização da água passa à frente do interesse residencial” (*Tratado de direito privado*, Borsoi, 1962, v. 2, t. 40, § 4.366, p. 40).

O professor Ruy dá a entender que o arrendamento do açude é de imóvel rural, mas se o arrendamento for da água, sem prejuízo do uso e gozo por parte de seu proprietário, *quid juris*?

É de se indagar primeiro se as águas correntes são móveis ou imóveis.

Se admitirmos como direito romano que a água é um acessório do solo (acessão do solo), ela é imóvel. Ela torna-se móvel ao ser retirada da fonte, como os frutos quando colhidos.

“Entre as legislações modernas algumas classificam as correntes como imóveis (CC italiano, art. 412) e outras, como a francesa e a portuguesa, silenciam a respeito, desenvolvendo a matéria à doutrina e à jurisprudência.



“Entre nós elas não podem deixar de ser consideradas como imóveis, ou como acessões do solo, ou pelo destino ligado ao do prédio a que estejam incorporadas.

“Assim também o direito de uso da água corrente é um direito imóvel, *sui generis*, um desmembramento da propriedade e não uma pura servidão” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios e águas correntes*, Ed. Annibal Rocha & Cia., 1909, p. 64-5).

Para M. I. Carvalho de Mendonça, o princípio de acessão é o que domina em nosso direito. Sendo assim, qualquer que seja o uso da água, sempre se tem um imóvel. Acontece, porém, que pode ser cedido seu uso apenas, independentemente do imóvel que a contém, como no caso de arrendamento da água de um açude ou mesmo corrente particular, que corra próximo ao imóvel que não tenha água e precise dela para fins agrícolas. Assim, as partes podem dar destino móvel às águas, tornando-as principais em relação ao terreno. O Alvará de 1804 no § 13 permite o aproveitamento das águas para quaisquer terrenos sem restrições, tanto para os atravessados ou adjacentes às correntes como para quaisquer outros. Esta opinião é a que mais convém ao progresso agrícola, pois é a que permite o mais amplo aproveitamento e uso das águas (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 212). O arrendamento dessas águas seria um direito pessoal, coisa que M. I. Carvalho de Mendonça não admite, porque o uso das águas se confere ao prédio e não ao proprietário; cria um benefício real ao prédio banhado ou atravessado pela corrente. De modo que pouco importa que o proprietário do prédio marginal e não marginal seja o mesmo (p. 212). Mas as regras gerais da cessão e os favores do Alvará de 1804 forçam a solução no sentido exposto (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 212).

No direito romano a água se tornava móvel ao ser retirada da fonte, como os frutos quando colhidos (M. I. Carvalho de Mendonça, *Rios*, cit., p. 64).

Portanto, desligada da corrente ou do açude, para ser levada para outro imóvel rural, torna-se móvel por destinação das partes contratantes, tais como as árvores, os arbustos e os frutos naturais.

Pode a água ser transformada em móvel, por vontade das partes, tal qual permitia o direito romano e o Alvará de 1804 e assim ser objeto de locação e até de parceria, obedecidas as regras dos arts. 565 e s. do CC, como nos demais exemplos apontados anteriormente. É livre a convenção das partes.

Agora, se o arrendamento compreende toda a corrente ou o açude, como no exemplo do Prof. Ruy, a água aí é acessório do terreno rural, aplicando-se-lhe as regras dos arrendamentos rurais previstas no

ET.

## 29. Reajustamento do aluguel

Permite a lei que os preços dos alugueres do arrendamento e das parcerias sejam reajustados periodicamente, ou seja, anualmente, a partir da data da assinatura, na parte que se refere ao valor da terra, de acordo com o índice de correção monetária fornecido pelo INCRA (ET, art. 92, § 2º, e seu Regulamento, art. 16, § 1º).

O ET, tal qual a avançada legislação agrária francesa (*Statut de Fermage*), de 17-10-1945, e acolhida pelo *Code Rural* de 1955, consagrou limitações à autonomia contratual agrária, disciplinando imperativamente a manifestação da vontade de contratar, de modo a tornar nula toda a cláusula que venha de encontro às regras aí expressas. Entre essas limitações está a liberdade de contratar o preço do arrendamento e da parceria, além de outros tais como o prazo, o direito de preferência à renovação e à compra do imóvel (direito de preempção) etc.

A renda anual dos contratos de arrendamento ou parceria será ajustada pelas partes contratantes, desde que não ultrapasse o limite legal. Portanto, a liberdade de fixar o aluguel é bitolada e, caso exceda a percentagem legal, é ineficaz no excedente. Vale até o limite legal.

O reajustamento anual vincula-se à alteração do valor da terra e das benfeitorias. De modo que, corrigido o valor da terra pelo INCRA, conforme os índices aprovados pelo Ministério do Planejamento, o aluguel será reajustado dentro dos limites legais.

A lei não faz distinção de contrato por prazo determinado ou não, de modo que é sempre possível o reajustamento, desde que se altere o valor da terra na forma do art. 92, § 2º, do ET e art. 16, § 1º, do Regulamento.

A regra vale para os contratos feitos de acordo com o Regulamento, é claro, por força de seu art. 80. Qual a situação então dos antigos contratos, anteriores à lei e seu Regulamento? Como vimos no início deste trabalho, a lei não amparou os contratos de arrendamento e parceria em vigor à data de sua promulgação ou entrada em vigor, salvo se as partes cumprissem as normas do art. 80 do Regulamento. Daí conclui-se que, enquanto não se ajustassem às normas do Regulamento, estariam sujeitos às do CC. Por força de princípio constitucional, os contratos antigos regem-se pela lei de sua formação, salvo se se

adaptarem à nova, por isso o sistema brasileiro é diferente do francês, como vimos. Portanto, os aluguéis desses contratos podem ser reajustados livremente, incidindo, assim, o art. 575 do CC.

A jurisprudência assentou que o ET e a Lei n. 4.947/66, na parte concernente à fixação do preço do arrendamento, não são autoaplicáveis, tanto que foram regulamentados pelo Decreto n. 59.566/66, e este só entrou em vigor em 14-11-1966, portanto não se aplicam aos contratos anteriores à sua vigência (*RJTJRS*, 5:271).

Não é obrigatório o reajustamento dos alugueres ou rendas anuais, porque as partes podem dispor diversamente, de modo que a renda permaneça a mesma. O Regulamento não deixa dúvida a respeito, ao dispor: “Poderão os contratos ser anualmente corrigidos a partir da assinatura”. Corrigir aqui é reajustar o aluguel, por via indireta, qual seja a alteração do valor da terra. Este é que, de fato, é corrigido. Quando, porém, o pagamento do aluguel for em produtos ou frutos, outra é a regra.

Há no Brasil, desde muito tempo, a intervenção do Estado na fixação do preço dos produtos agrícolas e pecuários, sendo o principal o do café, produto denominado de exportação por excelência e grande produtor de divisas. Hoje temos a fixação do preço do trigo, arroz, soja, milho etc. para efeito de compra e financiamento. Sempre que o preço desses produtos for oficialmente fixado e o aluguel do arrendamento ou parceria for convencionado em dinheiro, mas seu pagamento em frutos, o reajustamento obedecerá à seguinte regra: “Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato” (ET, art. 92, § 2º), conforme estipula o art. 16, § 2º, do Regulamento.

A hipótese legal consiste no pagamento do aluguel em produtos produzidos na exploração do imóvel arrendado e de antemão fixados os preços.

Fixa-se, por exemplo, o pagamento do aluguel em quantidade de arroz, à base de R\$ 8,00 a saca, e estabelecendo-se o reajustamento à razão de R\$ 4,00. Por força de lei e regulamento, essa cláusula será válida se a relação entre o preço inicial do produto e o preço reajustado não ultrapassar a relação entre o preço oficial do início do contrato e o fixado à época do reajustamento. Supondo-se que o preço à época do contrato fosse de R\$ 7,50 a saca e o preço à época do reajustamento de R\$ 11,25 a saca, cumpre-se o pactuado, porque está dentro da relação legal. No entanto, se a última fixação for inferior, v. g., R\$ 9,75,

prevalece a relação dos preços oficiais, que seria de 30%, incidindo a norma do art. 92, § 2º, última parte, e o reajustamento se faz nesta base e não na fixada no contrato.

Pode ainda se dar a hipótese já aventada, no arrendamento rural, do pagamento do aluguel ser em frutos, dando desde logo o preço da unidade produzida para efeito do contrato. Neste caso incide a norma do art. 18 do Regulamento.

### **30. Direito de preferência. Direito francês**

A Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), em seus §§ 3º e 4º do art. 92, regulamentado pelos arts. 45, 46 e 47 do Decreto n. 59.566/66, criou um caso de preferência legal.

Essas normas parecem ter-se orientado na avançada legislação agrária francesa de 1945 (*Statut de Fermage*, de 17-11-1945), reproduzidas no *Code Rural* de 1955 (arts. 790 a 801), embora se tenha afastado um pouco, como veremos. Não se pode esquecer que foi a França a vanguardeira no atribuir ao arrendatário o direito de preempção em caso de venda da propriedade rural por ele ocupada, a tal ponto que alguns viram nessa inovação a transformação do direito pessoal do locatário em real.

A matéria do art. 92, § 3º, do ET encontra semelhança no CC (art. 1.139). Qual a natureza jurídica dessa preferência, não nos dizem as leis referidas. É direito pessoal, de eficácia *erga omnes* ou direito real? A doutrina não se entende, sendo que alguns defendem a pessoalidade e outros a realidade desse direito, conferindo quer ao condômino quer ao arrendatário. Unger admite eficácia *erga omnes* ao direito pessoal, tendo entendido que o de preferência assim se torna.

Pontes de Miranda defende a teoria de que a preferência é direito formativo gerador (direito potestativo, na nomenclatura italiana). Diz ele: “Trata-se de direito formativo gerador, com o qual se cria relação jurídica de compra e venda mediante declaração unilateral de vontade, com o conteúdo que seria o de outro contrato de compra e venda, entre o outro contraente e terceiro” (*Tratado de direito privado*, v. 39, p. 204).

A matéria do art. 92, § 3º, do ET é idêntica à do art. 504 do CC, em que a preferência origina-se de lei. Isto é muito importante, porque há efeitos diversos da preferência convencional. Aqui nos interessa apenas a preferência legal, concedida ao arrendatário independentemente de contrato escrito, com ou sem registro, ou tácito, pois “*para garantir o direito de preferência ao arrendatário exige-se apenas*

*situação de fato — existência do arrendamento — independentemente de qualquer formalidade”* (STJ, 3ª T., REsp 904.810/PR, DJ de 19-3-2007, p. 352).

A preferência outorgada pela lei ao arrendatário é uma garantia do uso econômico da terra explorada por ele, que a lei não quer que vá cair em mãos de terceiros, estranhos à relação contratual (ET, art. 92). Da maneira como está concebido esse direito ao arrendatário, não há dúvida que é direito real, pois lhe cabe haver a coisa vendida (imóvel) se a devida notificação não foi feita, do poder de quem a detenha ou adquiriu (ET, art. 92, § 4º) (STJ, 4ª T., REsp 164.442/MG, RT, v. 878, p. 152). Aliás, depois do art. 313 do antigo CPC de 1939, primeira parte, parece não haver mais dúvida a respeito da natureza jurídica desse direito do condômino ou do arrendatário. A violação das normas do art. 504 do CC e art. 92, § 3º, do ET não se resolve em perdas e danos, como ocorre com a preferência convencional (CC, art. 518). Alienado o imóvel arrendado, sem a notificação ao arrendatário, terá este ação para exigi-lo do terceiro que o houver adquirido, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de venda no Registro de Imóveis, conforme o art. 92, § 4º, do ET. Esta é também a solução dada na hipótese do art. 504 do CC, citada. Outra não deve ser a interpretação do art. 47, última parte, do Regulamento. As perdas e danos são pela não comunicação e não pela venda, que pode ou não se desfazer, se assim exigir o arrendatário no prazo de seis meses. O Regulamento interpretou mal o art. 313 do antigo CPC (640 atual), como se quisesse dizer que o imóvel, depois de vendido, não podia mais ser exigido e a obrigação se resolve em perdas e danos. O descumprimento da obrigação não se resolve em perdas e danos, mas na exigência do arrendatário de haver o imóvel vendido sem sua cientificação, do terceiro que o adquiriu, com infração legal. A reclamação das perdas e danos, ou da indenização, corresponde ao prejuízo decorrente da venda, é direito exclusivo do preferente. A ele cabe decidir se quer reaver a coisa ou reclamar perdas e danos.

Para que se dê a hipótese do § 3º é preciso que o locador queira vender o imóvel arrendado e que haja proposta de terceiro interessado, sem o que não poderá haver igualdade de condições, compreendendo-se nestas o mesmo preço e garantias. A preempção deve ser em relação a terceiro estranho ao contrato de arrendamento, que vai adquirir o imóvel. Aconselhável que a proposta do terceiro, competentemente individuada, fosse escrita e assinada por ele, seu representante ou procurador, indicando-se na proposta as condições e o preço da compra do imóvel arrendado. De posse dessa proposta, o proprietário comunicará ou dar-lhe-á conhecimento da venda, pondo à sua disposição o teor da proposta, caso

pretenda usar do direito da preferência legal, dentro do prazo de trinta dias. A resposta deve ser dentro dos trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo, sob pena de decair de seu direito. O arrendatário não é obrigado a adquirir o imóvel arrendado, por isso a norma do art. 92, § 3º, é dispositiva, como ocorre com o art. 504 do CC, que é sua fonte.

A lei dispõe que o proprietário deverá comunicar, por notificação judicial ou não, a sua intenção de vender o imóvel. A prova mais difícil será aquela da notificação extrajudicial. Dois caminhos pode seguir o proprietário: a) fazer notificação por carta em duas vias, devendo o arrendatário assinar numa delas o recibo; b) fazer a notificação por carta, por intermédio do cartório da zona onde se situa o imóvel ou onde resida o arrendatário. A notificação, para valer, precisa ficar devidamente comprovada, mediante recibo. Somente o recibo da entrega da notificação servirá de prova de sua efetivação, quando aquela não se tiver feito judicialmente, ou como diz Pontes de Miranda: “Se essa comunicação foi em termos adequados e recebida, não pode o juiz dar por *ineficaz*. Não há texto legal que lho permita” (*Tratado de direito privado*, cit., p. 216).

A forma de conhecimento da venda deve ser escrita, podendo ser por carta ou não, judicial ou extrajudicial, como vimos. O fundamental para a lei é que o arrendatário tenha ciência da venda manifestada pelo proprietário. Não cabe ao arrendatário, que recebeu a comunicação, discutir a maneira como esta veio parar às suas mãos. A data do recebimento da notificação deve ficar bem certa, porque daí começa o direito de preempção do arrendatário, que caducará se não for exercido dentro do prazo de trinta dias. O prazo é peremptório e não se interrompe aos domingos e dias feriados. Se o trigésimo dia cair em domingo ou feriado, o direito deve ser exercido no dia anterior, porque o prazo não se prorroga nem se interrompe, por se tratar de direito constitutivo.

Feita a notificação, tem o arrendatário o prazo de trinta dias para dizer se pretende adquirir o imóvel, nas condições propostas, tanto por tanto. Embora a lei não diga como deva ser exercido o direito da preempção, admite-se que se faça de qualquer maneira, de preferência escrito, e que o “titular deixe claro que presta o mesmo ou mais (ou melhor), do que o terceiro”, conforme Pontes de Miranda. Vale, como regra interpretativa, a norma do art. 515 do CC, quando estabelece que: “Aquele que exerce a preferência está, sob pena de a perder, obrigado a pagar, em condições iguais, o preço encontrado ou o ajustado”.

O silêncio por parte do arrendatário é manifestação de vontade negativa e não renúncia tácita à

preempção; daí porque, decorrido o prazo legal, extingue-se o direito. A comunicação da venda é para que possa o arrendatário exercer o direito de preempção (ET, art. 92, § 3º).

Exercendo o arrendatário o direito, fica vinculado à compra do imóvel arrendado, sem que possa retratar-se ou revogar a declaração de vontade manifestada na forma legal. Nada impede que essa declaração possa ser anulada, se ocorrer alguma das hipóteses de vícios de consentimento.

Se o arrendatário declara que quer comprar o imóvel, pode oferecer, desde logo, o preço, ou pedir que o proprietário marque dia e hora para a lavratura e assinatura do instrumento público de compra e venda.

O prazo estabelecido no art. 92, § 3º, é em benefício do arrendatário, para que possa precaver-se do numerário e examinar a proposta do terceiro, bem como as condições de venda.

É de indagar-se qual o efeito da notificação de venda ao locatário, quando este aceita a proposta do proprietário, no prazo legal? Já vimos que a lei criou um novo tipo de preferência legal ao lado das existentes no direito civil.

Cria-se em favor do locatário um direito real, desde o momento em que aceita a proposta do proprietário, exercitável a qualquer momento, porque se estabelece entre ambos um compromisso de compra e venda do imóvel rural, objeto da notificação, irretratável, análogo ao previsto na Lei n. 649/49. Se o proprietário alienar o bem rural oferecido depois disso, a outro, então cabe ao arrendatário promitente- -comprador o direito de exigir que faça a escritura dele, na forma de proposta aceita, usando para isso do procedimento previsto no art. 640 do CPC.

Isso decorre do princípio legal seguinte: “Nas promessas de contratar, o juiz assinará prazo ao devedor para executar a obrigação, desde que o contrato preliminar preencha as condições de validade do definitivo” (art. 1.006 do CPC/39). A situação apontada é para o caso de o proprietário desejar vender a propriedade rural ao locatário e não a terceiro, porque a situação do art. 92, § 3º, do ET é somente em relação a terceiros, estranhos ao contrato.

Incide a lei unicamente nas vendas extrajudiciais, voluntárias, mas nunca judiciais ou compulsórias. Assim, não pode o arrendatário concorrer com o credor adjudicante, em caso de execução. Não cabe também a preferência, se o imóvel arrendado for arrecadado na falência e for vendido para pagamento dos credores. Em nenhuma dessas hipóteses está impedido o arrendatário de fazer seus lances, para evitar que o prédio vá parar em outras mãos. Em igualdade de condições com um arrematante, prevalece

a regra legal em seu favor.

Fala-se, no início do § 3º do art. 92, da alienação do imóvel, mas a verdade é que se trata de venda, pois mais adiante se diz que o proprietário deve dar conhecimento da venda. De fato, tornar-se-ia difícil aplicar a lei, quando se tratasse de herança, doação etc. Assim, entendemos que o arrendatário não pode impedir que o proprietário faça doação do imóvel, que o herdeiro receba em herança, ou mesmo que permute a propriedade com outrem. Assim deve ser, porque na venda há prejuízo para o arrendatário, o mesmo não acontecendo nos demais casos. Para o proprietário tanto faz vender a um estranho como para o arrendatário, daí porque o preceito legal em nada vem ferir o direito de disposição e resguarda sempre o uso produtivo da terra.

A Lei n. 6.649/79 resolveu a questão, afastando qualquer divergência doutrinária, ao dispor que:

“O direito de preferência, previsto neste artigo, não alcança os casos de venda judicial, permuta e doação” (art. 24, § 4º). A atual Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91) estabelece em seu art. 32: “O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação”, ampliando as hipóteses em que a preferência não tem lugar. Por ser norma geral de direito civil, aplica-se aos casos de arrendamentos rurais, por força do art. 92, § 9º, do ET.

A lei fala em venda, daí indagar-se da obrigatoriedade ou não do proprietário comunicar o pré-contrato de venda ou de promessa de venda ou promessa de cessão. A indagação procede, porque pode-se dar o caso de se pretender burlar a lei, usando-se do pré-contrato para afastar o arrendatário. Na primeira hipótese, ainda não nasce para o arrendatário o direito à preferência, porque não tem o pré-contratante a aquisição nem o direito de obrigar o arrendador a lhe dar a escritura do imóvel arrendado, mas o proprietário fica obrigado a comunicar, porque, “manifestada a vontade de alienar do proprietário deverá notificar o arrendatário” (Regulamento, art. 45). Na segunda hipótese, a coisa muda de figura, porque então é obrigatória a notificação e a contramanifestação do arrendatário, porque o pré-contrato toma a forma de uma promessa de venda ou promessa de cessão. Aí pode o preferente exercer seu direito de preempção, porque o pré-contrato, por força do art. 640 do CPC, obriga o promitente-vendedor a cumprir a obrigação, ou seja, dar a escritura definitiva, e, caso não o faça, a sentença o adjudica.

Não pode o proprietário dar o imóvel arrendado em pagamento de dívida, pois a dação em pagamento



equivale a venda. A lei, neste caso, impõe ao proprietário o dever de notificar o arrendatário, para que possa habilitar-se na transação, em igualdade de condições. O princípio vem do CC (art. 513) aplicável aqui por força do art. 92, § 9º.

O arrendatário não pode concorrer com o condômino, por força do art. 504 do CC, porque aí não se trata de compra do imóvel, mas de parte ideal dele, quando indivisível (Oswaldo & Silvia Opitz, v. comentários ao art. 65 do ET in *Princípios de direito agrário*).

Se o imóvel for divisível, o arrendatário concorre com o condômino, que no caso se equipara ao estranho. Se o arrendatário for também condômino, terá preferência a qualquer outro condômino, aplicando-se a norma do § 3º do art. 92 do ET. O direito de preferência estabelecido no art. 92, § 3º, é uma garantia ao uso produtivo da terra.

Não se aplica o § 3º do art. 92 quando se der a hipótese do art. 1.322 do CC, porque se trata de venda compulsória do imóvel indivisível. Se o imóvel for indivisível, ou se tornar, pela divisão, impróprio ao seu destino, podem os consortes adjudicá-lo a um só, desde que consintam. Mas, no caso de não se acertarem, será vendido e repartido o preço. Prefere na venda, entre os condôminos, o que tiver no imóvel benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior, sempre em condições iguais de ofertas. De modo que, se o arrendatário quiser competir, deve oferecer lance maior do que o condômino preferente, pois nada impede que concorra com eles.

A venda do imóvel nessas condições impõe ao condômino interessado sua presença à praça para oferecer seu lance ou esperar que o bem seja vendido e, no final da praça, usar de seu direito de preferência, visto que será citado na ação em que será feito o pedido de venda.

É condição *sine qua non*, para o exercício da preferência, a necessidade de prova de estar o autor incluindo em uma das hipóteses previstas no dispositivo legal (ET, art. 92, §§ 3º e 4º).

### **31. Pacto de preferência**

Nada impede que as partes convençionem o pacto de preferência, tal como está na lei, em contratos de arrendamento ou parceria rurais, de modo que os arrendatários ou parceiros agricultores ficam na situação de poder comprar o imóvel se o proprietário for aliená-lo a terceiro. Isso se dá porque já anotamos que a preferência é convencional ou legal. Nessas duas hipóteses, apenas o arrendatário pode

usar do direito conferido no art. 92, § 3º, quando houver venda do imóvel arrendado, sem sua notificação. O parceiro-outorgado apenas usa dos direitos conferidos pela lei civil e incide o art. 518 do CC. Tais cláusulas são válidas (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, v. 39, p. 204).

A norma do art. 92, § 3º, do ET é dirigida exclusivamente ao arrendatário. Não abrange os imóveis dados em parceria rural nem os dados em subarrendamento, mesmo que preceda o consentimento para subarrendar, por parte do proprietário, visto que está na lei que “o arrendatário terá preferência para adquirir o imóvel em igualdade de condições”. Caso a lei quisesse contemplar com o mesmo direito o subarrendatário, teria feito expressa menção, como ocorre com o art. 30 da Lei n. 8.245/91. Não o tendo feito, o direito de preferência não se estende senão à situação indicada na lei.

Compreende-se como fazendo parte do imóvel objeto do arrendamento rural tudo o que existir sobre ele, pois incide a regra de que “a coisa acessória segue a principal”, salvo disposição em contrário (CC/16, art. 59; CC/02, arts. 92 a 95).

São acessórios do imóvel arrendado: *a)* os produtos orgânicos da superfície; *b)* os minerais contidos no subsolo; *c)* as obras de aderência permanente, feitas acima ou abaixo da superfície (v. g., banheiros de carrapaticida etc.).

Entram também na classe dos acessórios do imóvel arrendado os frutos, produtos, rendimentos, salvo quando no contrato as partes os excluem, expressamente. A regra se aplica, unicamente, quando o contrato é omissivo ou expresso, mas duvidoso. A cláusula imprecisa interpreta-se em favor do arrendatário, por força do art. 95 do CC. As benfeitorias existentes sobre o imóvel, também, consideram-se acessórias, qualquer que seja o seu valor (CC, art. 92).

## **32. Condomínio e direito de preferência**

A existência do condomínio impõe também a notificação do condômino interessado na compra do imóvel arrendado, porque “não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos” (CC, art. 504). Como a lei dá ao condômino o prazo de seis meses para, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranho, indaga-se: deve o condômino vendedor notificar também o outro consorte pretendente? Como se vê, o art. 92, § 3º, dá o prazo de trinta dias para o arrendatário exercer o direito de preempção, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo, enquanto o condômino a quem não se der conhecimento da venda tem o prazo de seis meses para haver o imóvel

vendido, sem a observância legal. Em virtude disso, não há outro caminho a seguir senão a notificação do condômino, porque o prazo é comum a ambos. O interesse maior é o arrendatário, porque poderá ver-se obrigado a restituir o imóvel, pela falta apontada.

A falta de notificação do consorte preferente não o prejudica, porque poderá, “depositando o preço, haver para si a parte vendida ao arrendatário”, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição da escritura de venda. A notificação ao condômino é uma medida saneadora, tanto no interesse do vendedor como no do arrendatário, pretendente à aquisição do imóvel arrendado.

Sendo muitos os condôminos, a notificação estender-se-á a todos e terá preferência o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta dessas, o que tiver quinhão maior. Se os quinhões forem iguais, haverão a parte vendida os coproprietários que a quiserem, depositando o preço. Se nenhum deles exercer seu direito de preferência, cabe então ao arrendatário usar da regra do art. 92, § 3º. Ou decorrido o prazo de seis meses, caso tenha adquirido o imóvel, consolida-se a aquisição do arrendatário, pois decaído está o direito do consorte.

Na hipótese de mais de um arrendatário-condômino, pode o proprietário da parte arrendada vendê-la apenas para um deles? Entendemos que deve notificar todos eles (Regulamento, art. 45), assegurado a qualquer dos arrendatários adquirir para si o imóvel (Regulamento, art. 46, § 2º). Se mais de um deles quiser comprar, a solução está dada no parágrafo único do art. 504 do CC. Se não houver acordo entre eles, o direito se extingue, porque não podem pretender comprar parte do imóvel, como veremos adiante, ainda que possam juntos comprá-lo todo, continuando o condomínio entre eles.

### **33. Falta de notificação**

O direito de preferência do arrendatário não só se exerce quando recebe a notificação, mas também quando não lhe é feita a comunicação da venda. Neste caso, terá o prazo de seis meses para exercê-lo (art. 92, § 4º), depositando o preço (STJ, 3ª T., REsp 824.023/MS, *DJ* de 18-6-2010).

O arrendatário, quando constatar que o proprietário vai vender o imóvel rural arrendado, poderá apresentar-se no ato da lavratura do instrumento e declarar ao tabelião, antes da escritura, que quer usar o direito de preferência. Se o arrendador- -proprietário persistir na venda ao estranho ou ao terceiro, poderá pedir que conste da escritura seu protesto de preferência. Se o arrendatário, neste caso, não exercer seu direito dentro de trinta dias, perde a preferência, porque o proprietário, com a certidão da

escritura que contém o protesto, prova que houve a notificação, porque o arrendatário teve conhecimento da venda ou da intenção de vender o imóvel arrendado, bem como as condições da venda.

O prazo de seis meses é para a hipótese de desconhecimento da venda pelo arrendatário, e se conta da data da transcrição do ato de venda do Registro de Imóveis. É a mesma regra contida no art. 504 do CC.

Se a venda é feita a um consorte, não incide o § 4º do art. 92, porque a venda feita pelos consortes sempre será de parte do imóvel, conforme o art. 504 do CC, mas nunca de todo ele. Não há consorte interessado na compra do imóvel todo, mas em partes do indivisível, por isso a lei veda que um condômino venda sua parte a estranho se outro consorte o quiser, tanto por tanto. O arrendatário é estranho, no sentido legal do art. 504 do CC, embora tenha preferência sobre o imóvel arrendado, mas entenda-se que nasce essa preempção somente depois que os consortes se omitirem.

Acionado pelo adquirente, tem o arrendatário direito a excepcioná-lo, pedindo, na mesma ação, o depósito de preço, para haver para si o imóvel arrendado. O juiz examina a espécie e declara a preferência, podendo marcar o prazo para a lavratura da escritura. Nesta hipótese, aguarda o cumprimento da decisão, e, se o obrigado não cumpre a ordem judicial, a sentença permitirá a lavratura do instrumento público de compra. Incide aqui o art. 640 do CPC. Pode o arrendatário iniciar o processo, interpelando judicialmente o comprador. O juiz examina se há ou não a preferência e marca prazo para a escritura. Caso o comprador não compareça, a sentença que reconhece o direito de preferência e marca o prazo permite a lavratura da escritura pública (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 39, p. 218).

A ação será proposta contra o adquirente, mas será permitida a intervenção do proprietário arrendador (CPC, art. 50). O réu adquirente terá o prazo de dez dias para requerer a citação do alienante, contados a partir da propositura da ação pelo arrendatário. Não é da entrada da ação de preferência em juízo, mas da citação válida, porque a *litis contestatio* somente se dá quando isso ocorrer, pois “induz litispendência” (CPC, art. 219). Os dez dias contam-se então da juntada do mandado ao processo. As regras sobre prazos processuais incidem aqui.

O prazo de seis meses, contados da transcrição do ato de alienação, somente se aplica quando não se dá conhecimento da venda ao arrendatário, notificando-se judicial ou extrajudicialmente. A publicação é suficiente, dado que a lei adotou critério mais objetivo em relação ao arrendatário do que em relação ao

condômino, quando mandou contar o prazo de seis meses a partir da transcrição. Cabe, portanto, ao arrendatário provar que não houve a notificação e que ainda não decorreram seis meses da data da transcrição.

A venda feita com infração do art. 92, § 4º, do ET constitui ato lícito, com duplo efeito, como vimos. Mas essa venda, feita nessas condições, é nula ou anulável? A venda feita ao estranho é válida, mas ineficaz em relação ao arrendatário, desde que este exerça o direito de preempção no prazo de seis meses, na forma do art. 640 do CPC. O prazo de seis meses é para o exercício do direito de preferência, isto é, para haver o imóvel arrendado do poder do adquirente e não para a ação de perdas e danos, como parece deixar ver o final do art. 47 do Regulamento. O direito à perdas e danos é pessoal e, portanto, pessoal a ação. O direito à entrega de coisa arrendada (imóvel) é real. Aqui o prazo é de decadência e ali é de prescrição. Se o arrendatário deixa decorrer o prazo de seis meses, caduca seu direito de exigir do terceiro a entrega da propriedade imóvel arrendada, mas subsiste o direito à indenização pela falta de notificação da venda ao terceiro. Aqui, a prescrição é a do Código Civil.

Com isso, fica demonstrado que a venda, com infração do art. 92, § 4º, não é nula nem anulável, porque o arrendatário não precisa exercer a ação de nulidade ou anulabilidade, pois tem ação própria para haver o imóvel do terceiro adquirente (CPC, art. 640). Além disso, se pleiteasse a nulidade da venda, em nada lhe aproveitaria, porque o imóvel voltaria à situação anterior à venda, isto é, passaria novamente à propriedade do arrendador. É isso que a lei quer evitar quando lhe dá o direito de, depositando o preço, exigir do terceiro que o houver adquirido (art. 47 do Regulamento e art. 92, § 4º, da Lei n. 4.504/64). Nivelou o arrendatário ao condômino (CC, art. 504).

Outro ponto que merece destaque é o referente ao direito de cessão e herança da preferência estabelecida no art. 92, § 3º, do ET. O art. 520 do CC dispõe: “O direito de preferência não se pode ceder nem passa aos herdeiros”. Como o art. 92, § 9º, do ET manda aplicar o CC aos casos omissos, é de se indagar se a preferência conferida no art. 92, § 3º, está sujeita à mesma regra, em face do silêncio do Regulamento. Não incide a regra do art. 520 do CC quando a preferência é legal e na hipótese do art. 519 (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 39, p. 207). De modo que o direito de preferência pode ser cedido, e passa aos herdeiros do arrendatário somente.

### **34. Direito de preferência e pluralidade de arrendatários**

Se o imóvel rural é arrendado para mais de um arrendatário, o direito de preferência só poderá ser exercido para a aquisição total da área explorada. A matéria foi regulada pelo art. 46 do Regulamento. Como consequência desse princípio, temos que o proprietário do imóvel rural não está obrigado a vender parcela ou parcelas dele, não só quando houver mais de um arrendatário, como também na hipótese de um único. O direito de preferência atinge a totalidade da área, por isso o art. 92, § 3º, do ET fala em imóvel arrendado e não em área arrendada.

No caso de pluralidade de arrendatários, fica assegurado a qualquer deles o direito de preempção na aquisição do imóvel, se os demais não usarem desse direito. O interessado ou interessados devem manifestar o desejo da aquisição dentro de trinta dias, se houve a comunicação ou notificação da venda; caso contrário, no prazo de seis meses.

Os princípios apontados têm sua fonte no art. 1.154 do CC/16 (CC/02, art. 517), onde também se determina que a preempção só poderá ser exercida em relação à coisa no seu todo quando beneficiar dois ou mais indivíduos. Se algum desses perder ou não exercer o seu direito, poderão os outros utilizá-lo.

Nem o ET nem seu Regulamento solucionam o caso de haver mais de um arrendatário que quiser usá-lo. O art. 517 do CC resolve, em parte, a questão, dizendo que aqueles que quiserem exercer o direito de preferência devem fazê-lo na forma sobredita, isto é, poderão exercê-lo em relação à coisa no seu todo. A mesma regra poderia ser aplicada em relação ao art. 46 do Regulamento, mas pode acontecer que os arrendatários com direito de preferência não se entendam, dado que as áreas exploradas são para fins diversos (agrícola e pecuária; para trigo e arroz etc.). Como então resolver a questão? No silêncio do Regulamento, é de se aplicar a regra do art. 92, § 9º, e volver as vistas para o CC, e achar nele uma regra que possa ser aplicada, por analogia, à hipótese aventada.

Ela existe em relação ao condomínio. Aplicada aqui, temos: sendo muitos os arrendatários que pretendam utilizar o direito de preferência, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta delas, o que ocupar área maior. Se as áreas forem iguais, *quid juris*? O imóvel somente poderá ser adquirido pelos arrendatários que queiram exercer a preferência para a aquisição total da área. Se isso não for possível, o conflito entre os arrendatários *extingue* o direito de preempção e o imóvel será vendido ao terceiro.

Isto ocorre porque o imóvel se torna indivisível, por força do art. 88 do CC. O direito à preferência é

indivisível por força do art. 46 do Regulamento, que torna indivisível seu objeto (o imóvel arrendado), não podendo ser adquirido senão por inteiro, de modo que, sendo vários seus titulares, cada um deles somente pode adquiri-lo por inteiro. Isto não quer dizer que fique o proprietário impedido de vender o imóvel aos arrendatários com direito à preferência conforme suas áreas ocupadas, porque *o proprietário de imóvel rural arrendado não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas*. A regra do art. 46 do Regulamento não incide se as partes convencionarem a preferência sobre as áreas cultivadas ou exploradas, aplicando as normas sobre preferência constantes do direito civil.

**35. Art. 46 do Regulamento. Sua constitucionalidade. Direito francês. Decisão do STF. RE 86.400. Solução da espécie**

“Art. 46. Se o imóvel rural em venda estiver sendo explorada por mais de um arrendatário, o direito de preempção só poderá ser exercido para aquisição total da área.

“§ 1º O proprietário de imóvel rural arrendado não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas, se estas não abrangerem a totalidade da área.

“§ 2º Nos casos deste artigo, fica assegurado a qualquer dos arrendatários, se os outros não usarem do direito de preempção, adquirir para si um imóvel.”

A regra do art. 46 do Decreto n. 59.566/66 não é novidade em nosso direito, dado que, sobre a matéria de que ele trata, dispunha o art. 1.154 do CC/16: “Quando o direito de preempção for estipulado a favor de dois ou mais indivíduos em comum, só poderá ser exercido em relação à coisa no seu todo” (CC/02, art. 517). Outra coisa não dispõe o art. 46 do Regulamento, ao disciplinar a forma de exercício do direito de preferência, no caso da existência de um ou mais arrendatário do imóvel arrendado. Assim procedendo, o regulamento não restringiu nem ampliou a regra do ET (art. 92, § 3º). Pelo contrário, explicitou, onde havia implicitamente se estabelecido o direito subjetivo à aquisição preferencial do arrendatário. Mesmo que se discutisse a validade do art. 46 do Regulamento, em relação ao ET, deveria a decisão resolver a questão pelo art. 1.154 do CC/16, por força do art. 92, § 9º, da Lei n. 4.504/64 (ET), que manda, “para a solução dos casos omissos na presente lei, prevalecer o disposto no Código Civil”. Posta de lado a norma do art. 46, referido, a decisão deveria afrontar a regra do art. 1.154 do CC para resolver a questão objeto de exame, mas nunca proceder como procedeu, dando interpretação ampliativa de norma que não admite senão interpretação restritiva, por força da garantia constitucional ao direito de

propriedade. Limitou-o fora da regra constitucional, obrigando o proprietário a vender parte de seu imóvel ao arrendatário, contra sua vontade e contra as normas legais. O atual CC mantém a mesma regra em seu art. 517.

O Regulamento está certo. Sua função não é copiar a lei, mas cumpri-la, preenchendo os claros deixados por ela, principalmente sob o aspecto formal, que é o caso em debate. Foi o que aconteceu no art. 46 do Regulamento, que explicitou, tal qual o art. 1.154 do CC/16, a forma de exercício da preferência, no caso de existência de mais de um titular a ele, estabelecido implicitamente no art. 92, § 3º, do ET. O regulamento apenas diz a forma como se deve proceder no caso do art. 92 referido. Ficou inteiramente subordinado à Lei n. 4.504/64, quando reconhece o direito da preempção ao arrendatário e lhe completa a forma de exercê-lo, conforme ali se reconhece. Não há abuso de poder regulamentar nem invasão da competência do Poder Legislativo, porque a própria Lei n. 4.504 delegou ao Poder Executivo regulamentar as formas de extinção do arrendamento (art. 95, IX, *d*), e entre elas está a venda do imóvel arrendado, ou a sua aquisição pelo arrendatário (Regulamento, art. 26, III). A preferência é uma forma de aquisição, portanto de extinção do arrendamento. Logo, a norma do art. 46 não violou a regra do art. 92, § 3º, do ET. Nem exorbitou, quando regulamentou a forma de exercício do direito de preferência do arrendatário. Complementou aquela regra o Regulamento, como bem diz Carlos Maximiliano, citado no acórdão. O Regulamento tem por objeto, diz ele, desenvolver o direito, adaptá-lo à sua aplicação. É o que faz o art. 46, repudiado pelo acórdão em exame.

Em apoio do ponto de vista que vimos defendendo neste trabalho, temos uma decisão do Tribunal de Alçada Civil de S. Paulo, onde se afirma que “o arrendatário de parte do imóvel rural não tem direito de preferência à sua aquisição na hipótese de venda da totalidade da propriedade” (*RT*, v. 467).

Não vale invocar-se o direito francês, porque, no art. 794 do Código Rural de 1955 (Dalloz), a hipótese é inversa da prevista no art. 46 do Regulamento. Ali a lei é expressa quando manda separar as áreas ocupadas pelos arrendatários, a fim de permitir que cada um possa exercer o direito de preferência. Não importa que seja arrendado em partes distintas e separado em partes distintas, porque a lei é expressa quando afirma que é necessário que o imóvel seja explorado por mais de um arrendatário, para que nasça o direito de preempção. Neste ponto o voto do eminente Juiz Cristiano Graeff Júnior não procede, porque, desde que o imóvel pertença a um só proprietário e esteja arrendado a vários arrendatários, incide a norma do art. 46 do Regulamento citado. A origem dessa regra nos vem do CC, e



o Código Rural francês esclarece bem a hipótese ali julgada, que foi modificada pelo STF no RE 84.600, confirmando a sentença de primeiro grau, do eminente Juiz Oswaldo Peruffo. Merece transcrição o art. 794 do Código Rural, para mostrar o engano daquela decisão, onde se diz:

“Dans le cas où le bailleur veut aliéner, en une seule fois, un fonds comprenant plusieurs exploitations distinctes, il doit mettre en vente séparément chacune de celles-ci, de façon à permettre à chacun des bénéficiaires du droit de préemption d’exercer son droit sur la partie qu’il exploite” (Or. 17 oct. 1945, art. 5).

### **36. Art. 92, § 3º. Notificação prévia**

“No caso de alienação do imóvel arrendado o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo” (ET, art. 92, § 3º).

Diante de decisões de nossos tribunais, tão incoerentes em face do texto da lei, voltamos ao exame do art. 92, § 3º, do ET, para ver se conseguimos mostrar o alcance e os efeitos dessa notificação, dado que o art. 45 do Regulamento (Dec. n. 59.566/66) não disse como deveria ser feita a notificação, tal qual usou no art. 22, § 3º, ao dispor que: “As notificações, existência ou proposta serão feitas por carta através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel, ou por requerimento judicial”.

Não fala o art. 45 do Regulamento em notificação judicial, ou comprovadamente efetuada, mediante recibo, daí interpretar-se a lei no sentido de que qualquer comunicação feita ao arrendatário é válida. Chegam a dizer certas decisões que o conhecimento da venda por meio da transcrição é prova da notificação, mas esquecem do *recibo*. O art. 45 manda que o proprietário notifique o arrendatário da vontade de vender o imóvel arrendado, fazendo referência ao art. 92, § 3º, do ET; portanto a notificação aí é judicial ou a notificação comprovadamente efetuada, mediante recibo. Isto quer dizer que a notificação extrajudicial deve ser comprovada mediante recibo. Ora, recibo se dá por escrito e deve ser na forma legal, que demonstre o recebimento da notificação. Em face da lei, excluída fica a notificação verbal e não se pode provar por testemunhas, como se tem admitido. Não quer dizer comprovadamente efetuada, expressão contida no art. 24 da Lei n. 6.649/79, ou por “outro meio de ciência inequívoca”,

como atualmente consta no art. 27 da Lei n. 8.245, de 18-10-91, onde, aí sim, a notificação pode ser comprovada por testemunhas, desde que se prove que foi feita com os requisitos do parágrafo único do art. 27 da atual Lei do Inquilinato. O art. 92, § 3º, exige mais o recibo da notificação extrajudicial.

Muito bem demonstrou o Des. Milton dos Santos Martins o conteúdo da notificação, quando no seu voto, na apelação referida, disse: “Força é que se faça a notificação da intenção da venda, dentro das formas previstas, o que, evidentemente, não podem afastar, *in casu* do art. 92, § 3º, as condições pelas quais deva ou pretenda o proprietário alienar o seu imóvel. E isso porque, como salientado na respeitável sentença e pelo eminente relator, a lei prevê que o arrendatário possa igualar em condições. E como poderá ele igualar, se essas condições não lhe são fornecidas? E como poderá dizer ele do seu interesse, se esses elementos não lhe são dados a conhecer, não só o preço, mas a modalidade? De modo que, em igualdade de condições, está significando, na lei, que devem ser expressas para que o arrendador eventualmente as aceite.”

“Se a carta havida foi omissa, utilizou modo de expressão inadequado, evidentemente que não atingiu a finalidade e juridicamente equivale à inexistência de comunicação”.

“Destarte, em não havendo a comunicação poderia a parte, consoante lhe permite o mesmo dispositivo, oferecer, ainda em prazo, o preço pelo qual foi alienada a parcela e haver para si o imóvel”.

É isso que se exige, para se verificar o direito de preempção do arrendatário. A notificação deve conter o preço e as condições exigidas, assim como as modalidades planejadas da venda, para que o arrendatário possa afrontar, em igualdade de condições, o pretenso comprador.

A regra do art. 92, § 3º, nos veio do art. 796 do Código Rural francês de 1945, consolidado em 1955 (Dalloz, 1974), e aí se diz:

“Le propriétaire doit faire connaître au bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec accusé de réception, deux mois avant la date envisagée pour la vente, le prix et les conditions demandés, ainsi que les modalités projetées de la vente”.

Essa notificação ou comunicação é uma oferta de venda, um compromisso de venda, por isso o proprietário fica adstrito a dar preferência ao arrendatário, desde que este aceite a oferta nas condições propostas. Isso deve ser feito antes da venda, porque, depois desta realizada, não mais existe oferta. Ou conforme o CPC de 1939:

“Alienada a coisa, terá o preferente ação para exigí-la do terceiro que a houver adquirido, ou para reclamar a indenização correspondente” (art. 313).

Essa comunicação é uma oferta de venda e equivale a um compromisso, de modo que o proprietário não pode realizar a venda com terceiro, sem antes esperar a resposta do arrendatário. O prazo de trinta dias concedido a este deve decorrer totalmente, para que o arrendador fique liberado. Portanto, na venda feita no decurso dos trinta dias há violação da norma do art. 92, § 3º, do ET, e a notificação é ineficaz, considerada como não existente, podendo o arrendatário usar do direito do art. 92, § 4º, do ET.

O art. 796 do Código Rural francês é expresso, ao dizer que:

“Cette communication vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenues, à laquelle sont applicables les dispositions de l’article 1.589 du Code Civil, 1<sup>er</sup> alinéa”.

Aí se dispõe:

A promessa de venda equivale à venda quando houver consentimento recíproco das duas partes sobre a coisa e sobre o preço.

Prossegue o art. 796:

“Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d’un délai d’un mois pour faire connaître dans le mêmes formes au propriétaire son acceptation ou son refus d’acheter le fonds aux prix et charges communiqués”.

“Son silence équivaut à un refus”.

Também no direito agrário brasileiro o silêncio do arrendatário equivale a uma recusa, se deixa decorrer o prazo de trinta dias sem se manifestar. Porém, se ele se manifesta, o arrendador é obrigado a fazer-lhe a venda do imóvel arrendado. Se o proprietário vende o imóvel a um terceiro antes de expirado o prazo de trinta dias, *quid juris?* O direito brasileiro não dá solução, mas se depreende que, como vimos, a notificação é nula, por violar disposição de lei (CC, art. 166, V). É essencial, para a validade da venda a terceiro, que decorra o prazo de trinta dias, conferido ao arrendatário. Este prazo é em benefício dele e só ele pode dispor, tanto que pode responder a oferta antes, negativa ou positiva.

O ET e seu Regulamento deveriam ser mais explícitos, como foi o Código Rural francês de 1945, que lhe serviu de modelo. Aí se diz expressamente que, se o proprietário-arrendador vender o imóvel antes

de expirado o prazo de trinta dias, o Tribunal paritário anulará a venda e declarará o arrendatário adquirente em lugar do terceiro, nas condições da comunicação (*Código Rural francês de 1955*, art. 798, Dalloz, 1974).

Assim está redigido o artigo citado:

“Dans les cas où le propriétaire bailleur vend son fonds à un tiers, soit avant l’expiration des délais prévus à l’ article precedent, soit à un prix ou à des conditions de payement différents de ceux demandés par lui au bénéficiaire du droit de préemption, ou lorsque le propriétaire bailleur exige du bénéficiaire du droit de préemption des conditions tendant à l’empêcher d’acquérir le tribunal paritaire, sainsi par se dernier, doit annuler la vente et déclarer le dit bénéficiaire acquéreur au lieu et place du tiers, aux conditions communiquées, sauf en cas de vente à un prix inférieur à celui notifié, à le faire bénéficier de ce même prix” (Or. oct. de 1945, art. 8).

É importante que a data da notificação fique bem clara, mediante recibo do arrendatário, em que acusa o recebimento da comunicação e em que conste sua aceitação ou recusa de comprar o imóvel pelo preço e as condições da venda, porque os efeitos são diversos num e noutro caso, sendo, repetimos, que o silêncio equivale a uma recusa, liberando o proprietário. Não deve pairar dúvida sobre o conteúdo da oferta de venda, para que a notificação surta seus efeitos, ou seja, a sua vinculação ao negócio, como se fosse uma promessa de venda, que se efetiva pela adesão do arrendatário.

O proprietário deve dar ao arrendatário o conhecimento da venda. Esta comunicação vale como uma proposta de venda, obrigando o proprietário, enquanto o arrendatário não responder ou recusá-la. Por isso, ele não pode praticar nenhum ato que viole ou altere aquela oferta, sob pena de nulidade da venda, porque é da natureza do direito de preempção que se abstenha dele.

A lei exige que as condições da oferta sejam iguais às aceitas pelo terceiro, para haver confronto. Se não houver a oferta real ao arrendatário, fica afastada a contagem do prazo de caducidade ou preclusivo e este não se iniciou, porque não preenche os requisitos legais acima apontados.

Se a oferta ou proposta tiver sido convencionada com intuito de fraudar a lei, apenas para afastar a preferência legal, considera-se irrelevante, é ineficaz e notificação não houve. Portanto, se a proposta é feita ou convencionada para afastar a pessoa do arrendatário, este não é obrigado a satisfazê-la, tornando-se por isso de nenhum efeito para o exercício da preferência. Se a venda se fizer ao terceiro,

poderá o preferente usar do direito conferido no art. 92, § 4º.

### **37. Oferta simulada e direito de preferência**

Se o proprietário notifica o arrendatário, dando as condições e preço da venda, mas depois modifica-as, qual o direito que nasce para o arrendatário?

O Código Rural francês resolve assim o problema: no caso em que o proprietário decide modificar suas pretensões, deve notificar novamente o arrendatário das novas condições, que dispõe de um prazo suplementar de quinze dias para responder se aceita o novo preço ou condições. Entendemos que, no nosso direito, outra não é a solução. Se o proprietário altera as condições feitas na notificação e vende o imóvel sem notificar novamente o arrendatário, não vale a notificação, incide então o § 4º, do art. 92. Isto no caso de decurso do prazo do art. 92, § 3º, e se a venda é por preço inferior, se superior, vale.

Na lição de Mário Julio de Almeida Lopes, acima citado, o arrendatário continua com a preferência. Dá o seguinte exemplo: *A*, promitente, comunicou a *B*, promissário, que venderia por 100 e *B* recusa; se *A* vier a preparar-se para vender por 80, *B* tem a faculdade de preferir.

Outra não é a lição do Des. Jacinto Fernandes Rodrigues Bastos, quando cita Pinto Loureiro e decisão do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal, ao afirmar:

“Do aviso deve constar a especificação do preço e das condições do contrato indispensáveis para o titular do direito de preferência resolver se há de preferir ou não (Pinto Loureiro, n. 110). Se depois vier a realizar-se o contrato em condições diversas, não perde o titular, que declara não querer preferir, o direito de preferência na venda efetuada, a não ser que as condições desta sejam mais onerosas ou de outro modo tais que aquela declaração se deva considerar extensiva ao contrato celebrado” (*Obrigações*, 1977, p. 69).

E acrescenta ao pé da página mais o seguinte: “Nesse sentido decidiu ainda o Supremo Tribunal de Justiça de Portugal a 7-11-1904 (cf. *Revista de Justiça*, 9:326, citado por Pinto Loureiro), entendendo que a notificação deve, celebrando o contrato em condições não constantes dela, ter-se como não feita. Tratando-se, afinal, de contrato em condições diferentes, será necessário para ele nova notificação; a anterior valia apenas para o contrato tal como fora anunciada” (nota 4). Como vimos, o Código Rural francês adotara a mesma lição, quando determinou nova notificação no art. 797. Lição que deve ser

adotada pelo direito brasileiro, tanto em face do ET como da Lei do Inquilinato (v. Oswaldo & Silvia Opitz, *Locação predial urbana*, Saraiva, 1981).

Se o arrendatário aceita a oferta do proprietário e este vende o imóvel arrendado a terceiro, *quid juris?* A venda é anulável, porque a proposta de contrato obriga o proponente (CC, art. 427). O arrendatário pode pedir a nulidade da venda e a adjudicação do imóvel, na forma do art. 639 do CPC, no prazo de quatro anos (art. 178, do CC), a contar da transcrição, que é o dia em que se fraudou a lei e se realizou o ato de venda. Não incide aqui o § 4º do art. 92, cuja hipótese é a falta de notificação ou em que esta seja ineficaz, como vimos acima.

Pode optar pela indenização por perdas e danos, em vez da adjudicação na forma do art. 47 do Regulamento do ET (Dec. n. 59.566/66).

### **38. Efeitos da falta de notificação. Art. 92, § 4º, do ET**

“O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis” (ET, art. 92, § 4º).

A hipótese é para o caso de não se notificar a venda ao arrendatário. O proprietário-arrendador é obrigado a comunicar sua intenção de vender o imóvel rural arrendado, na forma legal, ou seja, notificação judicial ou outra de que derive recibo, pena de nulidade. O conhecimento verbal é nulo, porque desvestido da forma prescrita em lei.

Vimos que a notificação, sem as formalidades legais, é nula e de nenhum efeito, portanto incide o § 4º, pois é como se não houvesse notificação. Igualmente, se o proprietário vende o imóvel antes de decorrido o prazo de trinta dias conferido ao arrendatário para a resposta.

Se o arrendatário toma conhecimento da venda, por meio da transcrição da escritura no Registro de Imóveis, deve exercer seu direito de preempção no prazo de seis meses, a contar desse ato, sob pena de caducidade.

Para tanto é mister depositar o preço. O preço de que cogita o § 4º do art. 92 do ET é o preço da venda, consignado na escritura, e não outro. Ademais, a referência — igualdade de condições — constante do § 3º, do mesmo artigo, reforça esse entendimento. Para que se exigisse mais do que isso,

mister seria que a lei fizesse referência expressa, como acontece com a Lei n. 8.245/91, em seu art. 33, ao dispor: “O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e *demais despesas do ato de transferência*, haver para si o imóvel locado”. Portanto, não procede a exigência do depósito das despesas feitas com a venda, tais como impostos, taxas etc.

A lei exige o depósito do preço, como vimos; daí indagar-se se é o preço total estipulado na escritura, ou se é aquele feito parceladamente pelo terceiro adquirente. A indagação procede, porque pode acontecer que a venda seja a prazo e em prestações. O Tribunal do Rio Grande do Sul entende que o arrendatário que aciona o comprador deve requerer o depósito das prestações vencidas durante a tramitação do feito, sob pena de extinção de seu direito (*JTA*, 37:252). No entanto, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais tem outra orientação, quando afirma que a venda a prazo resulta de condições personalíssimas dos contratantes, pelo que não pode pretender o preferente que a ele se transfira a confiança que o vendedor deposita no terceiro ao qual concede o prazo para o pagamento do preço. Tanto é assim que a lei estabelece como condição para o exercício do direito de preferência o depósito do preço (*RF*, 248:302). Quando a lei fala nas mesmas condições, quer se referir ao preço fixado na compra e venda e constante da escritura transcrita, porque o objeto da obrigação é indivisível. Não se deve confundir o preço com a forma de pagamento, que é outra coisa muito diferente. O pagamento do preço pode ser parcelado, mas ele continua uno em seu todo. Por isso, não pode o arrendatário pretender uma vantagem personalíssima conferida ao estranho, em seu favor. Por isso, para ter direito à preempção do art. 92, § 4º, do ET deve depositar o preço, não as prestações devidas, à medida que se forem vencendo. O preço é o estipulado para o negócio e não a forma de seu pagamento. Se, por hipótese, parte do pagamento for representada por promissórias, com avalistas, pode não convir ao proprietário que o arrendatário use do mesmo processo, por não lhe convir e não aceitar o avalista, ou fiador, se for o caso. São condições personalíssimas que não se transferem a terceiros, salvo consentimento do proprietário. A obrigação é una e indivisível, portanto o preço segue-lhe a esteira, porque integra o seu conteúdo. A razão está com o Egrégio Tribunal mineiro, cujos fundamentos são irrespondíveis.

A lei fala em notificação da venda, daí indagar-se da possibilidade de exercer- -se a preferência no caso de *promessa de venda, ou cessão de direitos*?

A Lei n. 649/49 equiparou a promessa de venda e cessão de direitos de imóveis não loteados à de

compra e venda, desde que os contratos sejam inscritos a qualquer tempo no Registro de Imóveis. É um direito real oponível a terceiros, e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos do art. 16 do Decreto-lei n. 58, de 10-12-1937.

Embora a lei se refira à venda no art. 92, §§ 3º e 4º, entendemos que o proprietário que prometa vender ou ceder direitos sobre imóveis rurais arrendados, sem cláusulas de arrependimento, deve notificar o arrendatário da promessa de venda, ou cessão de direitos, para que este possa exercer o direito de preempção, tanto por tanto, ou seja, em igualdade de condições com o promitente-comprador ou promitente-cessionário. Na falta de notificação, o arrendatário terá o prazo de seis meses, a contar da inscrição do ato competente no Cartório do Registro de Imóveis, para exercer a preferência.

Se tenciona vender o imóvel arrendado, deverá o promitente-vendedor notificar o arrendatário da promessa de venda, para que este, no prazo de trinta dias, diga se aceita ou não a proposta, sob pena de caducidade.

A Câmara Especial do TJRS, na AC 23.683, de São Vicente do Sul, também entendeu que o arrendatário tinha direito de preferência na promessa de compra e venda, adjudicando ao arrendatário o imóvel prometido a vender a terceiro, estranho à relação contratual.

O STF, no RE 85.049 (*RTJ*, 94:219), também admitiu a tese acima exposta, embora tenha reformado a decisão da Câmara Especial na Ap. 23.683, porque a promessa de compra e venda tinha sido contratada antes da vigência do ET e em defesa do princípio constitucional do direito adquirido e do ato jurídico perfeito.

Se o arrendante é o promitente-vendedor, e pretende ceder seus direitos a terceiro, deve antes notificar o arrendatário da cessão, para que este exerça seu direito de preferência. Caso não faça e ceda os direitos, cabe ao arrendatário no prazo de seis meses, a contar da inscrição da cessão no Registro de Imóveis do local do prédio, exercer a preferência e adjudicar para si o imóvel arrendado, depositando o preço em dinheiro, conforme a escritura de cessão.

*Se a cessão for dos direitos hereditários do imóvel pertencente ao arrendador morto, quid juris?*

O arrendatário, embora continue no imóvel, por força do art. 92, § 5º, do ET, não tem direito de preempção, porque a herança é indivisível, salvo se houver um só herdeiro. Havendo mais de um herdeiro, a indivisibilidade do direito do herdeiro impede seja ele reclamado, coisa que somente é



possível depois da partilha. Feita esta e registrada, começa então a fluir o prazo de seis meses para o arrendatário exercer a preferência, na forma do art. 92, § 4º, do ET.

Não é de se confundir com a hipótese referida antes, da cessão feita pelo promitente-comprador de seus direitos, ou cessão da promessa de compra e venda, porque aqui o imóvel é certo e determinado: “de outra parte, embora haja cessão de direitos sobre determinado bem, não se pode olvidar que o direito do herdeiro é indivisível, isto é, tem ele direito a uma parte determinada da herança, mesmo porque somente após a partilha é que fica concretizado o seu quinhão (Carvalho Santos, *Código Civil interpretado*, v. 22, p. 78). Mas, se o cessionário, no lugar do herdeiro, é contemplado com o bem individuado e indicado (*res certa*), eficaz tornou-se a venda (Washington de Barros Monteiro, *Direito das sucessões*, p. 278)”. Tornada eficaz a venda com a transcrição da partilha do cessionário do direito hereditário, nasce daí o direito de preferência do arrendatário.

A 3ª Câmara do antigo 2º TACSP assim decidiu a espécie, a nosso ver, correta.

### **39. Contra quem deve ser proposta a ação de preferência**

Alguns Tribunais do País têm entendido que se trata de litisconsórcio passivo necessário, por isso a ação do arrendatário deve ser proposta contra o vendedor- -arrendante e o adquirente. Quando isso não ocorre, anulam o processo a partir da citação, causando demora no deslinde do feito.

A Câmara Cível Especial do TJRS, na Ap. 23.683, de São Vicente do Sul, anulou a ação a partir da citação, por não ter sido citado o proprietário-arrendador, na ação proposta pelo arrendatário. Houve o RE 63.287, que não foi conhecido. Aí se discutia a necessidade da citação do vendedor, antigo proprietário do imóvel arrendado, para integrar a lide, mas infelizmente o Pretório Excelso perdeu a oportunidade de se manifestar sobre tão relevante matéria, embora recebido o Recurso Extraordinário pelo Presidente do Tribunal de Justiça.

Nessa Ap. 23.683 o relator insiste em dizer que é necessária a citação dos proprietários, precisamente contra os quais “a ação deve, e deveria, ter sido movida”. A ementa do acórdão que anulou o feito está assim redigida: “Sendo o proprietário e arrendante o principal responsável pela infração legal, a ele e aos adquirentes deve ser endereçada a ação e não o foi, razão por que se deu provimento à primeira apelação, para anular o processo a partir da citação inicial, e se julgou prejudicada a segunda apelação” (RTJ, 94:233).

O Relator do RE 85.049 insinua que o adquirente podia pedir a caducidade do direito de preferência, por falta de citação daqueles, tidos como litisconsortes necessários, na ação movida pelo arrendatário, dando a entender que ocorre a decadência se o prazo de seis meses houver decorrido, sem a citação do proprietário vendedor.

#### **40. Direito de preferência e o módulo rural**

O exame do art. 65 do ET, combinado com o art. 8º da Lei n. 5.868/72, dá-nos os seguintes princípios que podem refletir-se no exercício do direito de preferência previsto no art. 92, §§ 3º e 4º, em estudo:

a) o imóvel rural arrendado definido no art. 4º do ET não é divisível em áreas de dimensão inferior à constituição do módulo regional de propriedade rural (na forma de seu inc. III) ou fração mínima de parcelamento;

b) a fração mínima de parcelamento será:

1) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas para os municípios das capitais dos Estados;

2) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais municípios situados nas zonas A, B e C;

3) o módulo correspondente à pecuária para os demais municípios situados nas zonas tipo D;

4) para fins de transmissão a qualquer título, nenhum imóvel poderá ser desmembrado ou dividido em áreas de tamanho inferior ao do módulo calculado para o imóvel ou fração mínima de parcelamento na forma da letra *b*, *supra*;

5) a transmissão a qualquer título se permite nos casos em que a área se destine comprovadamente à sua anexação ao prédio rústico confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento.

Essas regras restringem o direito de propriedade do arrendador, de modo que o imóvel arrendado não pode ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo, para fim de transmissão a qualquer título. Ora, o direito de preferência implica uma transmissão do prédio arrendado em igualdade com terceiros.

Se o imóvel arrendado for igual ao módulo, pode ser vendido, mas o arrendatário tem preferência em igualdade de condições com o terceiro pretendente à venda.

Se o imóvel for inferior ao módulo, não poderá ser vendido em hipótese alguma, nem mesmo para o arrendatário, sob pena de nulidade, salvo se este (arrendatário) for confrontante do imóvel e destinado a sua anexação a ele, mas para tanto é mister a prova dessa circunstância.

Se o imóvel é maior do que o módulo e é arrendado em parte, poderá ser vendido se:

a) a área arrendada for maior que o módulo; b) se a área vendida for maior que o módulo, e, se menor, se destine a sua anexação ao prédio rústico confrontante. Nesses dois casos incide o art. 92, §§ 3º e 4º, do ET.

Não poderá ser desmembrado se, maior que o módulo, a área restante ficar de tamanho menor que o módulo. A venda, se houver, será nula (art. 8º, § 3º, da Lei n. 5.868, combinado com o art. 65 do ET), portanto fenece o direito do arrendatário, mas nada impede que promova a nulidade na forma legal.

Se o imóvel é igual ao módulo, não pode o proprietário vender parte a terceiro, porque, “para fins de transmissão a qualquer título, nenhum imóvel poderá ser desmembrado ou dividido em áreas de tamanho inferior ao módulo” (art. 8º da Lei n. 5.868/72), bem como o arrendatário de outra parte não tem direito de preferência sobre a área desmembrada, porque a venda é nula. Nem mesmo para anexar ao prédio confrontante, porque a área restante é menor que o módulo, incidindo a norma legal, igualmente, e além disso vai contra o princípio da indivisibilidade do módulo, porque o imóvel rústico em tal situação não reúne em si todas as condições de que o proprietário há mister para tirar dele todas as vantagens e utilidades que encerra (ET, art. 65).

O art. 65 referido, combinado com o art. 8º da Lei n. 5.868/72, não permite, para transmissão a qualquer título, que o imóvel rural seja desmembrado ou dividido em área menor que o módulo. Então, pergunta-se, pode o proprietário constituir um usufruto de uma área menor que o módulo? Caso afirmativo ou negativo, é válido o contrato de usufruto?

Nosso direito agrário é omissivo a respeito, mas se pode tirar do princípio dos artigos referidos a regra que deva ser adotada, no caso de se verificar tal hipótese.

Não pode ser desmembrado ou dividido, ou seja, ser fracionado em área menor que o módulo calculado para o imóvel ou fração mínima de parcelamento. Parcelar é fracionar, por isso o art. 1.376 do

CC português de 1967, que adota a mesma regra do art. 65, dispõe:

“Os terrenos aptos para cultura não podem fracionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona do País; importa fracionamento, para este efeito, a constituição de usufruto sobre uma parcela do terreno”.

Importa desmembramento ou divisão a constituição de usufruto sobre uma parcela do imóvel rural, inferior ao módulo, porque se trata de uma imposição de ônus real sobre o imóvel, que prejudica a boa exploração dele, em prejuízo da produtividade. Além disso, o domínio útil é domínio, portanto deve obedecer à regra do art. 65. Certo o CC português quando equipara a constituição de usufruto ao fracionamento ou divisão do imóvel rural.

#### **41. Fraude e simulação ao direito de preferência**

Pode acontecer que o proprietário queira eliminar o arrendatário, usando por isso de meios fraudulentos ou simulados, tais como manifestando sua intenção de vender ao arrendatário por preço irreal ou simulado, apresentando a ele uma proposta exagerada no preço do imóvel, fazendo com que o arrendatário se afaste da competição. Qual a situação do arrendatário, se o imóvel for vendido por preço inferior? Trata-se de simulação fraudulenta, decorrente do conluio entre o proprietário e terceiro adquirente. O arrendatário tem ação para, dentro do prazo de quatro anos, a contar da transcrição no Registro de Imóveis (CC, art. 178, § 9º, V, *b*), provar a simulação. A ação é de anulabilidade da venda, porque é anulável o ato jurídico, por vício resultante de simulação (CC, art. 147, II). A situação aqui é diferente daquela prevista no art. 92, § 4º, do ET. O terceiro adquirente é litisconsorte necessário, porque faz parte da simulação e porque contra ele pode ser exercida ação de perdas e danos.

Se a simulação consistir apenas na proposta e o arrendatário não desistiu da preempção, pagando preço mais elevado pelo imóvel arrendado, devido à inexata afirmação do proprietário, fica este obrigado a restituir o que exceder do verdadeiro valor do imóvel, desde que provada a simulação ou o erro a que foi levado o arrendatário.

Não interessa ao exercício da preferência a pessoa do terceiro interessado na compra do imóvel arrendado, de modo que a falsa informação do proprietário quanto a essa pessoa não resulta em nenhuma responsabilidade sua, mesmo que isso tenha influído para a desistência do direito de preferência por parte do arrendatário.

## 42. Origem do direito de preferência

O direito de preferência tem origem na Grécia, no contrato de enfiteuse. Embora não existisse no direito romano um instituto igual, não se pode negar que havia um equivalente nas concessões de terras públicas. A distinção consistia apenas no tempo da ocupação, ou seja, da posse, uso e gozo pleno das terras. As concessões eram revogáveis *ad libitum* do poder público, enquanto a enfiteuse, em regra, era perpétua. Em ambas podiam os concessionários transferi-las *inter vivos* ou *mortis causa*. Tanto o cessionário como o enfiteuta pagavam um aluguel ou renda, que se denominava *canon*, na enfiteuse, e *vectigal*, na concessão. Nas concessões havia o respeito à posse do cessionário, de modo que, enquanto pagasse pontualmente a renda anual (*vectigal*), não podia ser despejado, nem seus herdeiros. O direito se estendia aos adquirentes da terra a título particular. Esta forma de posse ou uso temporário da terra pública era denominada pelos jurisconsultos locação, conforme D. 6, 2, L (*Vectigalis vocantur qui in perpetuum locantur*). No século II d.C. aparece a enfiteuse. Tinha o cessionário no *ius in agro vectigali* uma ação análoga à *rei vindicatio*, que se denominava *si ager vectigalis petatur* e resguardava-o das turbacões dos concedentes (locadores), a fim de assegurar-lhe o uso pacífico da terra. A reprodução feita desse Edicto pelos justinianeus não foi fiel, os quais acrescentaram, depois da palavra *vectigalis*, mais o seguinte: *id est emphyteuticarius*. Com isso transportavam para o *ius in agro vectigali* uma instituição nova e difundida, derivada de um largo desenvolvimento histórico que se havia cumprido nas províncias (Vicenzo Arangio Ruiz, *Instituições de direito romano*, Depalma, 1952, p. 283). Assim se manteve a situação das terras concedidas até a crise econômica que afligiu o Império Romano, que levou o Estado a alterar o *vectigal*, que era fixado sobre o lucro líquido e passou a ser cobrado sobre um lucro hipotético. Os aldeões reagiram contra isso, mas o Estado tomou medidas coercitivas, como a imposição de impedir que eles abandonassem o cultivo da terra. Ficaram, por isso, impedidos de abandonar a própria aldeia, por piores que fossem as condições de vida (A. Ruiz, *Instituições*, cit.).

No século IV d.C., em virtude daquela situação, apareceram ricas famílias que se converteram, por sua posição econômica e política, em centro de atrações da população das aldeias próximas. Aqueles aldeões pediram sua proteção e em troca ofereceram serviços e prestações em espécie. Assim surgiram os arrendamentos e extensas zonas de terras foram cultivadas, mediante contratos a longo prazo e até - perpétuos com a permissão de subarrendamentos. Deste modo (A. Ruiz) surgiram destes dois tipos de concessão o *ius perpetuum* e o *ius emphyteuticarius*. Tanto num como noutro havia o pagamento de um

cânon. A concessão em *ius perpetuum* era irrevogável e não modificável em suas cláusulas, enquanto o *ius emphyteuticarius* impunha a renovação periódica da concessão. Isto era prejudicial ao enfiteuta, porquanto aumentava o cânon, cada vez que se renovava a concessão, o que não ocorria na outra hipótese. Como resultado disso, surgiu a fusão de ambos — arrendamento e enfiteuse — com o nome de *ius emphyteuticarius*, ficando assim dispensável a renovação, e a concessão corresponde ao *ius perpetuum*. Essa criação genial do direito romano, para resolver aquela situação desigual entre o *ius perpetuum* e o *ius emphyteuticarius*, fez com que o direito justinianeu impusesse ao enfiteuta a obrigação de denunciar ao proprietário toda a transferência do *ius emphyteuticarius* e concedesse um direito de preferência (aqui nasce o nosso direito de preempção), que consiste na faculdade de extinguir o *ius in re*, pagando a mesma soma oferecida pelo adquirente (nas mesmas condições de nosso direito moderno). Se tal direito não fosse exercido, percebia o proprietário uma indenização, denominada *laudemium*, equivalente a 2% do preço pago pelo terceiro, novo enfiteuta (A. Ruiz, *Instituições*, cit.).

Fácil se torna, depois dessa digressão histórica, compreender como o direito de preferência passou para o arrendatário e seus sucessores, nas leis apontadas e agora em exame. A fonte, como se viu, é a enfiteuse, que conferia o *ius protimeseus* ao proprietário — e também ao enfiteuta, consistente no *pacta protimeseos*, pelo qual as partes convencionavam que, em caso de comprador vender a coisa que ele vem de adquirir, o vendedor teria direito à preferência sobre qualquer outro comprador, se oferecesse também boas condições.

Este pacto produz efeitos análogos ao de retrovenda, que lhe é muito posterior, embora não se confunda com ele. O *pacta protimeseos* nascia da vontade das partes, podia ser feito por testamento ou decorria de lei. Neste caso, o exemplo típico é a enfiteuse, porque a lei impunha o dever do enfiteuta vender a terra explorada ao senhorio. Era um direito real que se conferia ao proprietário ou senhorio direto, e real também a ação para haver a coisa vendida com essa infração. A fusão daqueles dois *jures* tornou fácil transferir para o arrendamento o mesmo direito de preferência, de modo que, além da convenção, a lei estabeleceu, em favor do arrendatário, um direito de preempção ou prelação (preferência), que não pode ser violado (ET, art. 92, § 3º, e Código Rural francês, arts. 790 a 801).

#### **43. Sub-rogação do adquirente. Art. 92, § 5º, do ET**

“A alienação ou imposição de ônus real ao imóvel não interrompem a vigência dos contratos de

arrendamento e parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante” (ET, art. 92, § 5º).

Caso o arrendatário não se interesse na compra do imóvel arrendado, pode ele ser vendido a terceiro, porém, este é obrigado a respeitar o arrendamento, ressalvados os casos de despejo. Essa proteção legal ao arrendatário é antiga. Já vamos encontrá-la nas concessões das terras públicas, bem como das particulares, representadas pelo direito de superfície. Concedia-se ao particular a faculdade de construir sobre o solo alheio, mediante contrato. Essa concessão foi concebida como locação e não originava nenhum direito real. O efeito era vincular os contratantes — o cedente e o cessionário —, ou seja, o dono da propriedade e o superficiário, e com eles os seus herdeiros, mas sem a possibilidade de que a relação jurídica continuasse entre os sucessores a título particular. Para evitar as consequências desta limitação foi necessário que, ao transmitir a propriedade a um terceiro, o proprietário garantisse o uso e gozo do superficiário, mediante a promessa do novo proprietário (A. Ruiz, *Instituições*, cit., p. 288). Justifica-se essa medida da mesma forma que a já examinada, dos *pacta protimeseos*, em favor dos foreiros e arrendatários, sendo que para estes dependia a preferência do acordo de vontades. Havia uma grande preocupação em manter o aldeão no cultivo da terra, mas dever-se-ia compensá-lo com direitos que reconhecessem como fazendo parte do solo o trabalho nele incorporado durante anos. Essas medidas, no fundo, tinham origens econômicas e sociais, visto que visavam proteger o operário-agricultor que cultivava e melhorava a terra concedida, com seu trabalho e de seus familiares. O trabalho era um bem como qualquer outro e se incorporava ao solo (*superficies solo cedit*). Era uma benfeitoria construída sobre o terreno alheio, portanto devia incorporar-se a ele e tornava-se assim seu acessório. Daí o direito de reter o terreno cultivado, tanto por parte do enfiteuta como do arrendatário, quando fosse vendido. Do caráter convencional, passou ao legal. No direito agrário, a proteção alcança tanto o contrato escrito como o verbal, por tempo certo ou não. O CC, em seu art. 576, somente protege o arrendatário se houver cláusulas de sua vigência no caso de alienação e constar de registro público. Isso não se dá no arrendamento rural, porque o novo proprietário é obrigado a respeitar o contrato. Não se exige mais, tanto no arrendamento como na parceria, que no contrato conste tal cláusula de vigência em caso de alienação, porque o novo adquirente não pode desrespeitar o contrato e desapossar o arrendatário ou parceiro-outorgado (ET, art. 92, § 5º, e art. 15 do seu Regulamento). A regra se estende a todos os contratos agrários, porque “a alienação do imóvel rural... não interrompe os contratos

agrários...”(Regulamento, art. 15).

A morte do proprietário também não interrompe o contrato agrário. É um velho princípio, como apontamos acima. O art. 1.198 do CC/16 (v. CC/02, art. 577) dispõe que, morrendo o proprietário, transfere-se aos seus herdeiros o arrendamento por tempo determinado. Essa regra cede diante da norma especial do art. 92, § 5º, do ET. A lei nova foi mais radical. Alterou o CC nesta parte. O conflito existente entre ambos resolve-se pela incidência da nova lei especial (LINDB, art. 2º, e Regulamento, art. 26, parágrafo único).

As medidas decorrentes do ET e de seu Regulamento são em benefício dos arrendatários e parceiros rurais, de modo que, a todo momento, nos contratos por tempo indeterminado, podem eles desocupar o imóvel arrendado ou dado em parceria. O mesmo não se dá se o arrendamento ou parceria são por prazo certo, determinado, porque terão de pagar, proporcionalmente, a multa prevista no contrato (CC, art. 571).

Os meios de aquisição da propriedade imóvel continuam os mesmos e regulados pelo CC, bem como por lei especiais, como o caso da promessa de compra e venda (Lei n. 649/49).

Diante do respeito ao contrato, o novo adquirente não pode mais usar do remédio possessório contra o arrendatário ou parceiro-outorgado para haver o imóvel adquirido. No entanto, pode usar a ação de despejo na forma do art. 32 do Regulamento (Dec. n. 59.566/66). A orientação anterior era em sentido contrário, porque o contrato não se prorrogava, e a detenção, findo o prazo, era ilegal e constituía esbulho, daí a ação de imissão de posse. O novo proprietário do imóvel não é obrigado a indenizar benfeitorias feitas pelo arrendatário ou parceiro, antes da transferência da propriedade, salvo se a isso se comprometeu, expressamente. Isto não implica violar o direito do arrendatário conferido no art. 95, VII, do ET e art. 25, § 1º, de seu Regulamento, porquanto são duas situações distintas.

O novo dono não se pode recusar a receber os preços do arrendamento ou parceria, sob pena de vê-los consignados em juízo (CPC, art. 891), porque se sub-roga nos direitos e obrigações do alienante. Nem também podem o arrendatário ou parceiro-outorgado recusar pagamento deles, como não podem pagar ao antigo proprietário. O pagamento ao antigo proprietário não os exime de repeti-los ao adquirente, salvo se feito por erro (art. 877 do CC combinado com o art. 92, § 9º, do ET). Resta, em favor deles, o direito de restituição exercido contra o antigo proprietário (CC, art. 876).



No tocante à parceria agrícola, a regra do art. 92, § 5º, não inovou, pois já existia a norma do art. 1.115 do CC/16, que dispunha: “A parceria subsiste, quando o prédio se aliena, ficando o adquirente subrogado nos direitos e obrigações do alienante”. Sua repetição extensiva a todos os contratos agrários (Regulamento, art. 15) torna mais fácil sua aplicação, pela tradição jurisprudencial existente no tocante à mesma regra do CC. De modo que, embora não vigendo, é uma fonte preciosa para a interpretação do ET, no que tange aos contratos agrários, que é a tônica do Capítulo em exame e do Decreto n. 59.566/66, que o regulamentou. Outra coisa não se tem feito, no exame dessa matéria, senão buscar subsídios no direito civil, naqueles pontos em que o ET e seu Regulamento aceitaram a doutrina anterior esposada no CC. A jurisprudência, carreada no presente trabalho, mostra bem a importância do estudo da norma na doutrina anterior e sua relevância na aplicação do art. 92, § 5º, do ET.

A alienação *inter vivos* implica respeito ao contrato agrário, em virtude da norma em exame, queira ou não o adquirente, isto é, mesmo que alienante e adquirente convencionem em contrário, porque a norma é cogente (RT, 56:89 e 281:587). Não vale a renúncia feita em cláusula contratual como vem sendo defendida por certa jurisprudência desinformada. O arrendatário não pode renunciar, em cláusula contratual, a tal direito (Lei n. 4.947/66, art. 13, § 4º).

Qualquer que seja a forma de alienação, incide a regra do art. 92, § 5º, salvo a desapropriação por utilidade pública. A desapropriação é uma alienação forçada, que não foi cogitada no art. 92, § 5º. A lei fala em alienação, portanto é a transmissão voluntária da propriedade a outrem, o que não ocorre na desapropriação por necessidade ou utilidade pública (CF, art. 5º, XXIV). O mesmo já não se pode dizer se a desapropriação é por interesse social e tem por fim realizar a função social da propriedade imóvel. Neste caso, a União poderá promover a desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento de prévia e justa indenização (art. 184 da Constituição de 1988).

Essa desapropriação só recai sobre propriedades rurais cuja forma de exploração contrarie o disposto no art. 186 da Constituição (art. 184 da CF/88). Sendo assim, fica assegurado a todo aquele que as ocupe, sob qualquer forma de arrendamento, o direito de permanecer na posse da terra cultivada, desde que a ocupação tenha mais de cinco anos (ET, art. 95, XIII, e art. 85 do seu Regulamento). Nada impede que a norma do art. 92, § 5º, se estenda, por analogia, ao poder desapropriante, tendo em vista o princípio dos arts. 17, 18 e 25, II, do ET, pois a finalidade é a mesma, isto é, o restabelecimento de relações entre o homem agricultor e a terra ou propriedade rural, capaz de promover a justiça social (CF,

art. 184), o progresso e o bem-estar do trabalhador rural e o desenvolvimento econômico do País, com a gradual extinção do minifúndio e do latifúndio (ET, art. 16). Não é desalojando aqueles que produzem que se conseguirá tal finalidade.

#### **44. Imposição de ônus real**

Refere-se a lei à imposição de ônus real ao imóvel, para dizer que ele não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria (ou dos contratos agrários, art. 15 do Regulamento).

A instituição de ônus reais sobre o imóvel arrendado, dado em parceria ou objeto de qualquer outro contrato agrário, não interrompe o contrato de seu uso e gozo.

O ônus é direito de crédito que consiste em direito à prestação ligada ao bem, semelhantemente — não identicamente — ao direito hipotecário. Não há direito real de garantia nos ônus reais; há concentrabilidade da execução forçada e privilégio (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, v. 18, p. 225).

A lei fala em ônus reais quando parece referir-se a direitos reais que não a propriedade do imóvel rural. A lei se orientou por erro antigo de alguns autores que consideravam direitos reais os ônus reais, inclusive nosso Lafayette (*Direito das coisas*, § 1º, item 4, *c*). Portanto, quando se fala no art. 92, § 5º, do ET e art. 15 de seu Regulamento, de *instituição* ou *imposição* de ônus reais ou ônus real ao imóvel, quer dizer que são os direitos reais limitados, porque da propriedade é que tratou o mesmo parágrafo, quando se referiu à alienação.

A imposição de direito real sobre o imóvel arrendado, ou dado em contrato agrário, nada tem que ver com os mesmos ônus que já existiam sobre ele e que passam com ele para o domínio do adquirente, mas se refere àqueles direitos reais conferidos a alguém, tais como a enfiteuse (CC/16, art. 678), as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o penhor, a anticrese, a hipoteca (CC, art. 1.225), bem como o fideicomisso (CC, art. 1.953) e a retrovenda (CC, art. 505).

Os adquirentes dos direitos reais (ou a instituição desse direito sobre o imóvel rural, objeto de contrato agrário), por força do art. 92, § 5º, do ET e art. 15 do seu Regulamento, são obrigados a respeitar os contratos agrários vigentes à época de sua constituição, ficando sub-rogados nos direitos e obrigações do proprietário.

Examinaremos alguns desses direitos, rapidamente, para se ter uma ideia do alcance da regra em exame, ressalvados aqueles que não afetam a substância do contrato agrário.

O primeiro é a enfiteuse ou aforamento (CC/16, arts. 678 e 2.038 do CC/02), cuja história já foi bosquejada em páginas anteriores (item 41). A enfiteuse é direito real de posse, uso e gozo pleno do imóvel alheio. Era o *ius in re aliena* mais amplo até o advento do ET, que, pelo seu Regulamento, estabeleceu regra idêntica àquela do art. 681 do CC, quando disse: “Nos casos em que o arrendatário é o conjunto familiar, a morte de seu chefe não é causa de extinção do contrato, havendo naquele conjunto outra pessoa devidamente qualificada que prossiga na execução do mesmo” (art. 26). Dá-se a enfiteuse por ato *inter vivos* ou de última vontade, em que o proprietário atribui o domínio útil do imóvel rural a alguém, mediante o pagamento de uma renda anual, certa e invariável, denominada *canon*. A finalidade da enfiteuse foi a exploração econômica de terras não cultivadas. Só muito mais tarde foi que alcançou os terrenos destinados a edificações. Por isso, o adquirente do domínio útil visa usar e fruir do imóvel enfitêutico, daí a razão do art. 92, § 5º, do ET.

À primeira vista, parece que o imóvel arrendado, dado em parceria ou em contrato agrário, não possa ser objeto de enfiteuse, pois em regra são terras cultivadas, quando a lei civil dispõe que “só podem ser objeto de enfiteuse terras não cultivadas”. Não é assim. De fato, a enfiteuse ou aforamento visa a exploração das terras pelo foreiro, mas nada impede que o proprietário atribua-lhe o domínio útil do imóvel, por contrato ou por ato de última vontade, mesmo que ele já seja objeto de contrato agrário. Se isso ocorrer, o foreiro sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações do senhorio direto, devendo por isso respeitar os ocupantes do imóvel, legalmente investidos e com o direito de despejá-los, nos casos previstos no art. 32 do Regulamento ao ET. O preço do arrendamento ser-lhe-á pago, ficando o foreiro responsável apenas pela renda anual.

O foreiro dispõe do domínio útil do imóvel arrendado ou dado em contrato agrário, portanto tem plena liberdade de escolha do meio com que há de alcançar o melhor desfrute do fundo concedido, podendo arrendá-lo ou dar em parceria etc., sem a intervenção do senhorio direto. Se assim é, deve respeitar o contrato agrário existente antes de investir ou instituir o direito real. A lei é coerente quando estende o respeito aos contratos agrários não só à alienação da propriedade, mas também à instituição dos direitos reais que possam recair sobre os imóveis, ou seja, daquelas parcelas integrantes do imóvel rural que dele se destacam, sem perder a qualidade primitiva.

Quando a lei dispõe que a alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência do contrato agrário, quer apenas impedir que o novo senhorio do imóvel se apodere das terras, imediatamente, desrespeitando as obrigações assumidas pelo alienante ou instituidor do ônus real. Os contratos continuam em vigor depois da alienação ou instituição do direito real, salvo os direitos de rescisão ou denúncia do contrato agrário para exploração do imóvel diretamente ou por descendente (ET, art. 95, V).

Ainda no tocante à enfiteuse, somente interessa, agora, a preferência prevista no art. 684, diante da disposição do art. 92, § 3º, do ET.

Caso o senhorio direto queira vender o domínio ou a sua propriedade ou dar em pagamento, a quem compete o direito de preferência?

O enfiteuta, ou foreiro, não pode vender nem dar em pagamento o domínio útil, sem prévio aviso ao senhorio direto, para que este exerça o direito de opção (CC/16, art. 683). Compete igualmente ao foreiro o direito de preferência, no caso de querer o senhorio vender o domínio direto ou dá-lo em pagamento (CC/16, art. 684).

Comparando-se essas disposições do CC com aquelas do ET, parece que haverá conflito quando surgir a hipótese apontada. Mas tal não se dá.

A lei destaca duas situações. Cabe ao arrendatário somente a preferência em caso de venda do domínio total do imóvel (Regulamento, art. 46). De modo que, quando a propriedade está desmembrada, não existe o direito de preempção do arrendatário. A razão se encontra no art. 92, § 5º, quando manda que o detentor do domínio útil ou do direito real limitado respeite os contratos agrários existentes (Regulamento, art. 15).

Quando a venda deva ser feita na forma do art. 684 do CC/16, o enfiteuta prefere o arrendatário, porque aí se verifica uma consolidação da propriedade e o foreiro não é estranho. A preferência do arrendatário somente se verifica quando concorre com estranhos na aquisição do imóvel todo, arrendado. A situação do enfiteuta é semelhante à do condômino prevista no art. 504 do CC/02.

Se o enfiteuta quer ceder ou alienar a terceiro o domínio útil, incide a norma do art. 683 do CC/16. Mas, se o senhorio não quer exercer o direito de opção, *quid juris*? Por analogia, pode-se aplicar aqui a norma do art. 92, § 3º, do ET, e o arrendatário prefere o estranho, em igualdade de condições, na

aquisição do domínio útil. O mesmo já não ocorre, se o foreiro doar, der em dote ou trocar por coisa não fungível o imóvel arrendado (CC, art. 688), porque a preferência só se dá quando há venda.

O CC de 2002 proibiu novas enfiteuses e subenfiteuses, subordinando as existentes ao CC/16 e leis posteriores, até sua extinção (CC/02, art. 2.038).

Outro direito desmembrado do domínio é a servidão. É uma restrição à propriedade ou ao seu uso, tornando-a não plena. É uma classe especial de direitos reais, e já no direito romano reservava-se este vocábulo àqueles direitos. Para que haja, portanto, servidão é preciso que o exercício do direito de propriedade se restrinja.

#### **45. Servidões. Espécies**

A servidão pode-se constituir por acordo de vontades sobre o imóvel rural, perdendo-se, assim, o exercício de alguns dos direitos dominiais, mas o instituído na servidão não pode impedir que o arrendatário ou parceiro-outorgado continuem a exercer seu direito, decorrente do contrato, mesmo que isso não fique ressalvado na imposição do ônus real. Suponha-se uma servidão de águas (*aquae ducendae*), comum nas lavouras de arroz, cedida pelo proprietário a um vizinho. O dono do prédio dominante, mesmo que se trate de servidão total, não pode impedir o arrendatário ou contratante-agrário-serviente de fazer uso das mesmas águas desviando-as de seu curso, porque a isso se opõe o art. 92, § 5º, do ET.

As servidões rústicas mais comuns são: *ius itineris*, ou de passagem pela propriedade do vizinho; *ius actus*, de trânsito com rebanhos ou tropas; *ius viae*, que compreende o *ius itineris* e o *ius actus*, e abrange o direito de transportar materiais em qualquer veículo (incide aqui a regra do art. 1.385, § 2º, do CC: “Nas servidões de trânsito a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa”); *aquae ducendae*, já examinada e que pode conter o *ius itineris* ou a faculdade de canalizar a água do vizinho, incidindo, então, o art. 1.385, § 1º, do CC; servidão *aquae haustus*, ou *aquae hauriendae*, que contém sempre o *ius itineris* e consiste no direito de ir buscar água na fonte vizinha ou alheia; servidão *pecoris ad aquam ad pellendi*, que consiste em permitir aos animais beberem em fontes vizinhas ou alheias, compreendendo o *ius actus*, como decorrência do trânsito. Esse direito pode ser limitado, dependendo da convenção das partes, de modo que pode ser exercido a certas horas ou somente em tempo de seca. Esta servidão é de grande importância na zona rural, principalmente no Rio Grande do

Sul, na parte das fazendas de criação de gados vacuns ou lanígeros. Servidão *pecoris pascendi*, que consiste no direito de apascentar os rebanhos em campos vizinhos, compreendendo o *ius actus*, pela necessidade de trânsito dos animais, e pode conter as limitações da *pecoris ad aquam ad pellendi*. Esta servidão não se confunde com o contrato de pastoreio ou invernagem, muito comum no Rio Grande do Sul, Uruguai e Argentina, como veremos no exame do contrato agrário de invernagem (art. 4º do Regulamento ao ET). Embora não prevista no CC, há uma servidão muito usada na zona rural, qual seja, a de uso de banheiros carrapaticidas pelos vizinhos. Apesar disso, valem as regras e os princípios sobre servidões para a solução do uso dessa servidão, mas não se pode esquecer que ela somente existe pela convenção das partes. Estabelecida, embora contenha uma obrigação de fazer, ela se transforma em um direito real sobre o prédio vizinho, de modo que ela grava o prédio serviente (CC, art. 1.378). Mas seu dono tem direito a fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso. Se a servidão pertencer a mais de um prédio (imóvel rural), serão as despesas rateadas entre os respectivos donos ou usuários. Incidem as regras dos arts. 1.380 e 1.385 do CC, quando se tiver de resolver algum caso sobre esta espécie (v. Oswaldo & Silvia Opitz, *Direito agrário brasileiro*, Saraiva).

É precisamente na propriedade rural que se verifica a maior incidência das servidões, dada a peculiaridade de sua exploração. A matéria é omissa no ET e seu Regulamento, mas as regras do CC, combinadas com as normas do Código de Águas, se aplicam por força do art. 92, § 9º, do ET (v. nosso *Direito agrário brasileiro*).

## **46. Do usufruto**

Destacam-se ainda da propriedade alguns direitos de fruir as suas utilidades ou frutos, que podem ser objeto de alienação ou de ônus real, mediante os atos *inter vivos* ou de última vontade. É o instituto do usufruto, que é um direito sobre a coisa alheia. O adquirente do usufruto denomina-se usufrutuário e está obrigado a respeitar o contrato agrário, sub-rogando-se nos direitos e obrigações do nu-proprietário. Passará a receber o preço do arrendamento, parceria etc. por constituir fruto do imóvel dado em usufruto. Do mesmo modo que pode arrendar ou dar em parceria, sem consentimento do nu-proprietário, pode consentir no subarrendamento ou subparceria, depois de constituído o ônus real sobre a propriedade, mesmo que a isso se opusesse, anteriormente, o nu-proprietário.

O respeito ao contrato agrário não lhe tira o direito de rescindir ou denunciar o contrato, na forma do

art. 32 do Regulamento ao ET. Há substituição apenas de pessoa na relação *ex locato*, permanecendo o contrato agrário em plena vigência, se as partes não resolverem de comum acordo alterá-lo.

Não incide a regra do art. 92, § 3º, do ET, em qualquer situação em que se *extinga o usufruto*, porque o proprietário não deixa nunca de ser dono do imóvel, tanto que, cessado o usufruto, ou seja, o direito real limitado, o imóvel retoma toda sua plenitude, salvo o disposto no art. 7º da Lei n. 8.245/91.

O usufruto, para valer entre as partes, precisa de transcrição no registro, salvo se resultar do direito de família e de usucapião, conforme arts. 1.391 do CC e 167, I, n. 7, da Lei n. 6.015/73 (Registros Públicos).

O usufruto pode ser cedido, gratuita ou onerosamente, ficando o cessionário com o mesmo encargo de manter o arrendamento ou o contrato agrário, como se determina no art. 92, § 5º, do ET.

#### **47. Extinção do usufruto. Efeitos**

Quais os efeitos da extinção do usufruto, em relação aos contratantes arrendatários, parceiros-outorgados?

O usufruto é temporário, mas não está o usufrutuário impedido de arrendar, ceder ou parceirar o imóvel rural adquirido em usufruto. O art. 92, § 5º, apenas se refere ao ônus real que venha a recair sobre o imóvel objeto de contrato agrário, mas nada diz a respeito da volta ao estado anterior da propriedade, quando se extingue o direito real limitado (*ius in re aliena*). A situação do contratante agrário-outorgado está resolvida, quando o proprietário fizer recair algum ônus real sobre o imóvel ou mesmo venha a aliená-lo.

O usufruto é um desmembramento do domínio, portanto uma alienação de direitos, porém não no sentido dado pelo art. 92, § 5º, do ET, porque aí se faz a diferença entre a alienação total do imóvel e aquela que se constitui nos “ônus reais”. Aqui se ressalva a situação do arrendatário ou parceiros, antes da constituição do usufruto ou qualquer ônus real sobre o imóvel arrendado, de modo que, se este estiver arrendado à época da constituição do usufruto, o usufrutuário deve respeitar o arrendamento, por força do art. 92, § 5º. No entanto, isso nem sempre ocorreu, porque, “se a coisa dada em usufruto se achava anteriormente arrendada, o usufrutuário não era obrigado a respeitar o arrendamento” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Usufruto, uso e habitação*, Livr. Cons. Candido de Oliveira, 1922, p. 159).

Em continuação, diz: “E a razão é simples. O usufrutuário não foi parte no contrato; depois, o arrendatário não adquiriu direito real e, portanto, nada pode opor ao usufrutuário que o adquire de seu lado na maior amplitude” (*Usufruto*, cit.).

O art. 92, § 5º, adotou o direito moderno, que é o princípio oposto; “o usufrutuário deve respeitar os arrendamentos feitos pelo proprietário”, é a lição de Carvalho de Mendonça, citando no mesmo sentido os Códigos Civis do Chile, art. 792; da Colômbia, art. 510; do Uruguai, art. 506; e alemão, art. 1.056.

Essa orientação decorre do princípio de que o arrendamento, feito pelo usufrutuário, extingue-se ou resolve-se no fim do usufruto ou extinto este na forma legal, sem que o arrendatário possa ter qualquer direito contra ele, porque tinha pleno conhecimento de que o imóvel pertencia a outrem e que tratava com o usufrutuário.

Antes da regra do art. 95, § 5º, do ET, e do art. 7º da Lei n. 6.649/79, não havia em nosso direito nenhuma norma sobre essa matéria, porque nosso CC, no capítulo sobre arrendamento ou usufruto, nada disse a respeito, foi omissivo sobre a locação do usufruto. Foi a Jurisprudência, calcada na doutrina exposta por Fubini, que desbravou a contenda, orientando-se no sentido acima exposto por Carvalho de Mendonça, alcançado pelo art. 7º da Lei n. 6.649 e, atualmente, pelo art. 7º da Lei n. 8.245/91.

É de se estranhar tal omissão, porque, além dos Códigos citados, “no direito romano, como nos Códigos modernos, a regra que domina a espécie é que a locação do usufruto cessa com este” (Carvalho de Mendonça, *Usufruto*, cit., p. 160, n. 97).

Passemos agora à questão fundamental, que é saber se o contrato de arrendamento feito pelo usufrutuário vige após a extinção do usufruto, por qualquer causa legal, antes do termo do contrato de arrendamento ou parceria.

A doutrina era no sentido apontado: extinto o usufruto, extingue-se o arrendamento por qualquer *causa*. O fundamento dessa orientação, em nosso direito civil, estava no art. 1.197 do CC/16, que dispunha:

“Se, durante a locação, for alienada a coisa, não ficará o adquirente obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e constar de registro público” (CC/02, art. 576).

Assim argumenta M. I. Carvalho de Mendonça: “Se o novo adquirente da coisa não é obrigado a respeitar a locação anterior, muito menos pode ser a isso obrigado o nu-proprietário que tenha já direitos



firmados antes da locação contratada pelo usufrutuário.

Mais ainda: na venda pode a transferência ser gravada com a cláusula do respeito à locação anteriormente contratada.

Na locação feita pelo usufrutuário nada pode este prometer com gravame dos direitos do nu-proprietário” (n. 95, p. 158).

De modo que, em relação ao proprietário, os arrendamentos contratados pelo usufrutuário são *res inter alios acta*. Nem mesmo havendo cláusula expressa de respeito ao arrendamento, no caso de extinção do usufruto, a regra se modifica: extinto o usufruto, caduca o arrendamento.

#### **48. Causas de extinção do usufruto**

O art. 1.410 do CC dispõe:

“O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis:

I — pela renúncia ou morte do usufrutuário;

II — pelo termo de sua duração;

III — pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de 30 (trinta) anos da data em que se começou a exercer;

IV — pela cessação do motivo de que se origina;

V — pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte e 1.409;

VI — pela consolidação;

VII — por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.395;

VIII — pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399)”.

#### **49. Morte ou renúncia do usufrutuário e arrendamento**

Trata-se, no caso, de usufruto vitalício, que dura enquanto vivo o usufrutuário. É o caso mais frequente, na doutrina e jurisprudência pátrias.

Embora o STF se tenha pronunciado sobre a espécie em 19-7-1878, no Ac. 9.356, decidindo que a morte do usufrutuário torna caduco o arrendamento (*Revista de Direito*, 18:441-7), a jurisprudência dos tribunais estaduais divergiam, inclusive a do Pretório Excelso. A partir do RE 73.249, de 1-4-1975, com o precedente do RE 71.313, a jurisprudência se orientou no sentido de que a extinção do usufruto por morte extingue o arrendamento.

A doutrina assim se posicionou: “Falecendo o usufrutuário ou cessando o usufruto, o nu proprietário, não sendo obrigado a respeitar a locação, pode despejar o locatário, se não lhe interessa a locação” (José da Silva Pacheco, *Tratado das ações de despejo*, Borsoi, p. 31. No mesmo sentido Carvalho Santos, M. I. Carvalho de Mendonça, p. 108). Do mesmo modo em caso de renúncia.

“Pode acontecer que, no curso da locação e antes do vencimento do respectivo prazo de vigência, venha a cessar o direito que sobre a coisa arrendada tinha o locador. Tal pode suceder, no caso do usufrutuário ou de fideicomisso. Na falta de outro modo terminativo, o usufruto cessa com a morte do usufrutuário, como no fideicomisso cessa o direito do fiduciário com a sua morte ou superveniência de outro qualquer evento futuro e incerto a que esteja subordinado o legado. Em qualquer dessas hipóteses, desaparece inteiramente o direito daquele que pactuou a locação. No usufruto consolida-se, com o seu término, o direito do nu-proprietário; no fideicomisso, resolvida a propriedade do fiduciário, ela passa ao fideicomissário. Se o fiduciário ou o usufrutuário houverem pactuado uma locação cujo prazo exceda o tempo de seu direito, ela cessa com o término dessa vigência” (Serpa Lopes, *Curso de direito civil*, 2. ed., v. 4, p. 63 e 191).

No mesmo sentido Pontes de Miranda (*Tratado de direito privado*, t. 40, § 4º, p. 423), de modo que não pode ser invocado o art. 577 do CC nem o art. 92, § 5º, do ET, porque: “O dono da nua-propriedade não é sucessor entre vivos do usufrutuário, nem herdeiro” (Pontes, *Tratado*, cit., n. 4). O advento do termo extingue o usufruto *ipso jure*, portanto extinto fica o arrendamento, mas, se antes do termo do usufruto morrer o usufrutuário, extingue-se ou não o arrendamento? Afirmativa deve ser a resposta. Vale a primeira causa de extinção e não o termo. Cessa o usufruto, sem necessidade de ato algum do nu-proprietário para fazer valer seus direitos à propriedade e livre disposição da coisa (M. I. Carvalho de Mendonça, *Usufruto*, cit., p. 218), bem como o arrendamento ou parceria.

É de indagar-se: se o usufruto é constituído em favor de uma ou mais pessoas, simultâneas ou

sucessivamente, por morte de um dos usufrutuários, extingue-se o arrendamento feito por eles?

O art. 1.411 do nosso CC dá a solução, dizendo que “extinguir-se-á parte a parte, em relação a cada um dos que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber aos sobreviventes”. O arrendamento subsiste, enquanto um único usufrutuário estiver vivo.

Mas, se o uso e gozo do imóvel rural não for em condomínio, e cada um toma para si parte dele, individualmente, para aquele fim, e arrenda a sua parte a terceiro, morto o usufrutuário, como fica o contrato de arrendamento?

O princípio deve ser o mesmo que o do art. 1.410, I, do CC, ou seja, a extinção do usufruto extingue o arrendamento. A consolidação somente se dará com a morte do último usufrutuário, ou, como diz o art. 1.442 do CC português de 1966, por morte do último que sobreviver.

Se o usufruto for em favor de uma pessoa e por morte dessa deva passar a outra terceira, *quid juris?* A morte do primeiro extingue o arrendamento?

O direito brasileiro não admitiu o usufruto sucessivo no art. 1.411 do CC, como fez o art. 1.441 do CC português, de modo que se extingue o usufruto com a morte do primeiro, na forma do art. 1.410, I, e com ele caduca o arrendamento, porque se consolida a propriedade na pessoa do nu-proprietário, que pode ou não exercer seu direito, porque o locatário não tem nenhuma relação contratual com ele.

Se o usufruto se constitui para atender as despesas de educação de um filho do usufrutuário e este filho vem a falecer, extingue-se o usufruto e o arrendamento?

A resposta é afirmativa. A condição da existência do usufruto é a educação do filho, e se este vem a morrer é como se tivesse verificado o termo do usufruto. A morte do filho antes de completar o curso ou educação põe termo ao usufruto e ao arrendamento.

Outra hipótese interessante é quando o usufruto é ligado a um indivíduo até que outro atinja certa idade — o que é muito comum quando se quer instituir a boa guarda dos bens até que um menor chegue à maioridade — morto o indivíduo antes de completar a idade, extingue-se o usufruto e o arrendamento?

O exemplo é de M. I. Carvalho de Mendonça (*Usufruto*, cit., p. 218-9) e ele mesmo dá a resposta, dizendo que a idade não é condição, é termo.

Continua o grande mestre: “Por consequência o usufrutuário continua no uso e gozo da coisa até que

chegue a época em que o terceiro, morto, devesse atingir a idade se continuasse vivo” (v. CC português, art. 1.477).

“Morto, porém, o próprio usufrutuário antes de o indivíduo atingir a idade, o usufruto se extingue, prepondera a primeira causa de extinção.”

Outra não é também a orientação de R. Fubini, em sua clássica obra *El contrato de arrendamiento de cosas*, quando afirma: “El propietario, o quien le suceda en el usufructo de la cosa, es un tercero que no tiene por que respetar lo hecho por el usufructuario” (p. 220). Mais adiante, prossegue: “Pero, afirmado ésto, aparece evidente que las economías respectivas del propietario y del usufructuario permanecen separadas y distintas, y que el usufructuario administra y goza de la cosa en virtud de un derecho propio sin depender del propietario ni obrar en nombre suyo. Con ésto se afirma que los arrendamientos que haga el usufructuario no se reputan contratados por mandato del propietario; la obligación debe considerarse personal frente a quien la concede, y el nudo propietario no debe ser mirado como un continuador de la personalidad jurídica del usufructuario” (El contrato, *Revista de Derecho Privado*, Madrid, 1930, p. 222). Fulmina com a frase: “Cuando cese el usufructo, el propietario no tiene por qué respetar el arrendamiento”, ou seja, extinto o usufruto, extingue-se o arrendamento.

Sobre a situação semelhante entre o proprietário que vende com ou sem a ressalva do art. 576 e o usufrutuário, lembrada por M. I. Carvalho de Mendonça, já referida, assim se pronuncia Fubini: “Idénticos motivos existen para decidir si debe o no durar la eficacia del arrendamiento más allá del período dentro del cual puede desenvolverse la capacidad del concedente, en los casos de venta de la cosa arrendada y extinción del derecho del usufructuario arrendador, pero en cambio resulta diversa la posición jurídica del comprador, de la del nudo propietario. Este último entra en el goce de la cosa en virtud de un derecho propio. En cambio, el comprador trae su derecho del vendedor y entra en el goce de la cosa recibéndola tal como existía en manos del enajenante” (p. 223) ... “como el nudo propietario no puede pretender el cumplimiento del contrato al que fué extraño, y que ninguna relación tiene con su derecho de propiedad, recomienza el goce de la cosa *ex novo* sin referirle al del usufructuario. Las situaciones son, pois, muy distintas”.

## **50. Termo do usufruto. Efeitos**

O usufruto contratual ou convencional pode ser a termo. Findo este, extingue-se o usufruto e com ele o

arrendamento. O antigo CC português, sem seu art. 1.601, dizia que não poderia o usufrutuário arrendar o imóvel por tempo que excedesse o do usufruto; mas, se o fizesse, não seria nulo o arrendamento senão pelo tempo que excedesse da duração do usufruto. Essa deve ser também a orientação a seguir, no direito agrário brasileiro.

Fubini, na obra citada, é expresso: “Si el usufructo se ha constituido por plazo fijo, éste indicará el límite del poder del usufructuario” (p. 214).

M. I. Carvalho de Mendonça (*Usufruto*, cit.) diz: “Em primeiro lugar, questão líquida parece que o usufrutuário a termo, com prazo *ad quem*, não pode pactuar arrendamento que deva durar além do dito termo. Se tal fizer, o arrendamento resolve-se ao cessar o usufruto” (p. 157, n. 94). Neste ponto a doutrina não discrepa. Polaco afirma que a redução do arrendamento se opera em consideração ao proprietário, no caso (v. Fubini, *El contrato*, cit., p. 221).

## 51. Usufruto sucessivo

A lei não proíbe o usufruto em favor de mais de uma pessoa chamada a gozar sucessivamente uma após outra, em termos fixos, desde que estejam vivas à época de sua constituição e não se vincule a propriedade a tal ônus.

Assim, se é instituído o usufruto em favor de *A* pelo prazo de dez anos, findo este, passa-se a *B* pelo prazo de dez anos ou vitalício. Findo o primeiro período, passa-se o usufruto a *B* ou, se *A* morre, *B* sucede no uso e gozo da propriedade imóvel. Há aqui diversos usufrutos, ou melhor, dois usufrutos, mas todos decorrem de um só ato constitutivo, diretamente nascidos do instituidor ou testador. Este usufruto não é nulo. Não é instituído para alguém, ou seja, para *A* e seus herdeiros, que o tornariam nulo. Daí dizer M. I. Carvalho de Mendonça: “Desde, porém, que se dê a sucessão de usufrutuários simultaneamente instituídos de modo que o usufruto passe de um a outro para depois consolidar na pessoa do proprietário, claro é que duas vidas se passarão antes de se chegar ao proprietário em cuja pessoa se opera a consolidação” (*Usufruto*, cit., p. 212).

No caso exemplificado, o arrendamento feito pelo primeiro deve ter a concordância do segundo, ou seja, de ambos *A* e *B*, porque, embora *A* use e goze o imóvel rural, *B* é potencialmente um usufrutuário, enquanto viver. Daí decorre a consequência de que, findo o termo do primeiro usufruto, o arrendamento subsiste e continua com *B*. Igualmente, no caso de morte deste (*B*), pois o arrendamento ainda está

vigente. Agora, a morte de *A* depois da de *B* extingue o usufruto, por força do art. 739, I, e com essa extinção caduca o arrendamento.

Desses exemplos surge uma outra hipótese, qual seja: a instituição na mesma verba testamentária de um usufruto a uma pessoa determinada e seus nascituros ou *nondum nati*? Se se entende como nos exemplos anteriores que o usufruto deva ser gozado simultaneamente pela dita pessoa e seus filhos, tudo certo, trata-se de um usufruto simultâneo, não vedado por lei. Neste caso, a pessoa entra desde logo no gozo da coisa.

Se não nascer com vida o filho ou venha este a morrer, a solução não pode ser outra senão a já apontada: usufrui do imóvel até a sua morte ou até o termo, se houver *dies ad quem*. Se *nondum nati*, igual é a solução.

Se o filho nascer ou sobreviver, divide-se o usufruto entre eles.

Se o pai falecer após a concepção do filho, o usufruto continua com este, por inteiro. O arrendamento feito pelo usufrutuário vige em qualquer dessas hipóteses e só se extingue pela morte do usufrutuário ou em qualquer dos casos do art. 1.410 do CC.

Imaginemos agora o legado de usufruto a *M* e por sua morte a seu filho ou filhos; como se resolve o arrendamento?

Aqui há um usufruto sucessivo proibido pelo art. 1.411 do CC, porque há sucessão proibida. É da índole de nosso direito vincular a propriedade, indeterminadamente, e atingir o direito de disposição da propriedade, garantido pela CF. Morto *M*, cessa o arrendamento, pelo princípio do art. 1.410, I, do CC.

Um ponto importante no exame do item II é o referente à incidência ou não do art. 28 do Regulamento, ou seja, extinto o usufruto, no termo, tem o arrendatário direito à colheita dos frutos?

A matéria da pergunta foi objeto de estudo por Fubini, onde o art. 493 do CC italiano antigo (não o de 1942) é examinado. Os comentadores de tal artigo fazem ressalva para os arrendamentos agrícolas ou rústicos, dizendo que deve entender-se sua duração até a colheita dos frutos pendentes. Isto confirmou o Tribunal Supremo (Sentença de 16-5-1914); mas hoje, dados os termos absolutos do art. 8º do R.D. 2.480, que diz: a duração dos arrendamentos rústicos em nenhum caso será menor que a rotação completa, natural e corrente na localidade; parece indubitável que deverá entender-se subsistente o arrendamento, não só até a colheita pendente, senão também para a sementeira e outra colheita ou outras

posteriores, quando todas elas formarem parte de uma só rotação, como sucede na horta de Valência, em que se obtêm três, quatro e até cinco colheitas em um só ano (Fubini, *El contrato*, cit., p. 215, nota a).

Nosso CC de 1916, nas disposições especiais aos prédios rústicos, não ressalva a colheita do arrendatário quando é por prazo determinado; faz referência à locação de prazo indefinido, para dizer que se presume contratada pelo tempo indispensável para uma colheita. No entanto, na parceria, quando há morte e, portanto, extinção dela, que não passa aos herdeiros, o art. 1.413 do CC/16 ressalva o direito dos herdeiros dos contraentes de ultimar a colheita, pelo tempo necessário para tanto.

Essas fontes serviram de fundamento para os arts. 21 e 28 do Regulamento, daí não haver outra conclusão senão aquela apontada por Fubini. Porque a extinção do usufruto traz como consequência a caducidade do arrendamento. O art. 28 é expreso ao dizer que: “Quando se verificar... a extinção do direito do arrendador sobre o imóvel rural, fica garantido ao arrendatário a permanecer nele até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita”. Portanto, os arrendatários, nos casos de extinção do usufruto, na forma do art. 1.410, têm direito de ultimar a colheita, pelo tempo necessário, ou como diz a lei: “até o término dos trabalhos” que forem necessários à colheita. No exame do art. 28, examinamos o sentido da expressão “até o término dos trabalhos necessários à colheita”.

Aqui cabe indagar: se, antes do termo, o usufrutuário vem a morrer, *quid juris*? A morte extingue o usufruto, é a regra, com ou sem termo de duração, de modo que o nu-proprietário não é obrigado a respeitar o arrendamento feito pelo usufrutuário, salvo se deu seu consentimento escrito ou assinou o contrato juntamente com ele — usufrutuário. O usufruto cessa e com ele o arrendamento. Desaparece, diz Serpa Lopes, inteiramente o direito daquele que pactuou o arrendamento ou locação. Incide o art. 28 do Regulamento.

## **52. Cessação da causa do usufruto**

M. I. Carvalho de Mendonça não encontra nenhuma causa que possa fazer cessar o usufruto convencional e entende que o item III do art. 739 do CC/16 (CC/02, art. 1.410, IV) refere-se ao usufruto legal (*Usufruto*, cit., p. 219). No entanto, é possível, por exemplo, no usufruto convencional, que se institua um usufruto em favor dos estudos de uma pessoa. Cessados estes, cessa o usufruto e com ele o arrendamento feito por ela.

### 53. Destruição do imóvel

Hipótese rara, mas não impossível. Se é instituído um usufruto sobre um imóvel e este vem a ser desapropriado, extingue-se o usufruto e o arrendamento, porque a desapropriação é perda da coisa, embora o usufrutuário se sub-rogue na indenização e com esta possa usufruir de renda, que corresponda ao gozo do imóvel, mas este não é mais objeto de usufruto.

Um exemplo mais concreto é o usufruto de uma mata, que vem a desaparecer, em virtude de um incêndio, caso em que se extingue o usufruto, e, se o usufrutuário arrendá-la, este arrendamento caducará pela mesma causa. Outro exemplo é o usufruto de um pomar, que vem a perecer devido a uma grande geada.

Se o imóvel objeto de usufruto (um campo) se transforma num lago, extingue-se o usufruto, e se fosse arrendado pelo usufrutuário, o arrendamento cessaria também.

### 54. Consolidação

Dá-se a consolidação quando o usufrutuário adquire a propriedade, confundindo-se a pessoa do proprietário e a do usufrutuário. Aqui a relação *ex locato* persiste, pois não se modificou esta relação com a consolidação da nua-propriedade e o domínio útil (Lei n. 8.245/91, art. 7º).

O usufruto é inalienável (CC, art. 1.393), salvo se pela renúncia for transferido ao nu-proprietário. Mas pode ser cedido a título gratuito ou oneroso.

Se o usufrutuário cede o usufruto a terceiro, não pode renunciá-lo, sem o acordo do cessionário.

Dá-se a consolidação, também, quando o nu-proprietário já tenha adquirido o direito do usufrutuário (CC/16, art. 717), coisa que não era permitida no direito romano, conforme M. I. Carvalho de Mendonça (*Usufruto*, cit., p. 223), tampouco no novo CC (art. 1.393). A consolidação aqui não é pelo mero retorno à nua-propriedade, mas pela extinção do usufruto.

No caso de renúncia e de aquisição do usufruto, há uma alienação; portanto, parece-nos que incide o art. 92, § 5º, do ET, se o imóvel estiver arrendado.

Outra hipótese que pode ocorrer é a consolidação que se opera pelo casamento da usufrutuária com o proprietário e vice-versa (M. I. Carvalho de Mendonça, *Usufruto*, cit., p. 223). Aqui, aplica-se o art. 92, § 5º, do ET. Extingue-se o usufruto em relação ao proprietário, mas não em relação à usufrutuária.



“A comunhão estabelecida na propriedade e no usufruto existentes de um e outro lado, conquanto permitindo conceber-se uma recíproca aquisição da simples meação, não permite que subsista a propriedade, que se fez comum ao casal, gravada em parte em favor de um só dos esposos. É uma das aplicações do princípio *nulli res sua servit jure servitutis*” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Usufruto*, cit., p. 223). Há no caso consolidação parcial, em relação à usufrutuária, que adquire pelo casamento a metade do imóvel, porque, na verdade, esta é que entra para a comunhão de bens, pois a outra é do nu-proprietário. Também o usufruto se extingue por metade, pela consolidação operada pelo casamento. Daí a vigência do arrendamento.

“Esta regra em relação ao casamento, porém, não quer dizer que, em casos dados, seja impossível operar-se a consolidação em parte dos bens usufrutuários, subsistindo o usufruto em outra parte” (M. I. Carvalho de Mendonça, *Usufruto*, cit., p. 223).

## **55. Pelo não uso ou não fruição da coisa**

Esta forma de extinção pouco interesse tem para o direito agrário, porque, se o bem instituído em usufruto estiver arrendado, o usufrutuário é obrigado a respeitar o contrato (ET, art. 92, § 5º), e, se não exercer o uso e gozo da coisa durante dez anos, este se extingue, porque se trata de prescrição extintiva de direito de usar e gozar o imóvel arrendado. O usufruto se extingue porque o proprietário é de fato um devedor, e este libera-se pelo não exercício do direito do credor durante o tempo da lei.

## **56. Mau uso do imóvel**

É curiosa a regra do art. 1.410 do CC, porque, se a finalidade do usufruto é dar uma pensão ao usufrutuário, não há por que limitar-lhe o uso e gozo da coisa. Ele é o único interessado no melhor aproveitamento do imóvel. As legislações não são uniformes sobre isso, embora a maioria delas adote a mesma solução do inc. VII do nosso art. 1.410.

Somente mediante sentença é que se extingue o usufruto, porque depende de prova da culpa do mau uso do imóvel. Se o prédio está arrendado e o arrendatário é que faz dele mau uso, o usufrutuário não responde pela ruína do imóvel causada por aquele nem perde seus direitos reais. Poderá haver, quando se extinguir o usufruto, uma indenização ao nu-proprietário. Além disso, o usufrutuário-arrendador pode rescindir o contrato de arrendamento, por violação deste e da lei na forma do art. 32 do Decreto n.

O mau uso extingue o usufruto, mesmo em se tratando do usufruto legal do pai (M. I. Carvalho de Mendonça, *Usufruto*, cit., p. 228). O usufrutuário deve conservar a coisa como se sua fosse, é uma de suas obrigações, portanto se justifica a regra em exame.

Dessa regra decorre a hipótese de se saber se o nu-proprietário poderá impugnar os arrendamentos constituídos em seu prejuízo?

Fubini responde dizendo que “estimamos con Venezian que hay violación del derecho del propietario o de quien suceda al usufructuario en el goce, cuando se estableciese arriendo por una merced absolutamente desproporcionada, según las condiciones normales del comercio jurídico” (*El contrato*, cit., p. 214).

Fubini considera nula tal cláusula, mesmo limitada ao período do usufruto, por influir sobre a reta administração da coisa. Com mais razão ainda quando, além do preço vil, acrescenta-se um prazo exagerado, que torna quase impossível o uso e gozo do imóvel pelo nu-proprietário, quando se extinguir o usufruto e tenha de respeitar o arrendamento. No direito italiano antigo, onde a questão foi levantada, havia o art. 493 do CC, que dispunha:

“Os arrendamentos feitos pelo usufrutuário por tempo que exceda de cinco anos não serão respeitados em caso de extinção de usufruto, senão pelo quinquênio que esteja transcorrendo em tal momento, computando o primeiro quinquênio do dia em que principie o arrendamento, e os sucessivos desde o dia em que termina o precedente”.

No direito brasileiro não há regra semelhante, apesar de se fixar o prazo mínimo de duração do arrendamento ou parceria, que, no silêncio das partes, será no mínimo de três anos. A nossa jurisprudência se orientou no sentido da extinção do arrendamento, extinto o usufruto, de modo que o nu-proprietário não está obrigado a respeitar o arrendamento, mesmo que não tenha decorrido o prazo mínimo legal do art. 13, II, do Regulamento ao ET, Decreto n. 59.566/66, salvo a hipótese do art. 7º da Lei n. 8.245/91.

A orientação do direito alemão é semelhante à do art. 493 do CC italiano. Assim, “se o usufrutuário alugar ou arrendar um prédio além da duração do usufruto”, o nu-proprietário sub-rogar-se-á no lugar do usufrutuário nos direitos e obrigações que decorrem do arrendamento, durante o tempo de sua

propriedade, depois da terminação do usufruto (§ 1.056, c/c os §§ 571 e 572). Mas não está o nu-proprietário impedido de denunciar o arrendamento, com observância do prazo legal de denúncia (§ 565).

Agora, se o usufrutuário renunciar ao usufruto, só será admissível a denúncia desde o tempo em que o usufruto, sem a renúncia, havia de se extinguir (§ 1.056, 2ª parte). Aqui está claro o respeito à locação pelo nu-proprietário, quando o usufruto se extingue pela renúncia.

Conforme Venezian, citado por Fubini, o proprietário não está obrigado a respeitar o arrendamento se o preço fixado não corresponde à importância das utilidades concedidas (*El contrato*, cit., p. 214, nota 1), porque seu direito foi violado abertamente pelo usufrutuário, ao extinguir-se o usufruto, pois obrigaria a receber um preço vil, que não corresponde às condições normais do comércio (v. Orlando Gomes, *Novas questões de direito civil*, p. 151-2).

Num caso examinado pela 3ª Câm. Civ. do TARS, na Ap. 22.142, a situação é quase igual àquela apontada acima, pois a usufrutuária, três dias antes de sua morte, faz com o locatário um contrato por preço vil e longo prazo, quinze anos de vigência. O locatário era seu genro, em flagrante prejuízo para seu outro genro, o nu-proprietário. Na sentença que julgou extinto o arrendamento, o juiz de primeira instância assim se pronunciou: “É justo que assim seja, caso contrário podem ocorrer hipóteses como esta dos autos, em que, às vésperas da morte da usufrutuária D., foi o contrato prorrogado por quinze anos, por *preço baixo*”. Tal sentença foi confirmada pela 3ª Câm. Civ., com a seguinte ementa: “A morte do usufrutuário locador, extinguindo o usufruto, rompe a relação *ex locato*”. Este acórdão será transcrito, quando tratarmos da ação cabível, para a retomada, pelo nu-proprietário, do imóvel arrendado.

Finalmente, *de lege referenda*, é aconselhável que se trate dessa matéria, principalmente no direito agrário, que tanto direito dá ao arrendatário, esquecendo os efeitos da extinção do usufruto em relação ao arrendamento, quando à sua época a jurisprudência já tratara do assunto, como vimos na decisão de 1878 do Supremo Tribunal de Justiça do Império.

## **57. Renúncia ao usufruto ou sua alienação. Efeitos no arrendamento**

O usufrutuário pode renunciar pura e simplesmente ao usufruto, porque a renúncia equivale a uma alienação. Daí indagar-se da aplicação do art. 92, § 5º, do ET? Ou seja, o nu-proprietário é obrigado a respeitar o arrendamento?

Orlando Gomes entende que sim, afirmando que a solução está consagrada. Esta dispõe: “A extinção do usufruto pelas causas subjetivas não determina a extinção do arrendamento com prazo estipulado. Tal é a opinião dominante, notadamente quando a extinção antecipada se deva a um fato próprio do usufrutuário” (*Novas questões*, cit., p. 150).

Outra não é a opinião de Fubini (*El contrato*, cit.), quando diz que “se deve conceder ao arrendatário o direito de gozo até a data em que deva terminar o usufruto, quando sua antecipada extinção dependa de um fato próprio do usufrutuário” (p. 218). De fato, é uma lição ponderável, porque impedirá que o usufrutuário cumpra o contrato, bastando para isso renunciar ao usufruto e propiciar ao nu-proprietário a retomada, pela extinção do ônus real sobre o imóvel objeto do contrato. Uma solução oposta àquela apontada por Orlando Gomes daria lugar a muitas simulações ou fraudes à lei agrária, principalmente ao art. 92, § 5º, do ET, por exemplo, instituído o usufruto de um imóvel arrendado, cujo arrendamento o usufrutuário deve respeitar, e passado um ou mais anos viesse o usufrutuário a renunciar ao usufruto antes do termo de sua duração, para propiciar ao nu-proprietário a denúncia ou retomada do imóvel arrendado, acarretando grave prejuízo ao arrendatário; não é possível tal solução, em face dos prazos do arrendamento.

Igual sucederia no caso de alienação do usufruto ao nu-proprietário, porque assim estaria o usufrutuário antecipando a extinção do usufruto por um ato de sua livre vontade. “O arrendatário não deveria ser prejudicado, segundo a doutrina citada, por esse comportamento do arrendador usufrutuário, assistindo-lhe o direito de conservar o arrendamento até quando, pelo menos, terminasse, na oportunidade própria, o usufruto, se surgisse antes da expiração do prazo”.

“Não sendo o usufrutuário um mandatário do nu-proprietário, age em nome próprio, não em nome do dono do bem. Em consequência, a eficácia do arrendamento que convenciona deve limitar-se à sua duração, valendo enquanto viver. Tal é a regra. É como esclarece Trabucchi: ‘Con l’estinzione dell’usufrutti hanno fine non solo tutti i diritti dell’usufruttuario, ma anche quali dei suoi aventi causa (*resoluto juri dantis, resolvitur est jus accipientis*)’. Em vernáculo: com a extinção do usufruto acabam não apenas todos os direitos do usufrutuário, mas também aqueles que destes procederam. A este princípio — condensado no aforismo latino — fazem exceção, no usufruto, os arrendamentos que ainda duram até a expiração do prazo, que são, desse modo, oponíveis ao nu-proprietário” (Orlando Gomes, *Novas questões*, cit., p. 150).

Henri de Page, citado por Orlando Gomes, ensina que, em princípio, o arrendamento feito pelo usufrutuário deve ser mantido na medida em que é normal, notadamente em sua duração, em frente à pessoa do proprietário, mas que é nulo se viciado por fraude, isto é, se o usufrutuário beneficia o arrendatário em detrimento do proprietário (*avantage le preneur aux dépens du propriétaire*), principalmente — são suas próprias palavras — “se estipula um aluguel mínimo”. O tratadista belga examina em seguida a situação particular na qual o nu-proprietário é o herdeiro do usufrutuário e, apoiando a opinião de Colin e Capitant, acha que o proprietário tem de respeitar, como sucessor do usufrutuário, a obrigação pessoal deste de garantir ao arrendatário o uso da coisa, mas esclarece que é dominante, na doutrina e na jurisprudência, a tese oposta, isto é, a de que o usufrutuário pode transmitir apenas ao nu-proprietário as obrigações limitadas pelo estatuto do usufruto (p. 151).

“Admitir a solução contrária é permitir que o nu-proprietário possa ser prejudicado pelo usufrutuário por meio de arrendamento fraudatório ou concedido para o prejudicar” (p. 151).

“Num ordenamento jurídico como o nosso, no qual a lei não limita a duração dos arrendamentos, se prevalecesse a opinião de que o nu-proprietário permanece vinculado ao arrendatário até que expire o prazo do contrato, teria o usufrutuário trânsito livre para arrendar o bem por tão longos anos que o proprietário jamais tivesse ‘chance’ de usar pessoalmente a sua propriedade, recebendo, demais disso, aluguel que o decurso do tempo tornaria irrisório” (p. 151).

## **58. Usufruto hereditário da viúva e o arrendamento**

O art. 1.611, § 1º, do CC/16 dispunha:

“§ 1º O cônjuge viúvo, se o regime de bens do casamento não era o da comunhão universal, terá direito, enquanto durar a viuvez, ao usufruto da quarta parte dos bens do cônjuge falecido, se houver filhos deste ou do casal, e à metade, se não houver filhos embora sobrevivam ascendentes do *de cujus*”. Esta regra não foi mantida no atual CC.

Se o imóvel que tocou em usufruto ao cônjuge viúvo, na hipótese do art. 1.611, § 1º, do CC/16 estiver arrendado, *quid juris*? A resposta está no art. 92, § 5º, porque a “imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria”, ficando o usufrutuário sub-rogado nos direitos e obrigações do *de cujus*.

A lei deu ao cônjuge viúvo — homem ou mulher — o direito ao usufruto; portanto, institui um usufruto legal, equivalente ao convencional, em todos os efeitos, de modo que se extingue da mesma forma que este.

## **59. Fideicomisso e arrendamento**

No fideicomisso as regras são as mesmas. Extinto o fideicomisso, extingue-se o arrendamento. De modo que o fideicomissário não é obrigado a respeitar o arrendamento feito pelo fiduciário. O fideicomisso se extingue por morte do fiduciário, pelo implemento da condição ou pelo advento do termo (CC, art. 1.359).

Assim, se o fideicomissário morrer antes do fiduciário, ou antes de realizar-se a condição resolutiva do direito deste último, caduca o fideicomisso. A propriedade se consolida no fiduciário, ficando este com a propriedade pura, se não houve disposição contrária do testador. Aqui, como no usufruto, não há solução de continuidade e a extinção do fideicomisso não altera a relação locatícia existente.

## **60. Benfeitorias feitas pelo arrendatário e usufruto**

Vimos que a extinção do usufruto cessa o contrato de arrendamento, principalmente quando este cessa pela morte do usufrutuário. Caso o arrendatário faça benfeitorias no imóvel arrendado, quem deve indenizá-lo, após a extinção do arrendamento?

Se o nu-proprietário é herdeiro do usufrutuário, cabe a ele indenizar as benfeitorias úteis e necessárias, no término do contrato (Regulamento, art. 25, e ET, art. 95, VIII).

Na Revista n. 9.356, o Supremo Tribunal de Justiça, em 4-10-1877, decidiu que: “O herdeiro do usufrutuário tem direito a ser pago da importância de todos os aluguéis do prédio vencidos depois da morte do mesmo usufrutuário; mas é obrigado a pagar as benfeitorias feitas pelo locatário” (*Revista Direito*, 18:441). Essa mesma regra deve ser aplicada ao nu-proprietário, para que não se verifique o enriquecimento sem causa, com a extinção do arrendamento, pela caducidade do usufruto. Em todos os casos do art. 1.410 do CC, o arrendatário, que fez benfeitorias úteis e necessárias no imóvel arrendado, tem direito a ser indenizado por elas, por força de lei, não só pelo arrendador, como por aquele que fica sub-rogado em seus direitos, inclusive, como veremos, aos alugueres que se vencerem durante a permanência do arrendatário no imóvel, durante a ação de retomada.

Enquanto o arrendatário não for indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas nos termos do contrato de arrendamento e nas disposições do inc. I (art. 95, VIII, do ET).

## **61. Da necessidade ou não da notificação do arrendatário pelo nu-proprietário ou fideicomissário**

Extinto o usufruto ou fideicomisso, cessa o arrendamento e a retomada independe de notificação, salvo se com ele concordou o nu-proprietário, aquiescendo com o arrendamento firmado entre usufrutuário e arrendatário. O arrendamento aqui continua vigente, mesmo que se extinga o usufruto na forma do art. 1.410 do CC.

Sobre a matéria, M. I. Carvalho de Mendonça (*Usufruto*, cit., p. 158) diz que, “em relação ao proprietário, os arrendamentos contratados pelo usufrutuário são *res inter alios acta*”.

Prossegue: “A única limitação que podemos admitir a esses direitos é a observância do prazo estabelecido na lei em relação aos imóveis rústicos e urbanos locados sem limitação do tempo”, conforme os arts. 1.197 e 1.209 do CC/16 (CC/02, arts. 576 e § 2º).

O mestre equipara o nu-proprietário ao novo adquirente (art. 1.197), no caso de extinção do usufruto, desde que o contrato de arrendamento não esteja registrado e contenha a cláusula de sua vigência em caso de alienação. Daí aplicar por analogia a regra do art. 1.197, parágrafo único, do CC/16 ao usufruto, ou seja, a obrigação da notificação do locatário em contratos sem limitação de tempo ou prazo.

Mesmo aceitando-se essa lição, não se pode aplicar a analogia, porque no art. 1.197 a lei foi expressa, enquanto em relação ao nu-proprietário, na extinção do usufruto, é omissa. A notificação ao arrendatário, do prédio objeto de usufruto e por ele ocupado, não encontra amparo legal. Para que fosse necessária a notificação seria preciso que a lei fosse expressa, como na hipótese dos arts. 1.197 e 1.209 do CC/16. Se o arrendamento se resolve com a extinção do usufruto, não há razão para notificação prévia do arrendatário, porque este deve receber a coisa sem condição alguma, nem mesmo de respeito àquele (arrendamento), ou como diz M. I. Carvalho de Mendonça: “Na venda pode a transferência ser gravada com a cláusula do respeito à locação anteriormente contratada. Na locação feita pelo usufrutuário nada pode este prometer com gravame dos direitos do nu-proprietário” (*Usufruto*, cit., p. 158). Nem o CC italiano nem o alemão falam em notificação, em caso de denúncia do arrendamento.

“Para a propositura da ação de despejo nesse caso (extinção do usufruto) não há necessidade de notificação prévia”, conforme Antonio José Levenhagem (*Nova Lei do Inquilinato comentada*, Atlas, p. 202).

A Lei n. 6.649, de 16-5-1979, foi que pela primeira vez legislou expressamente sobre a relação entre o arrendatário e o nu-proprietário, embora já existisse noutros países norma expressa sobre a matéria, como vimos páginas atrás. Dispunha seu art. 7º: “O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso”, sem fazer exigência de notificação para a retomada do imóvel ou prédio locado, como se dá no art. 1.197, parágrafo único, do CC/16.

A atual Lei do Inquilinato, Lei n. 8.245, de 18-10-91, contém dispositivo semelhante em seu art. 7º, “verbis”: “Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário”.

Não há necessidade de notificação, porque se trata de resolução do contrato de arrendamento e, sendo caso de rescisão ou resolução, não é necessária a notificação prévia do arrendatário. Trata-se de denúncia vazia, em que não é necessária nenhuma justificação, porque termina o arrendamento com a caducidade do ônus real.

Isso ocorre, como já vimos, porque não há nenhuma relação entre o nu-proprietário e o arrendatário, ou melhor, não se estabelecem direitos nem obrigações entre eles. O arrendamento termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, logo o arrendatário deve devolver o imóvel sob pena de ser despejado, pois o contrato cessa, de pleno direito.

O art. 26 do Decreto n. 59.566/66 prevê expressamente a extinção ou término do arrendamento, quando se extingue o direito do arrendador; no caso em exame, a extinção do usufruto por morte do usufrutuário ou termo do usufruto.

Depois da Lei n. 6.649, não se discute aquela divergência doutrinária e jurisprudencial, somente quanto a sua extinção, em face do art. 1.410 do CC. A anuência do nu-proprietário não extingue o arrendamento, era a doutrina antes do art. 7º, citado.

## **62. Notificação em caso de renúncia ou alienação do usufruto**



Quando examinamos a extinção do usufruto por renúncia do usufrutuário ou alienação do imóvel arrendado ao nu-proprietário entendemos, com a melhor doutrina, que o proprietário é obrigado a respeitar o contrato na forma do art. 92, § 5º, do ET. Portanto, deverá notificar o arrendatário que deseja denunciar o contrato, se for por prazo indeterminado, no prazo de seis meses. Incide no caso o art. 32 do Regulamento.

### **63. Ação do nu-proprietário para haver o imóvel arrendado**

Qual a ação que cabe, no caso de extinção do arrendamento, por cessação do usufruto na forma do art. 1.410 do CC?

Quando o usufrutuário arrenda o imóvel por um preço vil, desproporcional, segundo as condições normais do comércio, Venezian patrocina a ação revogatória e há sentença do Tribunal de Apelação de Bolonha, em 29-3-1907, apoiando esta tese. Entende Fubini que as ações do proprietário ou da pessoa que suceda no usufruto se relacionam com o modo de exercício do usufruto (*El contrato*, cit., p. 214, nota 1), independentemente da revogatória. Ora, se o usufrutuário arrenda o imóvel, a ação que ele tem contra o arrendatário é a de despejo e as inerentes ao usufruto (as possessórias etc.).

Outra não é a opinião de M. I. Carvalho de Mendonça quando diz: “Aventuramo-nos, por isso, à opinião que, perante o nosso Código Civil, o usufrutuário pode exercer a ação de despejo do prédio arrendado ao se constituir o usufruto” (*Usufruto*, cit., p. 244). Combinando-se essa opinião com a de Fubini, a conclusão que se tira é que o nu-proprietário ou a pessoa que suceda no usufruto pode exercer as mesmas ações que se relacionam com o exercício do usufruto; portanto a ação cabível é a de despejo.

### **64. A Lei n. 8.245/91 e o ET**

Depois de tudo isso, é de indagar-se, no tocante aos arrendamentos, se devem ou não incidir as normas da Lei n. 8.245/91, quando têm por objeto imóveis rurais.

Por força do art. 92, § 9º, que dispõe: “Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil” — aplica-se a Lei n. 8.245, por ser omissa o ET. Além disso a Lei n. 8.245 trata dos contratos de locação em geral ou como diz “Da locação em geral”; portanto a regra do art. 5º dessa lei é aplicável. Aí se dispõe:

“Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo”. Ora, o término da relação *ex locato* é a extinção do usufruto (art. 7º), logo a ação cabível é a de despejo com fundamento nesse artigo.

Depois da Lei n. 8.245/91, não há mais motivo para discussão a respeito da ação cabível no caso de extinção do usufruto, por parte do nu-proprietário.

## **65. Direito real de uso**

O direito real de uso, como o usufruto, é temporário. Identificam-se, mas apenas existe no uso uma limitação maior da fruição do imóvel. No usufruto é limitado, enquanto no uso, conforme as necessidades da pessoa do usuário e de sua família.

Deverá o usuário fruir pessoalmente o imóvel, objeto do uso?

O contrato de uso confere ao respectivo titular somente a faculdade de retirar do imóvel as utilidades que não são frutos. Assim foi no direito romano, mas tal não se manteve, e no decorrer do tempo, a prática e a jurisprudência ampliaram os direitos do usuário, de modo que se revestiu da figura do usufruto, embora limitado.

O CC não diz que deva o usuário fruir a coisa pessoalmente, mas subentende-se que assim seja, porque é ele individual, embora alcance seus familiares (CC, art. 1.412, § 2º). Apesar disso — ser essencialmente individual — não há incompatibilidade legal de permitir que o usuário frua das utilidades do imóvel, mediante o arrendamento ou parceria. Aliás, a regra do art. 1.413 manda aplicar ao uso as do usufruto e, como o usufrutuário pode fruir a coisa diretamente ou não, nada impede que assim ocorra no uso. Assim sendo, pode o usuário, se outra coisa não se dispuser, tirar do arrendamento ou parceria a soma necessária a si e sua família. Disso decorre a consequência legal de que também o uso não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou agrários, sem prejuízo do direito conferido no art. 32 do Regulamento.

No exame do usufruto, verificamos que a fruição do imóvel pode ser feita pessoalmente pelo usufrutuário, bem como no uso, mas isto não é da essência desses direitos incorpóreos. O mesmo já não se pode dizer da habitação, em que o uso consiste no direito de habitar gratuitamente casa alheia, devendo ocupá-la com sua família (CC, art. 1.414).

Diante disso, indaga-se: como conciliar o art. 1.414 do CC com o direito conferido ao contratante agrário, quando se constituir um direito real de habitação sobre o imóvel objeto do contrato?

O direito de habitação foi sempre considerado um verdadeiro uso, tendo por objeto uma casa e por fim nela morar. Justiniano aproximou-o do usufruto, quando permitiu que seu titular tivesse a faculdade idêntica do usufrutuário e assim concedeu-lhe a de arrendar a um terceiro objeto do contrato. No entanto, não permitia o empréstimo da coisa, porque sendo a habitação uma dádiva, não podia ser cedida gratuitamente. O CC restabeleceu a antiga origem e manda que o titular use da coisa dada em habitação. A regra encontra exceção, embora temporária, no art. 92, § 5º, do ET, de modo que o titular não pode desalojar o arrendatário ou contratante agrário do imóvel, enquanto vigor o contrato, ressalvados naturalmente os direitos decorrentes do art. 32 do Regulamento. A regra compreende também os casos em que o direito de habitação for concedido a mais de uma pessoa.

A regra admite exceção, quando seja possível ao usuário ocupar o imóvel arrendado, juntamente com o arrendatário e este não se oponha à execução do contrato de habitação. Em nenhuma hipótese, o arrendatário deverá pagar o preço do arrendamento ao titular do direito de habitação, sob pena de ter de fazê-lo ao verdadeiro arrendador, salvo autorização deste.

Pode ocorrer que o direito real de habitação não seja gratuito, coisa possível, pela conclusão *a contrario sensu*, que se tira do art. 1.414 do CC. Dizendo o Código: “Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia...”, quer permitir que possa consistir em uso oneroso da propriedade. Se não for gratuito o uso, incidem as normas sobre a locação do arrendatário ou contratante-agrário-outorgado, quando o imóvel contém o pacto de retrovenda e o contrato foi feito com o comprador. Sim, porque, em relação à compra e venda, vigora o princípio de que a alienação não interrompe o contrato, mas como naquela hipótese o vendedor não tomou parte, porque quando fez a venda do imóvel não havia sobre ele nenhum contrato de arrendamento etc., a solução não é a mesma.

No tocante aos direitos reais concedidos pelo comprador, a solução está prevista no art. 1.359 do CC, qual seja a resolução de todos eles, de modo que o proprietário (antigo vendedor), em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar o imóvel do poder de quem o detenha, porquanto “*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*”. O mesmo não ocorre quando se trata de posse decorrente do direito pessoal, exercido pelo comprador antes de se verificar a condição ou o pacto de retrovenda. Trata-se de um ato de administração, que estava na alçada do comprador, portanto não atingido pelo

efeito retroativo da condição realizada. Mas não basta que se trate de um ato de administração, preciso é que seja normal, porque poderá ocorrer a hipótese de se constituir uma locação por tempo exagerado, com o fim de privar o vendedor da posse do imóvel, verificada a condição resolutiva. Eis como Espínola aprecia a espécie:

“Quem poderá, porém, afirmar que em semelhante caso seja o ato do vendedor um ato normal de administração? Um arrendamento, por 50 anos, de um prédio de que se tem apenas um domínio resolúvel é um ato doloso, pelo menos, abusivo, que o adquirente não é obrigado a respeitar, absurdo como fora admitir que estivesse na intenção das partes deixar o adquirente privado para sempre de dispor do imóvel condicionalmente vendido. Tal arrendamento teria, quanto à gravidade de seus efeitos, quase a mesma significação de um ato de disposição condenado a cair com o implemento da condição” (*Manual*, III, parte n. 24, p. 364, n. 47).

Não se pode negar que a retrovenda nasceu como garantia real, em substituição do *nexus*, penhor individual do próprio devedor. Ela apareceu sob a forma de *mancipatio cum fiducia*, pela qual o domínio era transferido, mas voltava ao antigo dono, no caso de pagamento da dívida, pela *remancipatio*, por força da cláusula *fiduciária*. Ora, não se pode negar que a retrovenda é um ônus sobre o imóvel e corresponde a uma nova venda, verificada a condição e o pagamento do preço, daí decorre a conclusão de que o vendedor tem de respeitar o contrato agrário feito pelo comprador, ressalvado seu direito de anulá-lo se ocorrer a hipótese ventilada por Espínola.

Dos direitos reais de garantia, dois somente poderão caber na regra do art. 92, § 5º, do ET, quais sejam, a anticrese e o penhor rural.

Lê-se no § 5º que a imposição de ônus real recai sobre o imóvel objeto de arrendamento ou qualquer outro contrato agrário, portanto o penhor comum e a hipoteca ficam excluídos; aquele, por ser móvel seu objeto e esta, por não se refletir naqueles contratos, porque o imóvel não sai do domínio de seu dono e, em caso de execução da dívida, aquele que ficar com ele terá de respeitar o contrato agrário, por força da mesma regra, primeira parte (alienação).

Já na anticrese e no penhor rural, a coisa muda de figura, porque o imóvel passa às mãos do credor, naquela, para que possa perceber, em compensação da dívida, os frutos e rendimentos dele; no penhor, as maquinarias etc., acessórios dele, ficam em poder do devedor.

A anticrese aparece no direito romano como pacto adjeto ao penhor e à hipoteca, antes do Estatuto Serviano. Por ele, era o credor autorizado a perceber os frutos da coisa empenhada ou hipotecada, para o pagamento dos juros. Mais tarde, permitiu-se que, caso houvesse excesso de frutos, fosse computado na amortização da dívida. Toma autonomia e serve para pagamento da dívida e juros ao mesmo tempo, mediante o uso do imóvel.

O imóvel é entregue ao credor, para pagar-se da dívida e dos juros, ou somente à conta de juros. De posse do imóvel, pode explorá-lo pessoalmente, ou não, salvo pacto em contrário. Não havendo restrições ao usufruto do imóvel, o credor anticrético pode arrendá-lo ou dar em parceria ou qualquer outro contrato agrário, a terceiros, portanto quando o imóvel dado em garantia estiver arrendado ou ocupado em virtude de contrato agrário deverá respeitar os contratos, sub-rogando-se nos direitos do devedor proprietário para, auferindo os rendimentos do imóvel, pagar-se da dívida e juros. Dentro dessa sub-rogação, pode consentir no subarrendamento, sem consentimento do proprietário devedor, salvo disposição em contrário.

Responde o credor anticrético pelas deteriorações que, por culpa sua, o imóvel sofrer, desde que o ocupe pessoalmente. Bem como responde pelos frutos que, por sua negligência, deixa de perceber, salvo se o imóvel já estiver arrendado, caso em que o arrendatário responde pelas deteriorações que o imóvel sofrer, por sua culpa.

O fato de o imóvel estar hipotecado não impede que sobre ele recaia a anticrese, em favor do mesmo credor. Terá duas garantias e o direito real recai não somente nos frutos e rendimentos, como no próprio imóvel. Nessa hipótese, o credor hipotecário deve respeitar a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria, não na qualidade de credor hipotecário, mas de credor anticrético, que se sub-roga nos direitos e obrigações do devedor-proprietário.

O respeito à vigência do contrato não tira, ao credor anticrético, o direito de haver o imóvel, decorrido o prazo contratual ou em qualquer outra hipótese do art. 32 do Regulamento ao ET. O direito do arrendatário é até o decurso do prazo do contrato, pois o direito real limitado não interrompe a vigência do contrato agrário (art. 92, § 5º) e se já vige com prazo indeterminado, cabe qualquer uma das outras causas de despejo, previstas no art. 32 referido.

Qual a situação do contratante agrário-outorgado, quando se extingue o direito de anticrese e a locação

se fez entre o credor e o terceiro? O art. 92, § 5º, não alcança essa situação, porque ali se resguarda apenas o estado de fato encontrado por ocasião da instituição do ônus real e não aquela posterior, decorrente da sub-rogção. A situação é semelhante àquela da retrovenda, já examinada. Na retrovenda o prazo máximo é de três anos, portanto o contrato agrário feito pelo comprador com terceiro não deve ultrapassar esse tempo. Do mesmo modo, na anticrese. Assim, o contrato agrário não pode ser por prazo superior ao contrato de anticrese, porque, extinta a dívida, extingue-se o ônus real que sobre o imóvel recaia. Se o contrato agrário é por tempo superior, fica entendido que não ultrapassa daquele prazo e se reputa não escrito. A mesma regra pode ser aplicada em relação ao uso e usufruto, para que se evitem abusos.

## **66. Formalidade dos contratos agrários. Art. 92, § 8º, do ET**

O contrato de arrendamento, em regra, é aformal, porquanto não se exige forma especial. A regra se estende a todo o contrato agrário, de modo que a norma do art. 107 do CC — a validade das declarações de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir — incide por força do art. 13 da Lei n. 4.947/66, *caput*, pois não deixa de ser princípio geral de direito comum. Por isso, os contratos em geral provam-se mediante: confissão, atos processados em juízo, documentos (públicos ou particulares), testemunhas, presunção e perícias (CC, art. 212). Esses modos de provar-se o contrato agrário aplicam-se quando incidir o ET, embora o art. 92, § 8º, e art. 14 do Regulamento dizem que “os contratos agrários, qualquer que seja o seu valor e sua forma, poderão ser provados por testemunhas”, querem mostrar que não impõem forma especial e que não há limite de valor que impeça a prova unicamente testemunhal, como ocorre com os arts. 221 e 227 do CC. Aliás, o próprio CC, no tocante à prova exclusivamente testemunhal, ressalva sua possibilidade nos contratos de qualquer espécie, quando houver disposição legal permissiva (salvo os casos expressos).

O ET e seu Regulamento quiseram afastar dúvidas, daí os preceitos apontados, embora fossem dispensáveis, porque é da tradição do direito brasileiro que a locação se prova por qualquer meio legal permitido, ressalvados os arrendamentos comerciais (Lei n. 8.245/91, art. 51, I). O fato de se referirem apenas à produção de testemunhas não exclui, como vimos, as demais previstas no art. 136 do CC, por força dos arts. 92, § 9º, do ET e 88 de seu Regulamento.

Consequência lógica dos preceitos referidos é a permissão da prova testemunhal, conjuntamente com a

documental, quer se trate de discussão de todo ou de cláusulas do contrato agrário. Portanto, qualquer interpretação que se queira dar ao contrato agrário (arrendamento, parceria etc.), a prova mediante testemunhas se faz presente como esclarecedora da intenção das partes.

O art. 92, *caput*, não limita o uso temporário da terra aos contratos de arrendamento e parceria, mas a todo o uso e posse temporária da terra. À primeira vista parece que quis apenas se referir a esses contratos, dizendo “sob a forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa”, mas na verdade vai mais longe, por força do art. 13 da Lei n. 4.947/66. O Regulamento ao ET (Dec. n. 59.566/66), interpretando as duas normas, estabeleceu que abrange todos os contratos agrários. De fato, a segunda parte do art. 92, § 8º, esclarece bem a situação, quando afirma: “A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares”. Na expressão “ausência de contrato” está a tônica da extensão das regras a todos os contratos agrários (Regulamento, art. 39) porque, se tal não ocorre, não há necessidade de se estabelecer a “ausência de contrato”, porque, como se sabe, tanto no arrendamento como na parceria há sempre contrato, o que pode haver é ausência de contrato escrito, mas, no caso, isso já ficou estabelecido na primeira parte, quando se permitiu a prova testemunhal do contrato para a constatação de uma situação de fato negada por um dos contratantes. A finalidade legal é atingir aquelas posses que não tiveram origem contratual, inclusive as posses de terras devolutas.

A medida legal se justifica no ET, porque, se a lei não ressalvasse a situação dos posseiros ou ocupantes de terras a qualquer título, ver-se-iam eles desalojados, por falta de meio legal que garantisse a permanência na posse, uso e gozo do imóvel rural. Por isso, a falta de contrato não impede que eles sejam mantidos na exploração das terras até que se efetivem as medidas estabelecidas no art. 97 da Lei n. 4.504/64. Para tanto, o “Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária promoverá discriminação das áreas ocupadas por posseiros, para a progressiva regularização de suas condições de uso e posse da terra, providenciando, nos casos e condições previstos nesta lei, a emissão dos títulos de domínio”. A finalidade do ET é manter o trabalhador rural na posse da terra que detém, daí o alcance da regra referida (art. 92, § 8º, 2ª parte).

## **67. Art. 93 do ET**

Já vimos que o contrato de arrendamento e de parceria é bilateral e oneroso, o que não ocorre em todos

os contratos agrários; portanto, o contrato que não tiver aquelas características é nulo, menos os previstos no art. 93 da Lei n. 4.504/64. A forma do pagamento do preço do arrendamento ou parceria pode ser em natura ou em dinheiro, no todo ou em parte. Por isso, ao proprietário é vedado exigir do arrendatário ou parceiro-outorgado a prestação de serviço gratuito. Qual a razão e origem dessa proibição? A medida visa evitar a exploração do arrendatário ou parceiro-outorgado pelo arrendador ou parceiro-outorgante, impedindo que se tornem servos da gleba.

A pergunta pode ser respondida com as palavras de Ruy Cirne Lima, na seguinte passagem de seu trabalho sobre a propriedade e sua distribuição, onde diz: “Salvas as iniciativas de justiça, com que o discernimento individual e o espírito cristão dos empregadores a humanizaram, a condição do trabalhador rural, no sistema econômico vigente, é, entre nós, a mais poderosa força, a promover a transformação deste. Certo, a condição do trabalhador urbano, na legislação brasileira de hoje, denota, ainda, vestígios da disciplina jurídica da servidão romana. O intuito de coibir as inquietações sociais decorrentes do crescente número de escravos, abandonados à própria sorte, que inspirou a *Lei Aelia Sentia* a exigir, ao senhor menor de vinte anos, para liberar o escravo, menor de trinta anos, uma *justa causa manumissionis*, esse mesmo intuito inspira, hoje, a exigência de uma justa causa para a despedida do trabalhador assalariado. Mas, o trabalhador rural é, segundo o Código Civil Brasileiro, não obstante a garantia da liberdade pessoal (art. 1.120), um servo da gleba. O empregador é obrigado a dar-lhe ‘atestado de que o contrato está findo’ (CC, art. 1.230), sem o que qualquer outro interessado se exporá, tomando o trabalhador a seu serviço, à aplicação de pena civil, por aliciamento de trabalho agrícola (CC, art. 1.235). Se o trabalhador se encontrar em débito para com o empregador, que aquele vier a ter, ficará ‘responsável pelo devido pagamento’ (CC, art. 1.230, III). Trata-se de uma odiosa servidão obrigacional que, posto desconhecida na ‘campanha’ riograndense, nem por isso deixa de ser afluivamente degradante como instituição jurídica. ‘Sobra direta da escravidão’, à sua vez, é o cambão, ainda em pleno vigor no Nordeste. Denomina-se *cambão* o contrato hoje inominado, pelo qual o proprietário presta o uso de uma fração de terra ao cultivador, mediante a contraprestação de um ou mais dias de trabalho, por mês ou por semana, a que este último fica obrigado, mas em área diferente da de que recebe o uso. Subsiste, consuetudinariamente, no *cambão*, a antiga figura dos serviços pessoais abolidos em Portugal na primeira metade do século XIX e, segundo Teixeira de Freitas, nunca admitidos no Brasil, ‘para que tivéssemos necessidade de os abolir’. No Rio Grande do Sul diversamente, a



condição do trabalhador rural, quanto às áreas pastoris, é sinalada pelo coletivismo indiferenciado do ‘galpão’, habitação comunitária dos empregados ou ‘agregados’, em cuja feição social transparece uma reminiscência da família servil romana. Aqui, o vínculo de servidão prende o grupo, e traduz-se, no interior deste, pela pressão coletiva, sob a qual se neutralizam as individualidades na indiferenciação. De qualquer maneira, a condição de trabalhador rural brasileiro reclama, e urgentemente, a transformação do sistema econômico vigente, também em falha quanto a outros aspectos mais gerais; e, dentre os processos para alcançar essa transformação, o em que o sentimento público se tem fixado, é o da redistribuição da terra, como forma de limitar e, quiçá, de eliminar, ao cabo, o regime do salariado rural” (op. cit., p. 11 e 12).

O sistema econômico, vigente àquela época, já foi alterado pelas leis referentes ao Estatuto do Trabalhador Rural e o da Terra, com medidas amparativas dos trabalhadores e assalariados rurais. Entre elas, a que ora examinamos.

Como se lê no art. 93 do ET e art. 13, VIII, *b*, do Regulamento, não pode constar do contrato qualquer exigência nesse sentido, mas nada impede que, livremente, tanto o arrendatário como o parceiro rural prestem serviços gratuitos. Uma coisa é exigir, no contrato ou fora dele, outra é permitir ou não obstar que os prestem, sem remuneração. Se o proprietário não exige, fica defeso ao arrendatário ou parceiro-outorgado rural impor seu pagamento. Natural que ocorra prestação de serviços gratuitos, sem ser uma obrigação servil, por parte do arrendatário ou parceiro rural, pois muita coisa se faz numa propriedade, que não está no contrato, tais como pequenas reparações de estragos que não provenham naturalmente do tempo ou do uso. Não pode se eximir dessa obrigação, alegando a proibição legal do art. 93, I. A finalidade da lei é obstar que o arrendador ou parceiro-outorgante abuse da situação do arrendatário ou do parceiro-outorgado, fazendo trabalhar para si, gratuitamente.

A segunda hipótese proibitiva do art. 93 é a que se refere à venda exclusiva das colheitas ao proprietário. Por sua vez, o Regulamento também dispõe que é obrigatória a observância da seguinte proibição: “exclusividade da venda dos frutos ou produtos ao arrendador ou ao parceiro-outorgante”. Visa essa providência à proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros-outorgados (art. 13, VIII, *b*).

O pagamento do arrendamento ou da parceria, como vimos, pode ser em espécie. Quando isso ocorrer, o proprietário não pode valer-se disso, para exigir, do arrendatário ou parceiro, exclusividade da venda

das colheitas para si. Mesmo que, como ocorre no arrendamento rural, o aluguel seja em dinheiro, a proibição alcança os contratantes. Não pode haver cláusula nesse sentido, sob pena de ser como não escrita ou ineficaz, sem anular o contrato. Isso decorre, como é natural, dentro do princípio apontado de proteção social e econômica do elemento menos forte da relação contratual (Lei n. 4.947/66, art. 13, V), impedindo assim que o fraco seja explorado pelo forte e poderoso.

A cláusula contratual que contiver “a exclusividade da venda da colheita” é como não existente, visto que não anula o contrato e nem lhe tira a eficácia, como também não é motivo de rescisão dele. O arrendatário ou parceiro-outorgado, simplesmente, não a cumpre e o proprietário não terá ação contra sua violação, porque o que é vedado em lei não se cumpre. A regra, no entanto, não é absoluta, porquanto admite temperamentos, quando não seja a venda exclusiva. Deixa, por isso, margem à compra parcial da colheita pelo proprietário ou em condições iguais com terceiros. Se o proprietário financiar o arrendatário ou parceiro, por inexistência de financiamento direto, poderá, então, exigir a venda da colheita até o limite do financiamento concedido, observados os níveis de preços do mercado local (art. 93, parágrafo único). É uma exceção à regra que tem origem no direito de garantia devido ao credor. Usando de tanto rigor, a lei equipara a faculdade de exigir a venda da colheita pelo credor, proprietário do imóvel, ao penhor agrícola, de modo que a colheita fica servindo de garantia ao pagamento do financiamento, embora continue em poder do arrendatário ou parceiro-outorgado. Equivale, mas não é igual, pois lhe falta o instrumento. Nada impede que o credor e devedor usem do penhor agrícola ou pecuário, na forma da Lei n. 2.666, de 6-12-1955.

Existe uma condição legal, para que não incida a regra do art. 93, II, qual seja a inexistência de financiamento direto. A restrição se justifica, porque havendo financiamento oficial, as colheitas ficam empenhadas aos estabelecimentos, para garantia do pagamento das dívidas, de modo que se torna impossível sua venda ao proprietário em caso de financiamento particular deste. Mas, se o financiamento oficial ou de estabelecimentos de crédito particulares for insuficiente, poderá incidir a norma apontada, - mas o arrendador ou parceiro-outorgante ficará dependente da solução do crédito oficial, que tem preferência, em virtude da constituição da garantia real que decorre do penhor agrícola ou pecuário.

O dispositivo foi regulamentado e expressa o que acima se disse, portanto: “Ao arrendador, que financiar o arrendatário por inexistência ou impossibilidade de financiamento pelos órgãos oficiais de crédito, é facultado o direito de, vencida a obrigação, exigir a venda dos frutos até o limite da dívida

acrescida dos juros legais, devidos, observados os preços do mercado local” (art. 20 do Reg.).

Não pode, também, exigir no contrato, escrito ou não, a obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento (arts. 93, III, e 13, VII, *b*). O Regulamento foi mais longe, proíbe até que se indique o estabelecimento, de modo que o arrendador não pode impor ao arrendatário o beneficiamento da produção em qualquer estabelecimento. A lei veda a exigência, mas não impede que, voluntariamente, o arrendatário ou parceiro usem do estabelecimento do proprietário ou do por ele indicado, para beneficiar sua produção. A medida visa impedir o constrangimento do mais fraco, mas não tem por fim tolher a liberdade das partes, mesmo porque tornaria, às vezes, mais oneroso o beneficiamento, se, por hipótese, na localidade não houvesse outro estabelecimento, para tal fim. Obrigaria o produtor a ir a outra localidade, distante, talvez, sem nenhum proveito, quando tinha, ao seu lado, o estabelecimento do proprietário. Não é isso que se quer nessa proibição. A lei procura impedir apenas a influência do proprietário no beneficiamento dos produtos, tornando-se uma obrigação servil, que é defesa em lei. Não quer, de nenhuma maneira, vincular o arrendatário ou parceiro-outorgado, no contrato, ao proprietário, para que não sirva de seu joguete. Quer deixá-los livres, para que possam, quando possível, especular no mercado aquele estabelecimento que melhor condições oferece para o beneficiamento da produção. A lei não vê, em nenhum momento, igualdade de posição entre o proprietário e o arrendatário ou parceiro.

Os arrendatários ou parceiros não estão obrigados a adquirir os gêneros e utilidades, nos armazéns ou barracões do proprietário. A regra vale somente em relação ao proprietário, visto que não pode exigir no contrato de arrendamento ou parceria, escrito ou não, que os arrendatários ou parceiros adquiram esses bens em seus armazéns ou barracões, porém isto não implica lhe impedir de fornecê-los, se assim o desejarem livremente, talvez até por comodidade dos usuários ou clientes, principalmente se aqueles armazéns servem uma comunidade inteira e não visam exclusivamente os arrendatários ou parceiros, com seus familiares e empregados. Na prática, muitas vezes, a regra não funciona, porquanto a falta de capacidade aquisitiva, de momento, por parte dos arrendatários ou parceiros leva-os ao armazém ou barracão do proprietário que lhes fornece sem garantia alguma e onde eles têm crédito. A proibição é muito louvável para quem dispõe de dinheiro e pode comprar onde lhe aprouver, mas inútil quando falta isso e dependa de crédito, sem garantia. Em tal caso, a regra existe, mais como medida acauteladora, em favor do arrendatário ou parceiro-outorgado.

A lei ampara o curso forçado do real, de modo que ninguém pode se eximir de aceitá-lo, no cumprimento das obrigações. A aceitação da moeda nacional é obrigatória tanto para o credor como para o devedor, de modo que qualquer um deles pode se recusar a receber o pagamento da dívida em outra moeda, que não a legal, tais como ordens, vales, pagaréis, borós ou outras formas regionais de pagamento. A hipótese é para o aluguel em espécie, principalmente na parceria, de modo que o parceiro-outorgado não está obrigado ao pagamento de sua parte naquelas espécies: ordens, vales, borós, ou qualquer outra forma regional substitutiva da moeda (ET, art. 93, V, e art. 13, VII, *b*, de seu Regulamento).

#### **68. Renúncia de direitos. Art. 13 da Lei n. 4.947, §§ 3º, 4º e 5º**

Além das proibições apontadas, outras há previstas na Lei n. 4.947/66, que criou o direito agrário, complementando o ET. O Regulamento a este também abrangeu regras daquela lei (4.947), que merecem exame, pela vinculação natural entre elas.

Além dos preceitos referentes ao direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto, outros devem ser observados, para que se integrem na figura do contrato agrário, objetivo principal dos arts. 92 e s. do ET e de seu Regulamento (Dec. n. 59.566/66).

Quanto ao uso ou posse temporária da terra, já tivemos oportunidade de examinar os arts. 92 e 93 do ET e os artigos de seu Regulamento, a respeito das matérias ali tratadas. Quanto ao arrendamento e parceria rurais, serão examinados os arts. 95 e 96 do mesmo Estatuto e os artigos correspondentes de seu Regulamento. Resta, portanto, apenas o art. 13, itens 3º, 4º e 5º (Lei n. 4.947/66).

O arrendatário ou qualquer outro contratante agrário não pode renunciar aos direitos e vantagens decorrentes de leis ou regulamentos. Não são só as vantagens nascidas do ET ou de seu Regulamento, mas também as de outras leis ou regulamentos, v. g., os direitos decorrentes do Imposto de Renda etc. Sempre que houver, em outras leis ou regulamentos, normas favoráveis aos arrendatários ou parceiros outorgados deve o contrato de parceria ou arrendamento contê-las. Se, por acaso, houve cláusula de renúncia desses direitos ou vantagens, nos ditos contratos e nos agrários, em geral, por força do art. 13, § 1º (O disposto neste artigo aplicar-se-á a todos os contratos pertinentes ao direito agrário e informará a regulamentação do Cap. IV do Tít. III da Lei n. 4.504/64), considerar-se-á não escrita e os contratantes-outorgados não a cumprirão. De nenhuma maneira o contrato é nulo, por conter tais cláusulas, porque não contaminam todo o negócio jurídico, conforme as regras que regem os contratos em geral (Regulamento,

art. 2º, parágrafo único).

Releva notar ainda a preocupação da lei, quando é rigorosa no tocante à conservação de recursos naturais. Verifica-se comumente que os arrendatários e parceiros causam depredações nas matas e outros recursos naturais concernentes à propriedade locada. O desmatamento desordenado das florestas do País é um fato e tem causado problemas graves. No Norte, nos séculos passados, vimos o descalabro dessa destruição, que alterou o regime das chuvas, conforme alguns estudiosos do assunto, como Euclides da Cunha em seu *Os Sertões*. Por isso, a lei que criou o direito agrário exige que todos os contratos agrários, entre eles o arrendamento ou a parceria rurais, contenham cláusulas obrigatórias e irrevogáveis, estabelecidas pelo INCRA, que visem a conservação dos recursos naturais. O Regulamento, dando cumprimento a tão relevante matéria, estabeleceu: “O arrendador poderá se opor a cortes ou podas, se danosas aos fins florestais ou agrícolas a que se destina a gleba objeto do contrato” (art. 42). Não se devem esquecer também as normas do Código Florestal, que incidem, se não houver regras nas leis especiais, ora em exame. Nos contratos já existentes vige a regra do art. 80 do Regulamento, de modo que deverão ser adaptados às exigências feitas pelo ET e seu Regulamento, sob pena de não ser mais possível a renovação, decaindo o arrendatário da preferência legal, em caso de renovação do contrato. Dos novos contratos deverão constar as cláusulas de conservação de recursos naturais (tais como conservação do solo, matas, águas, pesca ou caça pertencentes à propriedade rural).

A obediência a essas regras dará vantagens aos contratantes, por parte dos órgãos oficiais de assistência técnica e creditícia, a ponto de os contratos que contiverem essas cláusulas auferirem prioridade nos créditos e vantagens outras dadas pelo INCRA. Assim, recomenda-se às partes que procurem colocar nos contratos agrários as ditas cláusulas.

## **69. Art. 22 da Lei n. 4.947/66**

Merece destaque especial o art. 22 da Lei n. 4.947/66, pela sua importância em relação aos arrendamentos rurais. A partir de 1º-1-1967, nenhum contrato de arrendamento pode ser feito sem a apresentação do certificado de cadastro expedido pelo INCRA. Caso não se observe isso, o contrato é nulo, por força de seu § 1º. O Regulamento, aliás, exige que o contrato contenha o número de registro no Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA (art. 12, VI).

Os contratos em vigor ficam ressaltados até o fim, mas a lei permite que as partes se adaptem às novas

regras (Regulamento, art. 80). Se assim ocorrer, ou no caso de renovação, a apresentação do certificado de cadastro se impõe.

A exigência se faz ainda quando o proprietário pretender desmembrar, hipotecar, vender ou prometer vender imóveis rurais. Também a partir de 1º-1-1967, nenhum inventário pode ser julgado sem a apresentação de certificado, quando se tratar de sucessão de bens rurais, imóveis.

## **70. Art. 38 do Decreto n. 59.566/66. Regulamento**

Há limitações ao uso temporário da terra por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados. Não basta querer arrendar ou parcellar para ter o amparo do direito agrário, mas é necessário que os interessados explorem a propriedade da terra dentro das normas estatutárias do direito agrário. A exploração da terra, nas formas e tipos regulamentados pelo Decreto n. 59.566/66, somente é considerada como adequada, a permitir ao arrendatário e ao parceiro-outorgado gozar dos benefícios estabelecidos pelo direito agrário, quando preencher certos requisitos (Regulamento, art. 38).

A exploração da terra tem de ser economicamente eficiente para que se possa aquilatar sua produtividade. Como se aquilata a eficiência da exploração?

O Regulamento explica, dizendo que é eficiente a exploração quando:

*a)* a área utilizada nas várias explorações represente percentagem igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) de sua área agricultável, equiparando-se, para esse fim, as áreas cultivadas às pastagens, às matas naturais e artificiais, e às áreas ocupadas com benfeitorias (Regulamento, art. 38, I, *a*, Dec. n. 59.566/66 e art. 25 do Dec. n. 55.891, de 31-3-1965);

*b)* obtenha rendimento médio, nas várias atividades da exploração, igual ou superior aos mínimos fixados em tabela própria, periodicamente revista e amplamente divulgada.

A exploração da terra deve ser de maneira direta e pessoal para que os ocupantes gozem dos benefícios do ET e seu Regulamento.

Diz-se cultivo direto a exploração direta feita pelo proprietário, o arrendatário ou o parceiro-outorgado e seu conjunto familiar, desde que residam no imóvel e vivam em mútua dependência econômica, podendo utilizar assalariados em número que não ultrapasse o número de membros ativos daquele conjunto (Regulamento, art. 8º, Dec. n. 59.566/66). Cultivo pessoal é o mesmo e significa que

não é somente o feito pelo proprietário ou arrendatário, mas pelo conjunto familiar. O Regulamento deu um sentido mais amplo ao cultivo pessoal, para impedir que se entendesse o art. 13, item 5º, da Lei n. 4.947/66, como aquele cultivo feito pessoalmente pelo arrendatário ou parceiro-outorgado. Esta disposição legal visa proteger social e economicamente os arrendatários cultivadores diretos ou pessoais.

O Regulamento não diz o que seja conjunto familiar, mas deixa ver que é o proprietário, arrendatário ou parceiro-outorgado com sua família e mais alguns assalariados, cujo número não pode exceder ao dos familiares. É o agregado familiar, do direito português, que assim o define: “Consideram-se familiares os parentes afins ou serviçais que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o locatário ou locador” (CC português, art. 1.040, de 1967). Outro não é o sentido do art. 8º, parte final do Regulamento.

Exige-se também que a exploração seja correta. Diz-se correta a exploração quando o proprietário, arrendatário ou parceiro-outorgado adotem práticas conservacionistas e empreguem, no mínimo, a tecnologia de uso corrente nas zonas em que se encontra o imóvel de exploração social estabelecidas como mínimas para cada região, tendo em vista que a propriedade desempenha relevante função social e nesse objetivo deve favorecer o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias.

Mantenham-se, finalmente, as condições de administração e as formas de exploração social estabelecidas como mínimas para cada região.

## **71. Bens públicos. Renovação de contrato desses bens**

Ficou anotado que os bens desapropriados não são objeto da preferência do arrendatário, conforme o art. 92, § 3º, da Lei n. 4.504/64. Mas nada impede que esses bens sejam objeto de contrato agrário, juntamente com outros de propriedade estatal.

O arrendamento se extingue pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural (Regulamento, art. 26, IX). É uma regra geral de direito público, com reflexos nas normas de direito civil, de modo que o arrendatário não pode invocar o ET para permanecer na posse da terra, porque ela produz *ipso jure* a resolução do contrato agrário, ressalvado o disposto no art. 85 do Regulamento. O contratante-outorgado terá direito a indenização justa, na forma da lei (v. CC italiano, art. 1.638). Embora produza reflexos e

efeitos no direito civil, é a desapropriação instituto exclusivamente de direito público, constitucional e administrativo (Ruy Cirne Lima, *Princípios de direito administrativo*, p. 127). Portanto somente o direito administrativo dirá a forma da exploração ou finalidade do imóvel desapropriado.

Os bens públicos, segundo o CC, são os do domínio nacional, pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno, compreendendo os de uso comum do povo (tais como os mares, rios, estradas, ruas e praças), os de uso especial (tais como edifícios, os terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento federal, estadual, territorial ou municipal), os dominicais, isto é, os que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real de cada uma dessas entidades.

Nosso CC adotou a doutrina alemã da propriedade pública, de modo que, quando o bem perde a sua destinação, o domínio do Estado não acaba, podendo ele dar nova destinação à propriedade. O mesmo não ocorre com o sistema francês. O Estado não é dono, não tem domínio sobre a coisa, no sentido absoluto, tanto que, se perde sua destinação, o poder público não pode mais dispor dela, porque se torna uma *res nullius* que a ninguém pertence.

Pelo nosso sistema jurídico, os bens do domínio público, quando perdem a destinação que lhes era peculiar, incorporam-se ao patrimônio da pessoa jurídica de direito público, que lhe pode dar outro destino ou uso, porque a classificação legal não teve em vista o domínio em si, mas o uso que deles fizer o Estado. Esses bens são inalienáveis e impenhoráveis, em princípio, e só podem ser transferidos ou locados nos casos e formas que a lei administrativa prescrever. Assim sendo, somente a lei pode suprimir, alterar ou substituir a via pública, ou algum bem de uso comum (Pontes de Miranda).

Portanto, à legislação administrativa de cada entidade pública cabe dizer qual a destinação de seus bens, de modo que, se ela não impede que eles possam ser dados em arrendamento ou parceria, total ou parcialmente, e não estabelecendo normas peculiares, é de se aplicarem as normas gerais.

As normas dos arts. 94 do ET e 81 de seu Regulamento, bem como a norma do art. 14 da Lei n. 4.947/66, são de direito público administrativo, pois regulam a maneira de aproveitamento das terras públicas, sem prejuízo de outras formas a respeito da matéria.

A regra geral é a que proíbe o contrato de arrendamento ou parceria na exploração de terras de propriedade pública (ET, art. 94), mas há exceções que decorrem de leis, como veremos.



O arrendamento das terras públicas é muito antigo, porquanto vamos encontrá-lo nas concessões de terra por parte da cidade e de outros entes públicos, particularmente no *ius in agro vectigali*, do direito romano. Na Grécia havia a mesma concessão, mas sob a forma de *ius emphyteuticarius*, sem perpetuidade, dado que o poder público podia revogar, *ad libitum*, a concessão. Assim, não é novidade a faculdade conferida ao ente público de arrendar ou conceder suas terras para exploração agrícola. O direito agrário foi mais longe, quando permitiu, a título precário, nas áreas pioneiras do País, a utilização de terras públicas sob qualquer das formas de uso temporário previstas no ET (Lei n. 4.947/66, art. 14), mediante autorização do INCRA. Embora públicas, essas concessões sob a forma de contrato agrário devem estar submetidas às normas estabelecidas no ET (Regulamento, arts. 29 e 81).

Assim, as terras públicas poderão, ainda, a título precário, ser dadas em arrendamento ou em parceria quando:

- a) razões de segurança nacional o determinarem;
- b) áreas de núcleos de colonização pioneira, na sua fase de implantação, forem organizadas para fins de demonstração;
- c) forem motivo de posse pacífica e a justo título, reconhecida pelo Poder Público, antes da vigência do ET.

Na primeira hipótese, somente o Estado (União) pode dar as razões de segurança nacional, que permitam o arrendamento ou qualquer outro contrato agrário.

A segurança nacional impõe, muitas vezes, regras que impedem a ocupação das terras da União por pessoas estranhas à administração pública, quer sejam nacionais ou estrangeiras, sendo que para estas as restrições são maiores, quando as terras ficam na fronteira. O art. 20 da CF/88 dispõe: “São bens da União: II — as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei”. A anterior falava em terras devolutas indispensáveis à segurança nacional ou essenciais ao seu desenvolvimento econômico (Constituição de 1967, art. 4º), mas o sentido é o mesmo e tem o mesmo alcance, qual seja, a segurança nacional.

A matéria sobre a destinação dos bens públicos está regulada pelo Decreto-Lei n. 9.760, de 5-9-1946, pelo Decreto-lei n. 2.398, de 21-12-87 e, mais recentemente, pela Lei n. 9.636, de 15-5-1998.

Os bens imóveis da União não utilizados em serviços públicos, qualquer que seja a sua natureza, poderão ser arrendados, aforados ou cedidos (Dec.-lei n. 9.760/46, art. 64).

Quando o desenvolvimento econômico exigir, os bens públicos serão dados em arrendamento, parceria, aforamento, enfiteuse (Lei n. 4.947/66, art. 3º), ou cedidos, sob qualquer forma de contrato agrário. Sempre que isso ocorrer, a União ou qualquer entidade de direito público (Municípios, Estados, Territórios etc.) terão todos os direitos e obrigações estabelecidos no ET e seu Regulamento (Regulamento, art. 81, § 2º). Como arrendadores ou parceiros-outorgantes, cabe-lhes o direito de rescindir ou denunciar os contratos, na forma do art. 32 do Regulamento. Embora pareça muito lato o disposto no art. 81, § 2º, a verdade é que ele vai até onde a lei permite sua alienação (ET, art. 25).

O arrendamento ou parceria que visa a exploração de frutos ou prestação de serviços obedecerá a condições especiais, porque o ET não revogou o Decreto-lei n. 9.760/46, que estabelece normas para a contratação do arrendamento ou cessão das terras do domínio da União (ET, art. 11).

A fixação do valor locativo ou da parceria dos imóveis referidos cabe, privativamente, ao Serviço do Patrimônio da União (SPU), conforme o art. 67 do decreto- -lei, com os limites estabelecidos nos arts. 95, XII, do ET e 17 de seu Regulamento, por força do art. 81, § 2º, deste.

## **72. Arrendamento de imóveis públicos**

O arrendamento dos imóveis da União se fará mediante contrato que obedecerá às normas dos arts. 12 e 13 do Regulamento, embora dependente de concorrência pública (Dec.-lei n. 9.760/46, art. 95, parágrafo único). O prazo do arrendamento não pode exceder de dez anos, salvo casos especiais e quando omissis presume-se que seja pelo prazo mínimo legal (ET, art. 95, II). A rescisão ou a denúncia se faz na forma do art. 32 do Regulamento, porque o ente público fica equiparado ao proprietário particular (Regulamento, art. 81, § 2º). Se há necessidade do uso da propriedade pública, não resta outro caminho que a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, devendo indenizar o ocupante-arrendatário ou parceiro-outorgado.

O Poder Público poderá explorar, direta ou indiretamente, qualquer imóvel rural de sua propriedade, unicamente para fins de pesquisa, experimentação, demonstração e fomento, visando o desenvolvimento da agricultura, programas de colonização ou fins educativos de assistência técnica e de readaptação (ET, art. 10).

O Serviço do Patrimônio da União (SPU) poderá, mediante escolha do Ministério da Agricultura, reservar terrenos da União para estabelecimento de núcleos coloniais (Dec.-lei n. 9.760/46, arts. 65 e 149), como meio de execução da Reforma Agrária (art. 13 da Lei n. 8.629 de 1993) e para a promoção da Política Agrícola e mediante a colonização oficial, obedecidas as normas do ET e sua regulamentação (ET, art. 2º, IV).

O princípio fundamental é o do art. 10 do ET, que não permite a existência de imóveis rurais de propriedade pública, com exploração agrária. No entanto, “se admitirá a existência de imóveis de propriedade pública, com objetivos diversos dos previstos neste artigo (10), em caráter provisório, desde que não haja viabilidade de transferi-los para a propriedade privada” (ET, art. 10, § 1º).

Poderá o Poder Público organizar projetos de colonização nos imóveis de sua propriedade, mas aqueles que não servirem para essa finalidade deverão ser vendidos aos particulares. O órgão investido dessa missão é o INCRA e com a colaboração administrativa do Serviço do Patrimônio da União, disciplinado no Decreto-lei n. 9.760/46.

A finalidade apontada é desbravar o solo nacional, por meio da colonização racional, visando à erradicação dos males do minifúndio e do latifúndio. É o que se vê na Amazônia.

### **73. Terras devolutas**

Ao possuidor de terras devolutas é garantido seu reconhecimento, desde que fique demonstrado que fez na terra cultura efetiva e morada habitual (ET, arts. 11 e 97, I). Independentemente dessas condições, a ocupação das terras devolutas, por mais de um ano à data do ET, dá ao posseiro a preferência para aquisição de um lote da dimensão do módulo da propriedade rural, que for estabelecido para a região (ET, art. 97, II).

Os ocupantes de terras devolutas da União, sem título outorgado, ficarão obrigados ao pagamento anual da taxa de ocupação (Dec.-lei n. 9.760/46, art. 127, e ET, art. 101), passando assim à posse pacífica da terra, legalizando-a e impedindo que o INCRA incorpore ao patrimônio público as terras devolutas federais ilegalmente ocupadas (ET, art. 11, parte final).

Os possuidores das terras da União terão direito ao arrendamento ou parceria, desde que já as estiverem ocupando na qualidade de arrendatários ou parceiros, conforme o Decreto-lei n. 9.760/46, que

ainda regula a matéria, desde que não conflite com o ET. Como este silencia sobre a maneira da locação, cessão ou parceria, entendemos que o processo ainda é o do decreto-lei referido, ou seja, mediante concorrência pública, salvo o direito da renovação conferido no art. 22 do Regulamento ao ET.

Não incide o art. 94, parágrafo único, *c*, do ET, se as terras forem devolutas e se tenham incorporado ao domínio privado: *a*) por força da Lei n. 601, de 18-9-1850, do Decreto n. 1.318, de 30-1-1854, bem como outras leis e decretos gerais da União ou dos Estados-membros; *b*) em virtude de alienação, concessão ou reconhecimento por parte da União ou dos Estados; *c*) em virtude de sentença judicial com força de coisa julgada; *d*) por se acharem em posse contínua e incontestada, com título e boa-fé, por tempo superior a dez (10) anos; *e*) por se acharem em posse pacífica e ininterrupta, por vinte (20) anos, independentemente de justo título ou boa-fé; *f*) por força de sentença declaratória nos termos do art. 156, § 3º, da CF de 1946 (Dec.-lei n. 9.760/46, art. 5º), bem como “todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez (10) anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento do domínio alheio, tornando produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua moradia, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por essa lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita” (ET, art. 98). Tratando-se de terras devolutas, incidia a norma do art. 171 da CF de 1967.

Embora assista o direito de todo agricultor permanecer na terra que cultiva (ET, art. 2º, § 3º), dentro dos termos e limitações que a lei estabelece, claro está que razões de segurança nacional podem determinar o afastamento do agricultor ou ocupantes das terras públicas. Como também podem permitir a ocupação para formar enquistamentos coloniais, para defesa das fronteiras, nas terras de propriedade da União. Medida essa, secularmente conhecida, que encontra explicação na forma do art. 94, parágrafo único, *a*, do ET (colônias castrenses dos romanos).

Merece, finalmente, exame, embora superficialmente, o estado da legislação sobre terras devolutas. Sem entrarmos na primitiva legislação de Portugal sobre as Terras do Brasil, tais como a lei de D. Fernando, as Ordenações Afonsinas, Manoelinas e Filipinas, bem como as leis de sesmarias, desde a criação das capitanias até a resolução de 17-7-1822, passaremos em revista apenas a Lei de 1850 e as que lhe seguiram (v. Oswaldo & Silvia Opitz, *Princípios de direito agrário*).

“Apoderar-se de terras devolutas e cultivá-las tornou-se coisa corrente entre os nossos colonizadores,

e tais proporções essa prática atingiu que pode, com o correr dos anos, vir a ser considerada como modo legítimo de ‘aquisição do domínio’” (Ruy Cirne Lima, *Regímen das terras do Brasil*, Globo, 1933, p. 55). É uma grande verdade que o ET não desconheceu como vimos pela análise feita a respeito da matéria.

A Lei de 1850, sobre as terras devolutas, procurou resolver as posses daqueles que as ocupavam e cultivavam, de modo que era preciso que a ocupação ou posse fosse acompanhada da cultura do terreno (art. 5º). Condições essas, indispensáveis ainda na legislação atual, que em seu art. 102 dispõe: “que os direitos dos legítimos possuidores de terras federais estão condicionados ao implemento dos requisitos absolutamente indispensáveis da cultura efetiva e da morada habitual”.

A Lei de 1850 aboliu a posse como meio de se adquirir as terras devolutas conforme Lafayette. No entanto, “as posses com cultura efetiva não estavam sujeitas à legitimação, reconhecido, como era, pela lei, independentemente de qualquer formalidade, o direito dos posseiros, porque somente para serem mantidos na posse do terreno que ocuparem com efetiva cultura havendo-se por devoluto o que se achar inculto” (Cirne Lima, *Regímen*, cit., p. 59).

Não esqueceu o legislador de 1964 (Lei n. 4.504) as situações idênticas dos posseiros daquelas terras devolutas, mandando que se as legalize pelo INCRA. Considerou-as legítimas, porque “o tempo e o uso fizeram lei, criando o costume”.

Embora a Lei n. 601, de 1850, considerasse a ocupação das terras devolutas como crime, a verdade é que as posses e cultivos delas continuaram, sendo até sacramentadas pelo art. 97 do ET.

Depois da CF de 1891, as terras devolutas dos respectivos territórios de cada Estado da Federação passaram a se reger por leis estaduais (art. 64), de modo que a sua alienação não mais se rege pelas leis da União, pois permitiu-se que os Estados organizassem como entendessem o seu governo e administração (Constituição de 1891, art. 63).

O Decreto n. 19.924, de 24-4-1931, do governo provisório, reconheceu o direito das posses concedidas pelos Estados, quando dispôs que os títulos expedidos pelo Estado e as certidões autênticas dos termos lavrados em suas repartições administrativas, referentes à concessão de terras devolutas, valerão, qualquer que seja o preço de concessão, para os efeitos da transcrição no Registro de Imóveis (art. 5º).

Verifica-se, pelo histórico feito, que o ET tomou a mesma orientação anterior, a respeito da legalização das posses das terras devolutas, obrigando seus possuidores a legalizá-las, sob pena de serem integradas ao patrimônio nacional (ET, art. 11).

#### **74. Terras indígenas. CF/88. Lei n. 6.001/73**

A matéria referente às terras ocupadas pelos silvícolas está disciplinada pela Constituição Federal e pelo Estatuto do Índio — Lei Federal n. 6.001, de 19 de dezembro de 1973.

Determina a Lei n. 6.001, em seu art. 62, que são nulos e extintos os atos que tenham por objeto o domínio, a posse ou a ocupação das terras habitadas pelos índios ou comunidades indígenas e seu parágrafo segundo proíbe ação ou indenização contra União, órgão de assistência ao índio ou silvícolas, em virtude da nulidade e extinção.

A Constituição Federal vigente, em seu art. 231, parágrafo sexto, diz o seguinte: “São nulos e extintos, não produzindo efeitos jurídicos, os atos que tenham por objeto a ocupação, o domínio e a posse de terras a que se refere este artigo, ou a exploração das riquezas naturais do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes, ressalvado relevante interesse público da União, segundo o que dispuser lei complementar, não gerando a nulidade e a extinção direito a indenização ou a ações contra a União, salvo, na forma da lei, quanto às benfeitorias derivadas da ocupação de boa-fé”.

A Carta de 1967 assegurava a posse permanente das terras aos silvícolas e lhes reconhecia o direito ao usufruo exclusivo dos recursos naturais e de todas as utilidades nelas existentes (art. 186). A Emenda de 1969 previa mais a declaração de nulidade e a extinção dos efeitos jurídicos de qualquer natureza que tenham por objeto o domínio, a posse ou a ocupação de terras habitadas pelos silvícolas (art. 198, § 1º).

Remonta a 1680 o reconhecimento aos silvícolas das terras que habitam: alvará de 1º de abril de 1860, Lei n. 6, de junho de 1714, Decreto n. 426, de 1841, Lei n. 601, de 1850, A Constituição de 1891, Decretos 8.072, de 1910, 9.214, de 1911, 5.484, de 1928, 10.652, de 1942 e as Constituições de 1934, 1937 e 1946.

Qualquer contrato ou ato que tenha por objeto o domínio, a posse ou a ocupação de terras habitadas por silvícolas é nulo e extinto, não conferindo aos ocupantes sequer direito à indenização, salvo na ocupação de boa-fé, diz o § 6º do art. 231 da atual Constituição Federal.

Aí se declara que a nulidade e a extinção não geram direito a indenização ou a ações contra a União, salvo, na forma da lei, quanto às benfeitorias derivadas da ocupação de boa-fé, esta devendo ser devidamente demonstrada por provas no processo. Isso significa que a posse de má-fé não gera direito algum à indenização por benfeitorias, sequer as necessárias.

Quanto ao direito de retenção, mesmo se comprovada a boa-fé, não pode ser reconhecido, pois implicaria a continuação na posse, o que se veda expressamente no § 6º do art. 231 da Carta Magna: “*são nulos e extintos, não produzindo efeitos jurídicos, os atos que tenham por objeto... a posse da terra*”, inclusive ato judicial.

Com relação a contratos de arrendamento que tenham por objeto terras indígenas (nulos, como se viu), não tem aplicação nem o Estatuto da Terra nem a Lei do Inquilinato nem o Código Civil, a não ser este último quanto às benfeitorias derivadas da boa-fé, ou talvez nem este, pois, no entendimento de Wolfran Junqueira Ferreira, trata-se de forma a ser estabelecida em lei (*Comentários à Constituição de 1988*, p. 1153).

A única possibilidade com relação às terras ocupadas pelos índios seria a parceria pecuária, agrícola, agroindustrial, cabendo ao rurícula o cultivo das plantas, e o cuidado dos animais fornecidos pelo parceiro. Não haveria transferência da posse da terra ou sua ocupação por estranhos e o fornecimento de instrumentos agrícolas, animais e plantas possibilitariam melhor aproveitamento e rendimento da terra, mormente se considerarmos que, atualmente, raras são as tribos que não mantêm contato permanente com o homem branco.

## **75. Outras modalidades contratuais**

Quando o uso ou posse temporária da terra for exercido por qualquer outra modalidade contratual, diversa dos contratos de arrendamento e parceria, serão observadas pelo proprietário do imóvel as mesmas regras aplicáveis a arrendatários e parceiros, e, em especial, à condição estabelecida no art. 38 (Regulamento, art. 39).

A regra *supra* é uma consequência do princípio do art. 2º, que estabelece: “Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos, ressalvadas as regras de direito comum concernentes à declaração de vontade e seu objeto”.

Estamos assim diante de um sistema que procurou evitar formas atípicas de uso ou posse temporária da terra que não o arrendamento ou parceria. A multiplicidade de formas existentes no País tornaria inútil uma enumeração, mas como quase toda a exploração econômica da terra se faz de maneira mais ou menos semelhante, a figura do contrato agrário abrangerá todo e qualquer contrato que tenha aquele fim. Além do arrendamento e parceria, que serão objetos de capítulos à parte, merecem aqui exame algumas outras formas de uso e posse temporária da terra, bem como os requisitos fundamentais de todos eles, indistintamente. O art. 39 do Regulamento não deixa dúvida quanto à possibilidade de alguns direitos reais sobre o imóvel rural tomarem a forma de contrato agrário, de modo que, além de seus elementos específicos, conterão os do Regulamento.

Alguns deles o Regulamento tipificou como parceria rural, tais como a entrega de animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha de riscos de caso fortuito e de força maior (art. 4º). Estes serão objeto do capítulo relativo à parceria e negócios parciários. Aqui apenas vão destacar aqueles que mais se aproximam do arrendamento, porque a verdade é que os contratos agrários, que não se enquadrarem na locação ou parceria, são afins e têm efeitos análogos a eles; são verdadeiros contratos mistos que abrangem elementos de um e outro.

No exame que fizemos dos ônus reais (art. 92, § 5º), tivemos oportunidade de mostrar a origem de alguns direitos de uso que se confundiam com o arrendamento. Em primeiro lugar, aparece a enfiteuse, que outra coisa não é senão o arrendamento perpétuo, ou dizendo em outros termos, a posse e uso perpétuo do imóvel rural. Em que pese à sua natureza real, na sistemática do direito civil, a enfiteuse é um direito obrigacional que contém uma alta carga de locacidade. Os contratos e demais elementos afins ou diferenciais do arrendamento serão tratados noutro capítulo deste trabalho. Aqui apenas se vai destacar essa figura legal, como objeto de contrato agrário.

Era possível constituir-se uma enfiteuse, para os fins do ET e seu Regulamento?

O contrato de enfiteuse é perpétuo (CC/16, art. 679). Ora, a regra já apontada, de que o uso ou posse *temporária* da terra por qualquer outra forma, que não o arrendamento ou parceria, obedece àqueles preceitos sobre arrendamentos e parcerias (Dec. n. 59.566/66, art. 39). Portanto, sendo a enfiteuse um contrato de uso e posse da terra perpétuo, não pode ser objeto de contrato agrário, salvo o disposto no art. 3º da Lei n. 4.947/66. Se ela for por tempo certo, embora longo, considera-se arrendamento e as regras deste é que vão ser aplicadas.



O mesmo já não se pode dizer do usufruto, que se constitui no direito de fruir as utilidades e frutos de uma coisa, enquanto temporariamente destacado da propriedade. Pode ser objeto de contrato agrário a constituição de um usufruto, com a finalidade de exploração econômica de um imóvel rural. (Em sentido contrário, Carrara, *Contratti agrari*, p. 2.)

Essa possibilidade decorre do vasto poder que o homem exerce sobre o *domínio* e que o pode decompor em tantas parcelas quantas forem as utilidades diversas que a propriedade possa dar ou proporcionar, embora nem todas caibam dentro do conceito do art. 92 do ET. Essa possibilidade já nos vem do direito romano, que classifica aquelas parcelas da propriedade em três ordens — *utendi, fruendi et abutendi* — afora esta, as outras duas podem ser objeto de contrato agrário. É o caso do usufruto, uso, anticrese etc.

Como os requisitos de todos os contratos agrários são os mesmos, examinaremos aqui, nesta Parte Geral, os que a lei destaca em seu art. 12 (Regulamento), deixando as particularidades para o estudo do arrendamento e da parceria, mais usuais e melhores tratados no Regulamento ao ET.

O contrato agrário é o gênero e consiste no acordo de uma ou mais pessoas, para a entrega ou cessão a outra ou outras, por tempo determinado ou não, do uso ou posse temporária da terra, para nela ser exercida atividade de exploração agrícola ou pecuária. As espécies deverão conter os elementos do gênero, mais as peculiares que lhes são próprias, para que se diferenciem.

Os contratos agrários poderão ser escritos ou verbais, dada sua qualidade de ato aformal. Para que se verifique o contrato agrário, além do acordo de vontade e liceidade de seu objeto, é necessário que o dono da terra se encontre na posse no imóvel rural e dos bens que o integram. Essa posse deve-lhe dar o direito de exploração e de destinação aos fins contratuais.

Embora seja um contrato em que lei não exige ou imponha forma especial, a verdade é que, dentro do princípio da autonomia da vontade, “cada parte contratante poderá exigir da outra a celebração do ajuste por escrito” (Regulamento, art. 11, § 2º).

Se verbal for o ajuste, presume-se como convencionadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no art. 13 do Regulamento.

## **76. Conteúdo dos contratos agrários. Art. 12 do Regulamento**

Os contratos escritos deverão conter, para facilitar o trabalho de cadastramento do INCRA, as seguintes indicações:

I — Lugar e data da assinatura do contrato.

Exigem-se a data, lugar e assinatura do contrato. Basta a assinatura dos contratantes para que se efetive o acordo de vontades e presume-se verdadeiro em relação aos signatários (CC, art. 219). No entanto, se houver dúvida quanto à data e à assinatura do instrumento do contrato, cabe ao interessado ou interessados o ônus de prová-las (CC, art. 219, parágrafo único). Se o fato for alegado em juízo, pelo arrendatário ou parceiro-outorgado, e o proprietário não o contestar, será admitido como verdadeiro, se o contrário não resultar das demais provas do processo. Incidem as demais normas do art. 319 do CPC.

O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na disposição e administração do imóvel objeto de contrato agrário, prova as obrigações convencionais de qualquer valor. Mas os seus efeitos somente se operam depois de feito o registro no INCRA, a quem cabe o controle dos contratos agrários (Regulamento ao ET, art. 10).

A data também é importante em todo contrato e, no agrário, se ressalta, para efeito do art. 32, I, do Regulamento.

II — Nome completo e endereço dos contratantes. A lei quer que o nome fique legível e compreenda os demais elementos que o acompanham, tais como o sobrenome, prenome. Há também a necessidade do endereço das partes, para que se possam identificá-las. Em regra, o nome e o endereço constam do início de todo e qualquer contrato, como se pode ver pelos exemplos constantes do fim do livro. Cresce de significação essa exigência quando se tiver de pagar o aluguel, caso não se tenha estabelecido cláusula a seu respeito, porque, no silêncio das partes, vige o art. 327 do CC, de modo que prevalece o domicílio do locatário. Como se trata de contrato escrito, “poderão os contratantes especificar domicílio onde se exercitem e cumpram os direitos e obrigações deles resultantes” (CC, art. 78).

III — Características do arrendador ou do parceiro-outorgante. Não basta o nome, é preciso que o arrendador ou parceiro-outorgante fique identificado. Se é uma empresa rural (ET, art. 4º, VI), devem constar do contrato a espécie de capital registrado e a data de sua constituição (criação). Se pessoa física, tipo e número do documento de identidade, nacionalidade e estado civil, e sua qualidade em relação ao imóvel objeto do contrato agrário (proprietário, usufrutuário, usuário ou possuidor). O CIC se

houver.

IV — Característica do arrendatário ou do parceiro-outorgado (pessoa física ou conjunto familiar). Ao arrendatário ou parceiro-outorgado a lei não exigiu o tipo e número de registro do documento de identidade, nacionalidade e estado civil, mas nada impede que se faça menção no instrumento. A falta desses elementos não impede o registro do contrato agrário no cadastramento do INCRA.

V — Objeto do contrato (arrendamento ou parceria), tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens. Sobre o objeto do contrato e do acordo de vontade, já se disse o bastante, em páginas anteriores. O que a lei quer aqui é a identificação do contrato, isto é, se tem finalidade um arrendamento, parceria ou qualquer outro contrato agrário. Não basta a identificação do objeto; necessário se torna que estabeleça o tipo de atividade de exploração e destinação das terras. Isto é importante em todo o contrato agrário, principalmente no arrendamento e na parceria. A falta desse elemento no instrumento do contrato impossibilita o registro no INCRA, porque não se sabe qual a atividade que o ocupante vai exercer na propriedade, amparada pelo ET. Os elementos que são apontados são os mínimos que o Regulamento exige, para que se caracterize um contrato como agrário, portanto devem ser satisfeitos porque: “Qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas será nula de pleno direito e de nenhum efeito” (Regulamento, art. 2º, parágrafo único).

VI — Identificação do imóvel e número de seu registro no Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA. O imóvel deve estar registrado no Registro de Imóveis, que é o documento que prova o domínio (CC, art. 1.245). Quando o imóvel vai ser cadastrado, o proprietário recebe um recibo (art. 49, parágrafo único, do Regulamento baixado com o Dec. n. 55.891, de 31-3-1965). Este recibo conterá o número do registro no cadastro e este número deverá constar do contrato.

VII — Descrição da gleba. No exemplo que se dá de um contrato de arrendamento, descreve-se o imóvel com todos os seus característicos e confrontações, bem como sua localização (município, distrito etc.), a área em hectares e a fração objeto do contrato. Se o imóvel tiver benfeitorias, devem elas ser especificadas, descrevendo-se as edificações e instalações existentes no imóvel. Além das benfeitorias, principalmente na parceria, pode haver equipamentos especiais, veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho e, ainda, dos demais que façam parte do convênio. Neste caso, o instrumento do contrato deve conter os nomes dos proprietários dos equipamentos etc. que fazem parte da exploração ou atividade dos contratantes.

VIII-*a* — Prazo de duração. O prazo pode ser certo ou incerto. Nesta última hipótese, presume-se que seja de três anos (ET, art. 95, II), salvo os casos do art. 13, II, do Regulamento n. 59.566/66. A falta do prazo não impede o registro do contrato no INCRA.

É de indagar-se qual o efeito da cláusula contratual, que estabelece prazo inferior ao fixado no art. 13, II, do Regulamento. Há uma regra que dispõe ser nula e de nenhum efeito qualquer estipulação contratual que contrarie as normas fixadas no Regulamento (Regulamento, art. 2º e seu parágrafo único).

Ora, a cláusula que estabelece o prazo inferior ao fixado no art. 13, II, é ineficaz para o arrendatário. Assim, o contrato segue a regra geral, como se por tempo indeterminado. Como a regra do art. 13, II, fixa prazos mínimos para certas culturas, temos que os contratos, que tiverem por objeto essas, presumem-se quanto ao tempo de prazo de três, cinco etc. anos (Regulamento, art. 13, II). Portanto, o locatário não pode ser despejado antes de seu decurso.

No entanto, vale a cláusula com relação aos alugueres convencionados no contrato, por respeito à liberdade do pacto entre as partes. Assim, se o contrato, v. g., é por quatro anos, quando deveria ser por cinco, findo este terá o locatário de pagar novo aluguel no 5º ano, caso se trate da aplicação da norma do art. 13, II, *a*, segunda parte. Como consequência, impõe-se a notificação, no caso de retomada. Não valem essas normas se o imóvel não estiver cadastrado no INCRA (Regulamento, art. 9º).

VIII-*b* — Preço do arrendamento ou condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos com expressa menção dos modos, formas e épocas desse pagamento ou partilha. O preço é elemento essencial do contrato de arrendamento, porque é ele que caracteriza essa figura do contrato agrário. Deve ser certo, isto é, determinado ou determinável. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa em dinheiro (Regulamento ao ET, art. 18), porque não pode ficar sujeito ao azar ou à incerteza, e até mesmo ao capricho de uma das partes. No caso de preço misto — dinheiro e produtos ou frutos —, a fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos e das condições da partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos (Regulamento, art. 13, III), é *obrigatória*.

IX — Cláusulas obrigatórias como as enumeradas no art. 13 do Regulamento ao ET, mais as previstas nos arts. 93 a 96 deste e no art. 13 da Lei n. 4.947/66, que denominou o direito agrário. As regras dos arts. 93 do ET e 13 da Lei n. 4.947/66 já foram objeto de exame nesta Parte Geral.

X — Foro do contrato. É o lugar onde deva ser cumprido o contrato agrário. A regra geral sobre a matéria é a seguinte: “Nos contratos escritos poderão os contratantes especificar domicílio onde se exercitam e cumpam os direitos e obrigações deles resultantes” (CC, art. 42).

Se houver silêncio das partes sobre isso, aplica-se a regra do art. 94 do CPC. Tratando-se do pagamento do preço do arrendamento, se não constar onde deva ser feito ou o foro do contrato, aplica-se a regra do art. 327 do CC.

XI — Assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rogo. Quando examinamos o item primeiro do artigo (*supra*), mostramos a importância da assinatura das partes no instrumento do contrato. Como se trata de instrumento particular, que é a hipótese prevista neste item, a regra é de que, sendo analfabeto algum ou todos os contratantes, alguém assinará a seu rogo, perante quatro testemunhas idôneas. Aplica-se o mesmo princípio se alguma das partes se ache impossibilitada de assinar.

As normas estudadas servem somente para os contratos escritos, pois dizem de sua forma, visto que os não escritos ou tácitos se provam por testemunhas (Regulamento, art. 14). Esses elementos formais do contrato escrito não se presumem no contrato verbal, por isso incide a norma do art. 92, § 8º, do ET.

Outras regras existem que afetam tanto o contrato escrito como o verbal, sendo que naquele devem constar entre suas cláusulas e neste são presumidas, porque são ínsitas em todos os contratos agrários, porque “qualquer que seja a forma, constarão *obrigatoriamente* cláusulas que asseguram a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados” (Regulamento ao ET, art. 13).

O contrato poderá conter cláusulas outras que não somente as obrigatórias, desde que não firam os direitos outorgados no ET, seu Regulamento ou a Lei n. 4.947/66 (Regulamento, art. 12, parágrafo único).

Entre as obrigações que atingem tanto o contrato escrito como o verbal, podem-se destacar mais as seguintes: observância de práticas agrícolas admitidas para os vários tipos de exportação intensiva e extensiva para as diversas zonas típicas do país, fixados nos Decretos n. 55.891/65 e 56.792/65 (Regulamento, art. 13, II, c); concordância do arrendador ou do parceiro-outorgante à solicitação de crédito rural feita pelos arrendatários ou parceiros-outorgados. Esta regra alcança apenas aos arrendatários ou parceiros-outorgados, como medida de proteção social e econômica a eles deferida pela Lei n. 4.947/66, em seu art. 13, V. A matéria relativa ao crédito está tratada nos arts. 51 e 72 do

Regulamento ao ET, que se encontra no final deste trabalho, na parte destinada à legislação. O crédito é concedido para essas pessoas e não a todos os contratantes agrários, de modo que poderão elas habilitar-se ao crédito rural, desde que explorem imóvel rural de conformidade com as exigências mínimas, já apontadas acima, do ET e de seu Regulamento (Regulamento, art. 51). É importante a observância dessas exigências, não só pelo direito ao crédito, como também pela prioridade que têm de atendimento pelas instituições financeiras participantes do Sistema Nacional de Crédito Rural (Regulamento, art. 71).

# Capítulo 17

## ARRENDAMENTO. INTRODUÇÃO

“Função Social da Propriedade” foi a frase mágica que revolucionou o direito de propriedade no início do século XX, arrastando consigo a nova noção de contrato agrário, que saiu de uma autonomia absoluta, para uma relativa, com grande dose de dirigismo estatal, por meio de leis restritivas da liberdade convencional. Foi assim que os Estados começaram a esmagar o direito de propriedade nos aspectos fiscal, econômico e político-econômico. Com essas medidas emerge o problema social do homem do campo, que há muito vinha pressionando o Estado, de tal modo que este foi coagido a tomar medidas restritivas no tocante aos contratos agrários. A guerra contra o latifúndio é a palavra de ordem dos políticos e demagogos, como consequência à disciplinação dos arrendamentos e parcerias, os mais típicos e usuais meios de explorar o homem que trabalhava a terra, de modo que assim ficou restringido o uso e gozo da propriedade rural. Culminou com a Lei n. 6.969/81.

O preço dos arrendamentos, que era livre, passou a ser controlado, principalmente na Argentina, devido à grande procura de terras, favorecendo a especulação.

Em 1911 os despejos originaram movimentos de protesto dos colonos, em que se pedia a baixa dos preços. A parada de 1919 obrigou o nascimento da Lei n. 11.170, que dispõe sobre o prazo da locação e a validade das restrições impostas aos locadores, sobre a indenização de benfeitorias etc., mas limita sua aplicação apenas aos prédios menores de trezentos hectares (E. A. Peña, *Arrendamientos rurales*, Depalma, 1951, p. 5).

Em 1932 aparece a Lei n. 11.627, já melhorada, abrangendo qualquer classe de exploração agrícola, ganadera ou mista, salvo o contrato de pastoreio de breve prazo.

Em 1942, a Lei n. 12.771, que interfere no sistema contratual da livre concorrência. Criam-se as comissões paritárias. O texto legal se declara de ordem pública, sendo irrenunciáveis os benefícios por ela concedidos às partes contratantes. Cria-se o registro dos contratos agrários sob a dependência do

Em 1946, a Lei n. 12.842, de 19 de setembro, estabelece os seguintes princípios: mantém a baixa de 20%, dos Decretos n. 14.001/43 e n. 18.290-91-92/45, nos preços dos arrendamentos para algumas províncias; determina os aluguéis das sublocações.

Prossegue a legislação a respeito de tão relevante matéria, surgindo então a Lei n. 12.995, de 21-8-1947, seguida da Lei n. 13.198, de 1948, para culminar com a Lei n. 13.246, que é objeto de exame na parte relativa aos contratos de pastoreio e de pastagem. Esta lei é modificada pela Lei n. 17.253, de 1967. Em 1964, entra em vigor a nossa legislação agrária, onde os contratos de arrendamento e parceria são tratados com as mesmas restrições adotadas na legislação argentina e uruguaia, com algumas novidades tiradas do Código Rural francês de 1955.

O magnífico trabalho apresentado pelo Prof. Emilio Romagnoli, no 1º Congresso Ibero-Americano de Direito Agrário, com o título de *Os contratos agrários nos países da comunidade econômica europeia*, mostra as modificações que os legisladores dos países da Europa Ocidental introduziram depois da II Guerra Mundial no regime jurídico dos Contratos Agrários, determinadas por fatores políticos e econômicos, em que se destaca principalmente o trabalhador rural.

Enriquecemos nosso trabalho, transcrevendo a parte correspondente ao exame das novas leis sobre os contratos de arrendamento e parceria, além das importantes modificações introduzidas pelo Código Rural francês, prestando assim também nossas homenagens a esse grande agrarista italiano, nosso companheiro de jornadas de direito agrário:

1. “Não se devem transcurar outros fatores que contribuem para sustentar o preço da terra no mercado imobiliário rural, como as medidas de sustentação dos preços dos produtos agrícolas (que deveriam favorecer o produtor, mas que em virtude de um fenômeno de traslação tornam mais cobiçada a terra e, portanto, provocam o aumento de seus preços), e as possibilidades da terra a utilizações extra-agrícolas (construções urbanas, construções para fins industriais e para fins políticos). Também esses últimos fatores contribuem para fazer com que a terra, nos mercados imobiliários, aumente de preço, sem que este aumento se possa vincular a qualquer atividade do proprietário. As considerações precedentes põem em evidência o fato de que, enquanto o empresário detém e defende uma riqueza que constitui a imediata transformação do lucro obtido através de uma atividade, e frequentemente mesmo uma antecipação de tal



lucro baseada no crédito pessoal do empresário, o proprietário da terra é titular de uma riqueza que, normalmente, somente em parte constitui o resultado de uma atividade frequentemente remota, e, em boa parte, é devida ao reflexo de obras de utilidade geral ou de intervenções a favor dos produtores, ou ainda é determinada apenas pelo acaso ou mesmo produzida pelo trabalho alheio.

2. Ante a nova realidade econômico-social, as normas relativas aos contratos agrários que se fundamentam nos princípios e fórmulas derivadas do Código Napoleônico se revelaram inadequadas.

Uma ampla revisão de alguns importantes postulados dos ordenamentos tradicionais ocorreu a partir de fins do século XIX. Esta revisão manifestou-se com uma nova concepção de prioridade, na qual a função social passou a constituir, mais que um limite, um elemento qualificador de uma situação jurídica, e com a nova concepção do contrato, na qual o princípio da vontade era variadamente temperado pela exigência de tutela da circulação dos bens e por vários limites à autonomia privada postos a favor de interesses merecedores de uma tutela particular.

Da concepção da propriedade com amplíssimo poder de gozo e de disposição da coisa que atinge, na definição do art. 544 do Código de Napoleão e nas normas de outros códigos modelados sobre o mencionado Código Civil francês, o limite do absoluto, e da concepção do contrato fundado na mais ampla autonomia das partes, e munido de fortíssima eficácia vinculante, como está expresso enfaticamente no art. 1.134 do Código Napoleônico e nas normas de outros códigos sobre ele modeladas, se passa a uma nova visão das relações econômicas nas quais propriedade e contrato, em vez de constituírem valores absolutos, assumem uma fisionomia instrumental com relação a uma função que os domina. Ao lado do valor preeminente de tal função se levanta ainda com autoridade o novo valor absoluto: o do trabalho.

A elaboração doutrinária dos novos princípios não se concretiza imediatamente em uma nova escala de valores à qual os legisladores façam constantes referências no plano do direito positivo, ao invés, ela acha ressonância em algumas afirmações de princípios, não se seguindo a formação de uma normatividade orgânica, e em esporádicas disposições concernentes a aspectos da vida econômica, entre os quais adquirem particular relevo aquelas relativas à matéria do trabalho.

Os posicionamentos que não se embasam na atividade sofrem de fato por longo tempo apenas uma rápida erosão por obra das forças econômicas ativas, não raramente embaraçadas pelo excesso de tutela

determinado pela exasperação dos princípios tradicionais em matéria de propriedade e de contrato. Pelo contrário, a antiga concepção de contrato põe no plano legal a categoria dos empreendedores em uma situação privilegiada com relação aos prestadores de serviço. As primeiras afirmações significativas da proeminência dos valores do trabalho se encontram nas contratações coletivas e nas normas que preveem a substituição *ope legis* das cláusulas dos contratos coletivos mais favoráveis aos trabalhadores àquelas dos contratos individuais menos favoráveis.

Tais disposições a favor dos trabalhadores subordinados têm sido estendidas pelo legislador italiano aos contratos agrários de parceria, *colonia parziaria*, e locação para o cultivador direto, levando em conta a importância fundamental que a despesa do trabalho manual tem na execução de tais contratos.

O Código Civil italiano de 1942 apresentou notáveis inovações em matéria de contratos agrários. O mencionado Código, em verdade, absorvendo o ensinamento de autorizada doutrina francesa e italiana, disciplina o arrendamento como subtipo de locação caracterizada por perseguir um fim produtivo, enfatizando assim a qualidade de empresário do arrendatário, e torna própria a orientação da doutrina italiana que vê na parceria e na chamada *colonia parziaria* comunhões de empresa entre o outorgante da concessão e o parceiro e/ou o colono.

3. Se, como se analisou, a doutrina e os legisladores tomam consciência, pelo menos no âmbito dos princípios, da nova escala de valores, dando direito de cidadania no mundo jurídico ao fenômeno econômico da empresa, o dissídio entre a nova realidade econômica e as disposições de ordenamentos ainda informados na sua globalidade pelos princípios tradicionais dá lugar a reformas de ampla significação somente depois da II Guerra Mundial.

A reforma não se verifica contemporaneamente em todos os países da Europa Ocidental, mas segue as vicissitudes políticas e se ajusta às condições econômico- -sociais e ao contexto de que fazem parte a organização da administração e aquela das categorias produtoras de cada país.

Além disso, nem sempre se verifica uma única reforma efetivada ao mesmo tempo com a promulgação de uma orgânica normatividade. Mas é interessante enfatizar que, pelo menos nos países nos quais, como naqueles da Europa Ocidental, não se encontram condições sócio-econômicas muito acentuadamente diversas uma da outra, surgem frequentemente problemas semelhantes e vêm perseguidos, nas inovações, de caráter legislativo, fins semelhantes ainda se os instrumentos para atingi-los são amiúde diversos

também com relação aos diversos dispositivos administrativos e profissionais, e ainda se diversidade substancial se puder intuir com relação aos fins últimos.

Normalmente, nos diversos países da Europa Ocidental, é comum às partes, que exercem diretamente o cultivo da terra, a aspiração de obter um equânime proveito do seu trabalho e de exercitar responsabilmente as escolhas que competem ao empresário, e de estarem seguras de ficar por um longo período sobre a terra onde trabalham.

Nesse sentido, como é notório, se orientam os legisladores dos principais países europeus.

As linhas fundamentais das diversas reformas são bastante conhecidas; limito-me, portanto, a lembrar alguns aspectos relevantes para tecer algumas considerações sobre problemas de caráter comum e geral.

Como é notório entre aquelas dos países da Europa Ocidental, a reforma francesa é a mais coerente e a mais “avançada”. O *statut de fermage*, de 17 de outubro de 1945, acolhido pelo *code rural* de 1955, em verdade consagrou a grave limitação da autonomia contratual consistente no impor às partes uma disciplina imperativa do contrato aplicável também aos contratos ainda não findos, que privou ao proprietário, com exceção de casos extraordinários, do direito à retomada da terra dentro de um certo limite de tempo, conferindo ao *preneur* o direito de renovação do contrato que lhe consente prolongar a sua duração indefinidamente. Somente a recente Lei n. 70-128, de 31 de dezembro de 1970, disciplinando, em homenagem ao recente início da política da Comunidade Europeia, o arrendamento a longo prazo, previu que podem ser ajustados contratos de duração de 25 anos com exclusão do direito de renovação a favor do *preneur*.

A lei francesa, além disto, no *bail à colonat partiaire* (o *métavage*), defere (com exceção de alguns casos) a direção da empresa ao colono. Cada uma das partes, depois, pode solicitar a conversão da relação em arrendamento ao término da cada triênio.

Também em matéria de melhoramentos o *code rural* atribui ao arrendatário grandes poderes de iniciativa. No que concerne ao princípio geral as partes devem contê-lo entre os máximos e os mínimos determinados pela autoridade. A França, enfim, foi vanguardeira entre os outros países da Europa Ocidental no atribuir ao arrendatário o direito de preferência em caso de venda da terra por ele ocupada.

Todas as lembradas inovações, e principalmente aquelas concernentes à duração do arrendamento, têm levado muitos autores a falar de conversão do direito pessoal do *preneur* em direito real. A discussão de

tal problema não é destituída de interesse para o jurista, porém, nos ordenamentos em rápida evolução se põem outros problemas que um jurista moderno não pode ignorar.

Independentemente da qualificação jurídica do novo direito do *preneur*, é certo que a nova disciplina dos contratos agrários na França provocou “um esvaziamento” do direito de propriedade que tenha por objeto um prédio rústico dado em arrendamento ou em parceria. O novo arrendamento apresenta bem poucos aspectos de similitude com a forma de locação clássica. Fica, a favor do locador, o direito a perceber o cânone que, entretanto, deve ser contido na medida determinada pela autoridade, mas à parte tal direito, a despesa do proprietário de uma terra objeto de um contrato agrário se reduz a limitadas hipóteses do direito de retomada, principalmente para explorar diretamente a terra e ao limitado poder de disposição. Pelo contrário, o direito de gozo e o poder de disposição material da terra por parte do arrendatário correspondem a grande parte do conteúdo do direito de propriedade. Uma vez que a terra é arrendada (ou no caso de parceria), com exceção do caso da rescisão por inadimplência de obrigações, que entra na patologia da relação, as vicissitudes configuráveis são: *a)* prosseguimento da relação por um tempo indefinido; *b)* retomada a favor do proprietário que queira cultivar diretamente (ou fazer cultivar diretamente por um seu filho) a terra; *c)* exercício do direito de preferência por parte do arrendatário ou *d)* aquisição por parte de terceiros; *e)* rescisão consensual da relação. Posto que as hipóteses sob *d* e *e* são as mais frequentes, e como podem ocorrer por voluntária renúncia do arrendatário, do meeiro ou do colono a um direito próprio, o contrato agrário dá lugar a uma situação na qual o direto exercício da empresa agrícola é título para a conservação do gozo da terra e mesmo para a preferência na aquisição da propriedade, enquanto o direito de propriedade constitui somente título de preferência entre dois cultivadores ao término do exercício do direito de retomada.

A este ponto é lícito perguntar se um tal dispositivo não constituía já uma superação do contrato agrário tradicional e um encaminhamento em direção à generalização da concentração da propriedade e da empresa nas mesmas mãos. A pergunta se configura tanto mais embasada ao nos conscientizarmos de que o novo regime jurídico abrangeu também os contratos em andamento. O legislador francês não entendeu apenas propor às partes novos modelos de contratos agrários deixando esgotar os efeitos dos contratos em curso, em consonância com as normas precedentes, porque isto teria determinado, com certeza, a extinção dos velhos contratos agrários no seu término sem que se estipulassem novos contratos em virtude das graves restrições que o direito de propriedade sofre no novo regime dos contratos agrários.

Deu efeito retroativo à lei. Isto leva a pensar que a nova disciplina dos contratos agrários constitui, como foi agudamente notado, uma liquidação, mais do que uma reforma dos contratos agrários.

4. A reforma dos contratos agrários na Itália reproduz muitos aspectos da reforma francesa; ainda se desenvolve de modo fragmentário e diluído no tempo.

As prorrogações dos contratos agrários do cultivador direto que se sucederam desde o término da guerra aos nossos dias não puseram em termos claros um verdadeiro e próprio direito à renovação do contrato, extinguível apenas em poucos casos determinados, como na França, mas privaram de fato os locadores e arrendantes da terra de poder reentrar na posse das terras por tempo indefinido.

O legislador manifestou sua aversão pelas relações associativas sancionando com a pena de nulidade os contratos de parceria ajustados depois da entrada em vigor da Lei n. 756, de 15 de dezembro de 1964, e muitas forças pressionam para que os contratos de parceria sejam convertidos em contratos de arrendamento.

A Lei n. 567, de 12 de junho de 1962, introduziu na Itália o equitativo princípio obrigatório para todos os contratos de arrendamento, editando normas no sentido de que se faz necessário “assegurar uma equitativa remuneração pelo trabalho do arrendatário e de sua família e a boa administração dos prédios rústicos”. Essa última norma merece particular atenção. Em homenagem aos novos princípios, em virtude dos quais o trabalho adquiriu no nosso ordenamento aquele valor absoluto que o direito de propriedade perdeu, o preço do aluguel não vem determinado com base em médias dos preços de uso corrente no mercado, mas com base no princípio de que na repartição da renda entre os fatores da produção a quota a que tem direito o trabalho é caracterizada por um caráter de rigidez que deriva de preceito da Constituição italiana, em virtude do qual o trabalhador tem direito a uma “retribuição proporcionada à quantidade e à qualidade de seu trabalho e sempre suficiente para assegurar para si e para sua família uma existência livre e digna”. Posto que também o direito de propriedade recebe garantias da Constituição italiana, o preço que resultará da adoção do mencionado critério não poderá ser de modo a valorar o conteúdo econômico do direito do proprietário, mas na valoração comparativa dos dois interesses em jogo, a Lei de 1962 pôs corretamente em primeiro lugar a tutela dos interesses do trabalho.

A Lei n. 11, de 11 de fevereiro de 1971, tentou tornar mais eficaz o sistema da Lei de 1962, dispondo que as tabelas de um justo preço para o arrendamento devem ser compiladas com base nas rendas

dominiais constantes em cadastro com referimento a 1939 multiplicadas por coeficientes variáveis de um mínimo de 12 e um máximo de 45 vezes. A Corte Constitucional entendeu legítima a referência aos dados cadastrais, mas muito baixos os coeficientes mínimo e máximo de multiplicação. A mencionada Corte apenas em parte acolheu a tese daqueles que sustentavam que o legislador não podia comprimir o conteúdo econômico do direito de propriedade sem conflitar com o art. 42 da Constituição que garante tal direito, e confirmou o princípio de que é legítimo restringir também de modo maciço a renda do proprietário locador “se quem tem a vantagem da restrição que a lei determina seja um arrendatário que cultive diretamente a terra com as forças do trabalho próprio e de seus familiares” (Corte Constitucional, sentença n. 14/27, julho de 1972, n. 155). No concernente ao arrendamento a quem não cultiva diretamente, a Corte Constitucional fez referência a um critério de comparação entre interesses da mesma hierarquia, mas a propósito da determinação dos preços de locação por parte do legislador (como a propósito de qualquer outra administração a expensas do proprietário locador), ocorre ter presente que em relação à influência que o uso de dinheiro público tem sobre a situação das terras e enfim ao valor social das posições em jogo não se justificaria, nem mesmo com base em simples considerações de caráter econômico, o abandono da determinação do preço às leis do mercado, e se justifica ao invés largamente, sob qualquer aspecto, a determinação desse preço por parte da autoridade. A Lei n. 11, de 1971, disciplina também a duração do contrato de arrendamento a quem não cultiva diretamente, elevando-a para 15 anos (que podem ser ulteriormente prorrogados por mais 12 anos quando o arrendatário realiza melhoramentos na terra), e concede ao arrendatário amplos poderes de iniciativa em matéria de melhoramentos. Relativamente aos contratos de parceria, além de sujeitá-los à prorrogação até a edição de uma nova lei que regule a matéria, o legislador melhorou a situação do parceiro e do colono relativamente à repartição dos frutos e participação nas escolhas do proprietário em matéria relativa à administração e ao melhoramento da gleba. A Lei de 15 de setembro de 1964, de número 756, vetou a estipulação de novos contratos de parceria e dispôs a conversão *ex officio* de todos os contratos agrários em poucos tipos legislativamente nominados. A Lei n. 590, de 15 de maio de 1965, introduziu, no direito italiano, o direito de preferência a favor do arrendatário. Também no ordenamento italiano como naquele francês se nota a tendência para tornar perpétuo o contrato agrário e ampliar os poderes do arrendatário (e também, em medida menor, do parceiro e do colono) em matéria de iniciativas de melhoramento. E ainda relativamente ao ordenamento jurídico italiano se põe o problema se nas linhas diretivas da política legislativa em matéria de agricultura se pode vislumbrar a intenção de dar vida a um

novo tipo de contrato agrário, ou de um decurso do tempo chegar- -se à liquidação do contrato agrário e à concentração da propriedade da empresa nas mesmas mãos. A favor desta última solução poderia recordar-se que por cerca de vinte anos a política legislativa italiana em matéria de agricultura perseguiu o fim (indicado ao legislador ordinário pelo art. 47 da Constituição) da difusão da propriedade àquele que diretamente cultivar a terra.

Hoje, por outro lado, poderia também surgir um novo ângulo de enfoque com relação aos contratos de arrendamento, posto que, nos termos em que o assunto é tratado na nova legislação, permitiria ao empresário não esgotar a capacidade econômica na aquisição da terra e concentrá-la ao invés na organização da empresa e nas suas melhorias. Isto também em homenagem às orientações que vêm sendo adotadas atualmente pela política agrícola da Comunidade Europeia.

Obviamente, se se pensa que a legislação sobre os contratos agrários colima a intenção de “liquidação”, deve entender-se que, na valoração do legislador, o proprietário que não exerce diretamente a empresa sobre sua terra faz um uso da terra que não corresponde à sua função social. Este aspecto do problema foi enfrentado com coerência por algumas leis de reforma agrária de países da América Latina, os quais vislumbraram nos contratos agrários instrumentos para um uso contrário à função social da propriedade e levaram tal concepção a consequências que cominam a perda da terra por parte do proprietário.

Nos países da Europa Ocidental o problema não é posto em termos tão drásticos e foram adotadas normalmente soluções de compromisso. Por outro lado, no espírito de uma política de “liquidação”, se sacrificou em certa medida a certeza do direito à justiça nas relações econômico-sociais mediante a conversão legal dos contratos em andamento.

Este aspecto da política legislativa em matéria de contratos agrários conferiu às novas normas caráter liquidatório, talvez de maneira mais incisiva, da própria rigidez de tais formas. É difícil agora pensar em uma política de favor para os contratos agrários, e em particular para o contrato de arrendamento que não leve à reabilitação da certeza no direito.

5. A Bélgica se pôs na dianteira entre os países europeus ao inovar a disciplina do arrendamento em sentido produtivo e com notável atendimento do interesse do arrendatário para operar com garantias de continuidade da empresa e amplos poderes de iniciativa, quando com a Lei, de 7 de março de 1929,

introduziu substanciais modificações aos arts. 1.763 e s. do Código Civil, sobretudo naquilo que concerne à duração (pondo um mínimo obrigatório de duração, para o primeiro período, de 9 anos), à rescisão (tornando-a de qualquer modo obrigatória ao término da cessação da relação também dos contratos com tempo determinado, e fixando em dois anos o termo de notificação prévia) e os melhoramentos (atribuindo ao arrendatário o poder de tomar iniciativas em matéria de plantações, construções de outras obras, ainda sem o consentimento do locador, e disciplinando o poder de retenção ou de remoção por parte do locador e a indenização a favor do arrendatário em caso de retenção).

Outras modificações foram introduzidas com a Lei de 7 de julho de 1951 e com aquela de 1º de fevereiro de 1963, “relativa ao direito de preferência” até que, com a Lei de 4 de novembro de 1969, a disciplina do contrato de arrendamento foi organicamente revista, embora tenha sido reposto seguidamente o conteúdo das precedentes normas. A duração do contrato não pode ser inferior a 9 anos e, no seu término, o locador pode pôr fim ao contrato somente se venha a administrar diretamente a terra ou fazê-la usar e administrar por um parente, e, em poucos outros casos. No que concerne ao preço do arrendamento, é admitida a revisão trienal com base na renda da terra (critério este que se avizinha àquele italiano). A Lei belga defere ao arrendatário o direito de preferência no caso de alienação da terra.

Relativamente à Inglaterra não é esta a oportunidade para tentar a descrição do sistema inglês dos *states*. Com referência apenas aos aspectos materiais do problema e sem nem mesmo enfrentar aqueles formais, pode-se observar que a luta dos *tenants* por uma eficaz tutela de seus interesses é de antiga data. Uma série de leis do primeiro decênio do século e sucessivamente aos “Agricultor Acts”, de 1947/48 e de 1958, ampliam os direitos do *tenant* em matéria de melhoramento. Mas a inovação de maior relevo é constituída pela possibilidade de renovação do contrato por tempo indefinido que comporta o sistema em virtude do qual a rescisão possa ser submetida ao controle do “Agricultural Land Tribunal”. Característica peculiar do sistema inglês é a acentuada tutela dos interesses da produção (coincidente com aquele das partes), que se exprime na enérgica enunciação das obrigações do *good management* a cargo do *landlord* e do *good husband* a cargo do *tenant*: obrigações sintomáticas no sentido de que a propriedade (se tal pode-se chamar o *state* dos *landlords*) continua no direito inglês a corresponder à sua função social também quando a terra é arrendada.

A solução dos contrastes de interesses entre as partes de modo conforme à justiça e ao interesse da



produção é assegurada pela possibilidade de recurso a órgãos jurisdicionais e juízos arbitrais especializados.

6. Uma organização particularmente válida de administração da agricultura adotou a Alemanha Ocidental e os Países Baixos assumindo um regime de contratos agrários com regras gerais menos rígidas do que as francesas e italianas, mas com um controle sucessivo ou preventivo de todo o contrato agrário, de modo que o juízo sobre as características originárias e sobre as circunstâncias da renovação não é adstrito aos limites de previsão muito abstrata e generalizante, mas atém-se à realidade nos seus múltiplos aspectos.

Na Alemanha Federal as pressões exercidas pelos locadores não sujeitos às restrições de uma longa duração do vínculo locatício levaram o legislador a uma política liberal, da qual é conspícua a expressão o *Landpachtgesetz*, de 25 de junho de 1962, destinado a incentivar a estipulação de contratos de arrendamento. Tal lei disciplina o contrato de arrendamento levando em conta preponderantemente os interesses da produção. O arrendamento de longa duração (18 e 9 anos, segundo seu objeto) é favorecido. É admitido também o arrendamento com prazo mais breve, mas a autoridade judiciária pode tornar inoperante a rescisão ou prorrogar ou renovar um contrato rescindido ou extinto por qualquer causa, em consideração à qualidade das partes e ao interesse da produção. O preço é normalmente deferido à vontade das partes. Existe, porém, uma notável limitação à autonomia dos contratos: são obrigados a dar ciência do contrato à administração, a qual tem o poder de opor-se e convidar as partes a modificá-lo quando isto possa parecer prejudicial para o bom cultivo da terra e para a economia nacional.

Nos Países Baixos, a Lei de 13 de janeiro de 1958, que disciplina organicamente o contrato de arrendamento, sujeita os contratantes à autorização preventiva da *Chambre foncière*, a qual pode negar tal autorização aos contratos que não consagrem um justo equilíbrio entre as prestações das partes e não estejam em consonância com os interesses da produção. As *Chambres foncières* podem integrar a disciplina do arrendamento ditada pela lei com normas particulares. O arrendamento tem a duração de 12 ou 6 anos, salvo se diferente for estatuído pela *Chambre foncière*, e está sujeito trienalmente à prorrogação, salvo se ocorrer rescisão sobre a qual deve pronunciar-se a mencionada *Chambre*. A autoridade administrativa elabora tabelas do justo preço do arrendamento. O arrendatário tem direito de preferência.

7. Na Dinamarca o problema das relações entre proprietário e arrendatário somente agora está

aparecendo. A política agrícola dinamarquesa sempre se dirigiu no sentido de se constituírem empresas agrícolas pertencentes aos mesmos proprietários da terra, e o fenômeno do cultivo de terras por parte do não proprietário era marginal.

Em aplicação da Lei de 1925, cerca de duzentas mil propriedades agrícolas foram inscritas, como empresas agrícolas, no cadastro próprio: devem ter uma superfície mínima de um hectare (agora são precisos dois) e destinação agrícola, e devem ser cultivadas pelos que habitam a terra. Da inscrição no cadastro derivava e ainda deriva a necessidade de autorização ministerial para junção de muitas empresas ou para o desmembramento de uma delas. A inscrição no cadastro tem por fim proteger a cons

# Capítulo 18

## ARRENDAMENTO RURAL

### 1. O arrendamento rural no CC/16. No ET. Conceito de arrendamento rural no Regulamento (Dec. n. 59.566/66)

A matéria referente ao arrendamento rural foi tratada pelo CC/16 com o nome de locação de prédios rústicos, aplicando-se, também, as regras pertinentes à locação de coisas e de prédios. Agora temos a Lei n. 4.504/64, que, em seu art. 95, trata do arrendamento rural e a matéria está regulamentada pelo Decreto n. 59.566/66, embora ainda permita a aplicação de normas de direito comum, quando diz que se aplica o CC para a solução dos casos omissos (art. 92, § 9º). Conclui-se daí, como vimos, que as normas gerais e as especiais sobre a locação de coisas, que não colidirem com as regras do ET, seu Regulamento e a Lei n. 4.947/66, que trata do direito agrário, são aplicáveis. O arrendamento rural é uma espécie de *locatio rei* e se conceitua como o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do imóvel rural, parte ou partes dele, incluindo ou não outros bens, benfeitorias ou outras 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 do ET (Regulamento, art. 3º).

Na formação de todo o contrato como também no de arrendamento, as partes devem obedecer às regras pertinentes às obrigações civis em geral ou dos atos jurídicos. Os vícios que apresentarem tais convenções somente podem ser sanados de conformidade com elas, que, na espécie contratual em exame, não são rígidas, salvo raras exceções, principalmente no que tange ao ET. Essas exceções, vistas no Cap. 16 deste trabalho, estão contidas nas normas gerais do Cap. IV, Seção I, do ET, pois foi ali que a nova lei os colocou, para não ficarem adstritas somente ao arrendamento ou parceria. Desde que haja ocupação remunerada do imóvel rural, existe arrendamento ou parceria, perfazendo-se a convenção, porque não há arrendamento ou contrato agrário sem contrato escrito ou verbal, expresso ou tácito, visto que o *usum rei locatae*, quando legítimo, há de resultar sempre de um ato bilateral.

Há necessidade, portanto, que a lei se preocupe na sua formação; por isto, certas normas são impostas por ela e pelo seu regulamento para que tenha validade o contrato de arrendamento, entre as partes, sendo que algumas são essenciais e outras secundárias. Do confronto que se fizer das normas da Lei n. 4.504/64 e de seu Regulamento, na parte do uso e posse temporária da terra, com as do CC, verificar-se-á, no que toca à validade desse contrato, que a lei nova nada dispôs a respeito, mas deixou ao seu Regulamento a especificação dos critérios a ser adotada no contrato agrário, acompanhando assim outras legislações do gênero. Embora o direito agrário tenha mantido a tradição civilística, delegou ao Regulamento os conceitos e as disposições que, implicitamente, delineou. O Regulamento, por sua vez, seguiu a orientação do CC, quando estabeleceu as regras dos contratos agrários, deixando apenas em branco aquelas referentes à validade dos atos jurídicos, em geral. Por isso na aplicação do ET e de seu Regulamento sempre estaremos em contato com o CC, buscando, na interpretação dos mestres e da jurisprudência, as luzes que irão iluminar o caminho, que nos dará a reta compreensão do sentido do ET.

Sempre que possível, examinar-se-á o arrendamento rural, juntamente com as regras do ET e de seu Regulamento, bem como a parte referente aos contratos agrários em geral, porque estão intimamente interligados e formam um único Código Agrário.

## **2. Afinidade do contrato de arrendamento com outros. Compra e venda**

O contrato de arrendamento tem afinidade com outros, sendo que com alguns até se pode confundir. Pode haver casos em que, muitas vezes, não é fácil determinar os contornos, de um e outro, para efeito de aplicação da lei especial sobre o arrendamento rural, daí a necessidade que se tem de confrontá-lo com os congêneres.

O contrato que mais se assemelha ao de arrendamento é o de compra e venda. Guardam entre si estreitas relações, que se confundem em sua finalidade econômica. Já no direito romano a confusão existia, pois tanto se falava em compra e venda como de arrendamento, indistintamente. Divergem, porém, no aspecto jurídico, porque a compra e venda é um contrato para se cumprir num momento só, e o arrendamento é de execução sucessiva. Diante dessa afinidade com o arrendamento, são frequentes os casos ambíguos, de verdadeiro hibridismo jurídico, de modo que se impõe uma análise de ambos, mais profunda. Diferenciam-se, ainda, pelo risco, por serem opostos. Na venda, a perda fortuita da coisa não impede o comprador de pagar o preço ajustado (CC, art. 492). No arrendamento, a perda completa do

prédio, mesmo fortuita, resolve-o e isenta o arrendatário, desde esse momento, de pagar o aluguel. Não é possível se renovar o contrato (Lei n. 4.504/64, art. 95, IV), não tendo o arrendatário direito de retornar ao imóvel, quando reconstruído (caso de incêndio etc.), salvo disposição expressa em contrário. O contrato não pode continuar por falta de objeto. É o que se contém na norma do art. 29 do Regulamento, quando dispõe: “Na ocorrência de força maior, da qual resulta a perda total do objeto do contrato, este se terá por extinto, não respondendo qualquer dos contratantes, por perdas e danos”. No caso de desapropriação parcial do imóvel rural, fica assegurado ao arrendatário o direito à redução proporcional da renda ou de rescindir o contrato (Regulamento, art. 30). Ora, o incêndio destrói o objeto do contrato de arrendamento (v. g., matas, florestas etc.), ficando este sem finalidade, visto que perdeu sua qualidade essencial, seu destino de exploração agroindustrial. Releva notar ainda que o locador não é obrigado a reconstruí-lo, salvo se houver culpa de sua parte.

Quando há venda, o domínio é absoluto. No arrendamento é relativo e transitório, mediata ou imediatamente determinado no tempo e, em alguns casos, com limite máximo de duração (Dec.-lei n. 9.760, de 1946). Na venda, o comprador procura a aquisição da propriedade imóvel, independentemente da utilidade que ela possa ter; no arrendamento, o gozo que o imóvel lhe possa produzir, bem como os frutos é que são o motivo do contrato. Não se arrenda o imóvel rural que não for útil e não possa ser economicamente explorável.

### **3. Arrendamento e promessa de compra e venda. Interpretação do contrato**

É frequente vincular-se o arrendatário, simultaneamente, a uma promessa de compra e venda, cujos efeitos se iniciam ao terminar o arrendamento. O preço do aluguel se computa como pagamento do preço da venda.

Deve-se considerar isso como contrato de transferência ou de arrendamento do imóvel rural? Entendem alguns que se trata de uma venda sob condição suspensiva. Outros, que se trata de um contrato de venda com reserva de domínio. Para outros, ainda, trata-se de um contrato misto. Há, também, os que veem no contrato híbrido uma convenção especial, que tem por fim uma alienação, embora se denomine arrendamento. É de suma importância a distinção no que se refere à renovação em virtude do direito conferido ao arrendatário pelo art. 95, IV, do ET. O arrendatário precisa saber se seu contrato é arrendamento ou não, para exercer seu direito de preferência em igualdade de condições com estranho.

A vida moderna tem imposto ao direito certas formas de contrato *sui generis*, que exigem do jurista muita acuidade para interpretá-las. São tipos de contrato devido ao engenho dos vendedores, muitas vezes para garantir um crédito, com a finalidade de impedir a aplicação de uma lei, ou então visa proteger o interesse dos credores do adquirente. O jurista não pode desprezá-los como fruto da evolução jurídica, desde que não visem fraudar a ordem pública ou o bem social. Agora mais do que nunca, com a instituição do contrato agrário, a matéria merece um cuidado maior, para que não se procure burlar a aplicação do ET e seu Regulamento. A liberdade de convenção, garantida pelo CC e reafirmada pelo art. 13 da Lei n. 4.947/66, não pode ser negada, mas não se pode deixar de exigir que preencha o conjunto de requisitos exigidos pelo Regulamento, principalmente quando se estabelecem limites às convenções que geram os contratos agrários. Tratando-se não de arrendamento ou parceria, aqueles limites referidos não se aplicam à fixação do preço.

Deve haver um certo rigor na interpretação de tais contratos de arrendamento, protegidos pelo ET e seu Regulamento, cuja finalidade é amparar, em primeiro lugar, o arrendatário. Nesses casos, surgem a argúcia e o saber jurídico do magistrado, para atenuar, indiretamente, o mal contra o qual nenhuma lei codificada contém remédio eficaz, porque se trata de um mal econômico, debelável somente com as regras da ciência econômica.

Os contratos entrosam-se de tal maneira que é impossível separá-los. É um negócio jurídico, muitas vezes complexo, em que o inadimplemento de um reflete os efeitos no outro, cindindo-lhe o vínculo, com graves prejuízos à parte que a lei quer amparar. Por isso, a parte arrendatária deve estar prevenida e atenta, para não deixar de cumpri-lo porque, “em se tratando de dois contratos interligados, formando um negócio jurídico complexo, o inadimplemento de uma das prestações relativas a qualquer deles é causa de rescisão de ambas as relações contratuais, como se fossem únicas” (Ap. 46.368, *DJ*, Ap. 58, de 12 mar. 1959, p. 1115).

Quando não se interligam, mas correm paralelos, um ao lado do outro, independentes, nenhuma dificuldade apresenta ao intérprete.

Se há hibridismo contratual, mesmo que se denomine o contrato como de arrendamento, cumpre ao juiz examiná-lo, tendo em vista o desejado pelas partes, sem esquecer a norma geral de que “nas declarações de vontade, se atenderá mais à sua intenção que ao sentido literal da linguagem” (CC, art. 112), porque a denominação dada pelas partes não pode influir sobre o conteúdo e o objeto da declaração da vontade

externa, que determinam a figura do negócio concluído. Conforme diz Fubini, os interessados em realidade não olham senão a transmissão da propriedade, para o momento em que se verifique o pagamento total do preço estipulado. A vontade da parte dirige-se, tão somente, para dar vida a uma compra e venda, de modo que não pode influir o que houvessem estabelecido para o caso em execução, porque isso não constitui uma cláusula resolutiva expressa. Não há de esquecer-se também a circunstância de que a confusão dos dois contratos foi querida pelos contratantes, precisamente para atingir o fim a que se propuseram, ainda que, para tal, se vissem obrigados a simular a existência dos requisitos indispensáveis do contrato que, em realidade, pretendiam realizar. A interpretação da lei dos contratos exige um conhecimento completo da vida real, porquanto só esta poderá ser exata. Razão por que o Regulamento ao ET estabelece norma impeditiva dessa confusão, ao dispor que “ocorrendo entre as mesmas partes e no mesmo imóvel rural avenças de arrendamento e de parceria, serão celebrados contratos distintos, cada qual regendo-se pelas normas específicas estabelecidas no ET, na Lei n. 4.947/66 e neste Regulamento”.

A missão do juiz é árdua, pois, na interpretação do negócio jurídico, irá esclarecer qual a declaração verdadeira que as partes desejaram manifestar. Se, ao interpretar um contrato dessa espécie, o juiz não se orientar pela realidade desejada, far-se-á uma interpretação falsa, e a decisão, por sua vez, também será falsa.

“É frequente não terem as partes em conta o caminho que as coisas podem tomar, e, por isso, não se preocupam em dispor, expressamente, a esse respeito nas suas palavras; sucede ainda que, muitas vezes, não podem, de modo algum, prevê-lo, nem por conseguinte determinar nada. É precisamente nestes casos que o juiz tem de completar, por meio da interpretação, as lacunas deixadas pelas partes na sua declaração de contrato, determinando ao mesmo tempo os efeitos jurídicos a que dão lugar essas circunstâncias não previstas; vê-se que a interpretação dos negócios jurídicos é uma ‘arte’ que nada tem a ver com a prova da existência ou inexistência de um fato, que é uma arte ‘jurídica’, visto que tende a determinar os efeitos jurídicos que hão de produzir-se” (Erich Dantz, *A interpretação dos negócios jurídicos*, Saraiva, 1941, trad. portuguesa, p. 17).

São importantes as consequências legais dessa confusão contratual. Os efeitos decorrentes se refletem na aplicação do Estatuto da Terra e seu Regulamento, daí o rigor de ambos. Se não ficar bem claro o objetivo dos contratantes, torna-se difícil saber qual o procedimento cabível no momento de exercer seu

direito garantido por esses diplomas legais. Se a intenção das partes for a venda, dispensável se torna a manifestação de preferência da renovação do arrendamento. Esse direito nasce do contrato, de modo que este não pode ser confuso, e, se o for, está o arrendatário na iminência de ver frustrada a sua pretensão.

#### **4. Arrendamento e comodato**

Não se pode esquecer que o empréstimo teve a mesma origem do arrendamento, como tantos outros contratos agrários, no direito romano. Mas mesmo assim, não há entre eles um paralelo exato. Os documentos deixam ver no empréstimo (comodato) uma modalidade formal de locação sendo que naquele o cultivador pedia uma propriedade rural para explorar e o dono que cedia, em troca, estabelecia certas condições lucrativas, que não o aluguel, naturalmente (Juan Beneyto Perez, *Estudios sobre la historia del régimen agrario*, p. 175). Ambos — arrendamento e empréstimo — podiam ser hereditários (v. com. ao art. 26, parágrafo único, do Regulamento).

Sob o aspecto econômico, evidencia-se logo a diferença. O arrendamento é um contrato com o fim de renda. Ninguém arrenda um prédio rural, sem visar lucros. Nenhum negócio ou empreendimento é feito, economicamente, sem o objetivo de maior rendimento. O empresário rural é sempre um homem à cata de lucros. Numa empresa capitalista, é o lucro que impulsiona a máquina da produção e faz com que os homens se organizem para a exploração da terra, e no ET isso é destacado quando se definem as organizações que visam a exploração da propriedade rural (ET, art. 4º). É o lucro visado por essas organizações que exige leis especiais em sua proteção, muitas vezes, até, por interesse público, para se coibirem os abusos. O proprietário também é um capitalista que arrenda o imóvel rural de seu domínio, visando a maior renda, com o objetivo de ver compensado, economicamente, seu capital, e, desde o momento em que o lucro não corresponde àquele, procura, por todos os meios, desfazer-se do arrendatário. Este objetivo diferencia o comodato do arrendamento. O comodato é a entrega gratuita de um imóvel rural ao comodatário, ao passo que, no arrendamento, fica o arrendador obrigado a garantir a posse mansa e pacífica do imóvel, bom como mantê-lo em condições de uso pelo arrendatário. Este, por sua vez, tem de pagar os locativos no prazo estabelecido, sob pena de despejo, mesmo que ocorra malogro da colheita (Regulamento, art. 32, III). Cabe ao arrendatário cumprir à risca o contrato, a fim de evitar sua rescisão (ET, art. 92, § 5º, e Regulamento, art. 32, IX). Deve conservar o imóvel como se seu fosse. O comodatário não pode dar em arrendamento, porque não tem a disponibilidade do imóvel, ao passo que o arrendatário pode, desde que consinta expressamente o proprietário (ET, art. 95, VI, e



Regulamento, art. 31).

Afora a gratuidade, ambos os contratos se assemelham e têm muita afinidade. Se, no contrato, as partes denominam arrendamento, porém de suas cláusulas se deduz que se trata de comodato, este deve prevalecer, não só pela falta de preço do arrendamento, como também por ser esta a intenção das partes. Se tal ocorrer, mesmo que o empréstimo seja por tempo certo, não pode o comodatário usar do direito de prorrogação. Nada impede, no entanto, a transformação de um contrato por outro. Quando isso se der, deve o arrendamento preencher os requisitos legais (Regulamento, art. 12). Se o contrato for de comodato, ao comodante cabe a ação de reintegração de posse, por não existir em nosso direito ação de comodato, no caso em que o comodatário se recuse a entregar o imóvel rural no tempo devido. Não incide, portanto, a norma do art. 32 do Regulamento ao ET, salvo se tomar a forma de um contrato agrário, na forma do Regulamento. Se o contrato for de arrendamento, cabe ao arrendador usar de ação de despejo prevista neste art. 32, com o rito do art. 275, II, *a*, do CPC, sendo-lhe vedado retomá-lo fora dos casos ali previstos.

A lei protege os contratantes indistintamente, sem considerar se tinham ou não em conta um ou outro dos contratos referidos, ou desejavam no seu íntimo que se produzisse esse ou aquele resultado jurídico. Ao juiz cabe examinar a exteriorização do ato, sem levar em consideração aquilo que não foi manifestado. A intenção das partes deve emergir dos termos contratuais. “Também nada influi na produção do resultado jurídico terem as partes convencionado, expressamente, o que ele deva produzir; produz por si mesmo em virtude da lei, desde que exista uma declaração de vontade dirigida a fins econômicos que a lei não desaprova” (Erich Dantz, *A interpretação*, cit., p. 24). Se, na maioria dos casos, fosse exigir a existência de uma vontade interna, orientada pelo fim almejado pelas partes, não poderia proteger o ato externo, porque a experiência demonstra que, na maioria dos casos, as partes, ao formularem suas declarações de vontade, não pensam jamais em que delas vão nascer direitos, nem têm, por forma alguma, uma vontade interna de produzir. Se tal coisa se exigisse, todos esses casos ficariam, portanto, privados de proteção, visto que não acarretariam resultados jurídicos, na autorizada palavra de Dantz. Se desejavam arrendamento, porém nasceu um comodato, este deve prevalecer, ou vice-versa, porque assim é a vontade exteriorizada no contrato.

Merece agora exame o comodato em face do art. 39 do Regulamento ao ET. Demonstrou-se a distinção entre o arrendamento e o comodato, mas não se pode negar que ele possa tomar a forma de um contrato

agrário, embora diverso do arrendamento e da parceria, desde que observe as regras aplicáveis a esses e, em especial, a condição estabelecida no art. 38 do Regulamento, pois, “quando o uso ou posse temporária da terra for exercido por qualquer outra modalidade contratual, diversa dos contratos de arrendamento e parceria, serão observadas pelo proprietário do imóvel as mesmas regras aplicáveis a arrendatário e parceiros e, em especial, a condição estabelecida no art. 38 *supra*” (Regulamento, art. 39), ressalvada, naturalmente, a gratuidade, que é a tônica do comodato. Incide então o art. 271 do CPC.

## **5. Arrendamento e depósito**

O arrendamento também se diferencia do depósito. A distinção de ambos se manifesta, não só por ser o depósito, em regra, gratuito, mas principalmente por não poder dar ao imóvel depositado o uso que bem entender e, se for um prédio, não pode destiná-lo a qualquer uso. O mesmo não ocorre no arrendamento em que o arrendatário dá ao imóvel o uso convencionado, se outro não resultar do próprio prédio (v. g., se arrenda para a agricultura, é para a exploração agrícola e não para a pecuária etc.).

O depositário é obrigado a ter a guarda e a conservação do bem com todo o cuidado e diligência que teria como se seu fosse, sujeitando-se a restituí-lo quando se lhe exigir. Neste ponto, há certa semelhança com o arrendamento, visto que o arrendatário também deve cuidar bem do imóvel e restituí-lo quando findar o contrato, salvo os casos de renovação legais, já apontados. Apesar disso, se diferenciam, ainda, porque o depositário tem de devolver o imóvel com todos os frutos e acréscimos, o que não se dá no arrendamento rural, em que os frutos pertencem ao arrendatário. O depósito é por tempo indeterminado, porém, nada impede que exista termo de entrega, ao passo que o arrendamento pode ser por tempo certo ou não. Tratando-se de arrendamento rural, os contratos por prazo indeterminado presumem-se feitos pelos prazos legais e com direito do arrendatário a realizar a última colheita (Regulamento, art. 21, § 1º).

Quando oneroso o depósito, quem paga o ônus do contrato é o depositante, enquanto, no arrendamento, é o arrendatário quem paga o aluguel. A razão é simples, pois deve arcar com o preço do arrendamento aquele que tira vantagem do imóvel. É um princípio elementar.

Diferentes são também os efeitos processuais. Descumprido o contrato pelo arrendatário, rescinde-se e cabe o despejo (ET, art. 92, § 6º, e Regulamento, art. 32). No caso de arrendamento rural, regido pelo ET, pode o arrendatário renová-lo, em igualdade de condições com terceiros (ET, art. 95, IV, e Regulamento, art. 22), ao passo que, no depósito, unicamente por ação ordinária de reintegração de

posse, pode o depositante reaver a coisa, visto que o depositário não se pode negar a entregá-lo, salvo se o objeto foi judicialmente embargado, se pender sobre ele execução notificada ao depositário ou se esse tiver motivo razoável de suspeitar que a coisa foi furtada ou roubada. Nesta última hipótese requererá que o objeto seja recolhido ao depósito público.

## **6. Arrendamento e enfiteuse**

Há também de distinguir-se o arrendamento da enfiteuse. O arrendamento é um contrato de direito obrigacional, ao passo que a enfiteuse é de direito real. Entra na classificação dos direitos reais, por força de preceito de direito civil. Na enfiteuse, o enfiteuta, tendo o domínio útil e dispondo dele, tem plena liberdade de escolher o meio com que há de alcançar o melhor desfrute do fundo concedido. Por isso, pode arrendar e renovar o contrato de arrendamento. Se morrer o arrendatário durante o contrato, sem herdeiros, extingue-se o arrendamento. Se deixar herdeiros, incidem os arts. 92, § 5º, do ET e 15 do seu Regulamento.

O enfiteuta, proprietário que é, tem plena liberdade de arrendar e é parte sozinha no contrato, desde que se encontre na posse do imóvel rural e dos bens incorporados a ele. Não se deve confundir a obrigação que tem de avisar o senhorio direto, no caso de venda do domínio útil, para que exerça o direito de opção, com a inexistência dela, no caso de arrendamento, porque aqui usa do direito que lhe confere o domínio útil.

É na enfiteuse que se faz sentir a importância do hibridismo contratual, já referido. Se o contrato fala em enfiteuse, onde estabelece um prazo de sua vigência, mesmo que o foro seja anual, considera-se arrendamento e como tal deve ser tratado (CC/16, art. 679). Consequentemente, findo o prazo do contrato de arrendamento, cabe ao pseudoenfiteuta renovar e fazer a notificação exigida na lei (ET, art. 95, IV, e Regulamento, art. 22). Caso contrário, não.

Enfiteuse e arrendamento têm a mesma origem, mas se assemelham pela onerosidade, porquanto a parte concedente visa uma renda chamada foro que é irreduzível durante o contrato, de natureza perpétua. O arrendamento também é oneroso, porém, de duração certa, de tempo limitado e de aluguel variável, no próprio contrato ou depois de vencido o seu prazo, por força da lei (ET, art. 92, § 2º). Assemelham-se ainda no tocante à sucessão. Ambos se transmitem por herança (CC/16, art. 691, ET, art. 92, § 5º, e Regulamento, art. 15). Na enfiteuse, os herdeiros não podem dividir o imóvel em glebas, sem

consentimento do senhorio. O mesmo já não ocorre no arrendamento, quando há o consentimento de subarrendar, pois os herdeiros podem dividir a gleba, porque, morrendo o locatário, o contrato por tempo determinado ou não transfere-se a eles (CC, art. 577, ET, art. 95, § 5º, e Regulamento, art. 15). Como vimos, ambos os contratos têm pontos comuns e diferenciais, mas, na prática forense, muitas vezes vamos encontrá-los confundidos, ora enfiteuse com o nome de arrendamento, ora o contrário, trazendo grandes embaraços em torno de sua classificação. Ainda o melhor critério é o do exame da declaração da vontade manifestada pelas partes contratantes. Se houver um contrato em que se conceda um direito real quase semelhante à propriedade, a favor de alguém, temos uma enfiteuse; se, pelo contrário, estivermos em presença de um simples direito pessoal de gozo, ter-se-á um arrendamento. Na dúvida deve-se considerar estipulado um arrendamento e não enfiteuse, por decadente esta e em pleno uso aquele, afirma o saudoso Serpa Lopes.

O enfiteuta pode dar em arrendamento imóvel cedido, como vimos, e do mesmo modo pode renovar, sem o consentimento do senhorio direto. No arrendamento, é o contrário: o arrendatário só pode subarrendar, ceder ou dar em comodato se houver consentimento expresso do proprietário (Regulamento, art. 32, II).

## **7. Arrendamento e usufruto**

Não se pode esquecer, também, a relação que existe entre usufruto e arrendamento. No arrendamento, geralmente, o proprietário garante o uso do imóvel arrendado, o mesmo ocorrendo no usufruto. Há certa analogia entre ambos, dado que constituem modos de gozo da coisa alheia. É mais aparente do que real essa semelhança, porque ambos se distinguem tanto no aspecto econômico como no jurídico. O arrendamento gera lucro para o proprietário ao passo que o usufruto não tem esse objetivo, embora possa dar lugar a usufruto oneroso. O usufrutuário não está obrigado a pagar uma renda pelo uso da coisa àquele que a deu, salvo no usufruto convencional.

O usufruto é um direito real, ao passo que o arrendamento é pessoal, embora a lei confira ao arrendatário o direito de preferência sobre o imóvel; quando for vendido, não perde esse caráter obrigacional. Aquele se extingue (usufruto) com a morte do usufrutuário, é a regra; no entanto o arrendamento continua com os sucessores (ET, art. 92, § 5º, e Regulamento, art. 15).

Ambos se extinguem pela destruição da coisa. O usufrutuário recebe o imóvel no estado em que se

encontra e deve contentar-se com as vantagens que dele possa tirar. No arrendamento, ao contrário, o arrendatário pode exigir em condições do bom uso e gozo.

O proprietário garante o uso pacífico do prédio. Enquanto quem dá em usufruto, o senhorio direto, não está obrigado a garantir a posse mansa e pacífica. Ao usufrutuário cabe o direito de agir contra quem pretende turbá-lo. O arrendatário é obrigado a levar ao conhecimento do proprietário as turbações de terceiros, podendo usar, diretamente, dos interditos para garantir-se na posse do imóvel arrendado (Regulamento, art. 41, III).

O usufrutuário pode arrendar e emprestar o imóvel sem o consentimento do nu-proprietário; porém, não pode mudar o gênero de cultura do prédio, sem licença expressa daquele ou autorização expressa no título. O arrendatário não pode ceder, subarrendar ou dar em empréstimo o imóvel sem consentimento do proprietário. Como naquele, não pode também mudar o gênero de cultura sem expresse consentimento do proprietário (Regulamento, art. 41, II).

O usufrutuário pode retomar o imóvel arrendado e exercer todos os direitos de retomada, previstos no art. 32 do Regulamento, como se proprietário fosse, porque exerce um direito real sobre o imóvel arrendado e tinha sua posse no momento do contrato de arrendamento. Fenece esse direito ao nu-proprietário, que não é o arrendante, mesmo porque perde com o usufruto o gozo e a administração do imóvel (CC, art. 1.394). Extinto o usufruto, extingue-se o arrendamento, conforme ficou demonstrado no exame do art. 92, § 5º, salvo a hipótese do art. 7º da Lei n. 8.245/91.

## **8. Arrendamento e anticrese**

Merece, ainda, exame comparativo com o arrendamento, a anticrese. Esta é um direito real de garantia, enquanto o arrendamento é direito obrigacional. Aquela é um negócio acessório e serve para garantir as obrigações do devedor; este é principal, com tempo certo de duração e preço determinado. Daí considerar-se contrato de arrendamento aquele em que o devedor cede por um período determinado o imóvel ao credor, mediante o pagamento de um aluguel certo, mensal ou anual, mesmo que parte dele se destine ao pagamento da dívida.

A anticrese recai sobre um imóvel, ao passo que o arrendamento tanto pode ser de imóvel ou de móvel. Somente quem pode alienar pode dar em anticrese. A locação não exige isso, pois pode arrendar quem tem apenas a posse do imóvel e que a tenha no momento do contrato, a qualquer título e que lhe dê direito

de exploração e de destinação aos fins contratuais, com o beneplácito do proprietário (Regulamento, art. 11, § 1º).

Na anticrese os frutos e rendimentos cabem ao credor, como compensação da dívida. No arrendamento, o aluguel cabe ao proprietário ou locador, e os frutos ao arrendatário rural, porquanto o contrato visa ao aproveitamento da terra, salvo aqueles já existentes no imóvel e ressalvados expressamente no contrato. Nada impede que a anticrese tome a forma de um contrato agrário, se parte dos frutos são entregues ao devedor, a título de renda do imóvel.

A anticrese e o arrendamento portam semelhança. Tanto o credor anticrético como o arrendatário podem arrendar o imóvel, salvo disposição em contrário.

O arrendatário ou credor anticrético têm direito de retenção sobre o imóvel. O segundo até pago, e o outro, enquanto durar o contrato de arrendamento, se for por tempo certo ou em caso de benfeitorias. O proprietário vale-se da ação de despejo para haver a posse direta do imóvel arrendado. O proprietário na anticrese, somente pela ação reivindicatória, poderá reavê-lo do credor anticrético, salvo a situação anterior. Portanto, processualmente, também se distinguem os dois institutos.

## **9. Arrendamento rural e urbano**

Importa aqui saber qual a distinção entre uma locação urbana e o arrendamento rural. Em regra, na locação urbana, o locatário não visa lucros; não olha o prédio como uma fonte de lucro; no arrendamento, embora se dê uma vantagem ao proprietário, visa-se uma renda ao arrendatário, conseqüente do fruto obtido pelo cultivo da terra ou sua exploração econômica. O arrendamento rústico é nitidamente diverso da locação urbana, que é de caráter estático (Murai, citado por E. Betti, *Lezioni di diritto civile sui contratti agrari*), enquanto aquele é dinâmico. Entre as fontes de direito agrário, têm muita importância os costumes, embora não sejam desprezados na urbana. O trato especial que se dá ao arrendamento rústico decorre do fato de favorecer o aumento da produção e tornar mais justa a distribuição da terra.

## **10. Arrendamento e parceria**

Destaca-se ainda a distinção entre arrendamento e parceria, embora tenham regras comuns no ET e seu Regulamento, conforme vimos na Parte Geral deste trabalho. Na parceria rural predomina a produção de frutos em benefício do parceiro colono, de modo que a vantagem do proprietário está no sucesso dessa

produção. O malogro da colheita afeta tanto o proprietário como o parceiro agricultor (art. 36 do Regulamento ao ET), enquanto, no arrendamento, nem a esterilidade, nem o malogro da colheita autorizam o arrendatário a exigir abate no preço do arrendamento. Existe na parceria uma comunhão de fins que não se encontra no arrendamento. Neste há uma troca de interesses, ao passo que na parceria há um vínculo entre os parceiros que implica o bom ou o mau sucesso, isto é, numa comunhão de riscos. Há na parceria um espírito associativo, que não se verifica no arrendamento.

## **11. Contrato agrário preliminar de parceria ou arrendamento**

Usualmente, o contrato de arrendamento se efetiva logo que as partes chegam a um acordo e uma delas passa logo à posse da terra. No entanto, nem sempre é assim, pois há casos em que, antes disso, realizam atos preliminares, capazes de vinculá-las para o futuro. O processo assim usado é mais conhecido pelo nome do contrato preliminar; outros o chamam de pré-contrato ou *pactum de contrahendo* etc. O arrendamento, que é uma das formas contratuais mais usadas na vida econômica do País, não fugiu à sua atração. Temos visto o pré-contrato de arrendamento em suas duas formas usuais, nos anúncios dos jornais onde se apregoa arrendamento de imóveis rústicos com as condições principais do contrato, e repetem-se nos pretórios questões relativas a pactos preliminares, vinculativos das partes.

O CC de 2002 prevê contrato preliminar nos arts. 462 a 466, e o diploma processual, no art. 639, previu a espécie. O *pactum de contrahendo* obriga contratar o arrendamento, se satisfeitos os pressupostos de fundo e de forma, que seriam exigíveis para o contrato principal. Mas, como o arrendamento é aformal, basta que o pré-contrato contenha a promessa com o preço do arrendamento, para que ele seja exequível como definitivo, por meio da norma aludida. É de se aplicar aqui o princípio de que “a promessa de contratar não é sujeita a outras exigências que as exigências de forma das obrigações em geral”, salvo “se a lei exclui a diversidade de forma entre o pré-contrato e o contrato, ou resulta de igualdade de fim” (Pontes de Miranda, *Código de Processo Civil*, v. 10, p. 381). Para que a promessa de arrendamento vincule, é preciso ser aceita pela outra parte, formando-se, assim, o vínculo obrigacional. No caso de recusa de uma delas, poderá obter do juiz sentença condenatória, que fará as vezes do próprio contrato definitivo (RJ, 24:34). E assim, a promessa, feita pela imprensa, somente vincula as partes depois da manifestação de aceite, já que o arrendamento é um contrato bilateral.

## **12. Aplicação subsidiária do CC. Arts. 92 e 95 do ET e art. 88 do Regulamento. Direitos e deveres**

## **dos arrendadores e arrendatários no CC e Regulamento. Arts. 40 e 41 do Regulamento**

Aplica-se o CC, subsidiariamente, quando for omissa a lei especial (ET, art. 92, § 9º, e Regulamento, art. 88), por isso, além das normas peculiares ao arrendamento rural, observar-se-ão as constantes do Regulamento e do art. 95 do ET. Assim, merece exame prévio o art. 41, II, do Regulamento.

A regra do art. 41, II, do Regulamento é idêntica àquelas que se observam nos arts. 569 e 570 do CC. O arrendatário deve utilizar o imóvel arrendado para o fim convencionado, ou presumido, e tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, não podendo mudar sua destinação contratual (Regulamento, art. 41, II). Impõe ao locatário a obrigação, em regra, de manter os pomares e matas, salvo permissão escrita do senhorio para derrubada de árvores de maior porte (Regulamento, art. 42), “pois justifica-se a rescisão do arrendamento, a danificação da coisa por abuso do inquilino, como o corte de árvores e o estrago de outras, por animais, ou por falta de cuidado” (TJSP, *RT*, 161:719), bem assim quando “falta a obrigação contratual de conservar pomar ou estrada pertencente ao imóvel” (*RF*, 115:507). Isso decorre do princípio de que, na conservação do imóvel, o acessório segue o principal. Não pode descurar deste, sob pena de rescisão.

Constitui motivo de rescisão do contrato de arrendamento a violação da regra do art. 42 do Regulamento por força do art. 32, item 9º, por constituir infração de obrigação legal, sem prejuízo da responsabilidade pelos danos que advierem do uso irregular do imóvel.

Para que se verifique a rescisão não basta só a alegação do proprietário, mister se faz que o dano fique provado, se houver mau uso da propriedade. Depois disso é que se caracteriza a inadimplência, que dá lugar à rescisão (ET, art. 92, § 6º, e Regulamento, art. 32, IX), porque o dano não se pode concluir de simples ato isolado do arrendatário ou de caso fortuito. A culpa precisa ficar provada, mesmo por presunções, para que se verifique o inadimplemento das obrigações do arrendatário.

Enquanto o contrato estiver em vigor, as partes devem cumpri-lo, porém “o inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes e a inobservância de cláusula asseguradora dos recursos naturais, prevista no art. 13, inciso II, c, deste Regulamento, darão lugar facultativamente à rescisão do contrato, ficando, a parte inadimplente, obrigada a ressarcir a outra das perdas e danos causados” (ET, art. 92, § 6º, e Regulamento, art. 27).

A rescisão do contrato se verifica facultativamente. O que a lei permite é que a inadimplência não



cause a rescisão em si. A rescisão é facultativa, de parte do proprietário. Ele é o juiz da necessidade ou não de usar do despejo. Mas se permitir que o locatário continue no imóvel, apesar da inadimplência, poderá exigir dele o ressarcimento de perdas e danos causados, na forma já apontada.

Sempre o inadimplemento do contrato deu lugar à rescisão, mas nunca irrevogavelmente. A rescisão contratual é um direito conferido às partes, pela violação do acordo, mas sempre facultativamente e, em caso de mora no pagamento do aluguel, legalmente se permite que o locatário purgue-a, evitando a rescisão ou o despejo. Não precisava a lei dizer expressamente, visto que é regra de direito comum, de que a vontade das partes pode alterar a situação contratual existente, dentro do princípio da transação obrigacional. Se as partes resolvem fechar os olhos ao inadimplemento da obrigação, mantendo o contrato de arrendamento ou parceria, não incide a norma legal, que é dispositiva, subsistindo os contratos.

Entre as obrigações do arrendatário consta a seguinte: devolver o imóvel ao termo do contrato, tal como o recebeu, com seus acessórios, salvo as deteriorações naturais ao uso regular. O arrendatário será responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador. Por sua vez, o proprietário é obrigado a entregar o imóvel ao arrendatário, com suas pertenças e em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-lo nesse estado, pelo tempo do contrato, sob pena de rescisão e consequências do art. 1.056 do CC. A entrega do imóvel deve ser na data estabelecida no contrato, ou segundo os usos e costumes da região.

O proprietário é obrigado a garantir ao arrendatário o uso e gozo do imóvel arrendado durante todo o prazo do contrato, sob pena de rescisão. Deve ainda fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as obras e reparos necessários, salvo disposição em contrário. Incumbe ainda ao proprietário pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha a incidir sobre o imóvel rural arrendado, se de outro modo não se houver convencionado.

Ao locatário não é lícito reter o imóvel alugado, findo o prazo do contrato, salvo o caso de benfeitorias necessárias ou úteis, bem como das voluptuárias, se feitas com o expreso consentimento do proprietário (Regulamento, art. 25, §§ 1º e 2º). Enquanto não forem indenizadas essas benfeitorias, o arrendatário permanecerá no imóvel, com o uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento. Essas obrigações se transferem aos adquirentes e aos titulares dos direitos reais limitados,

por força do art. 92, § 5º, do ET.

Se o arrendatário empregar o imóvel em uso diverso do ajustado ou do que se destina, ou se ele se danificar por abusos dele, poderá o proprietário ou seu sub-rogado rescindir o contrato, exigindo mais perdas e danos (ET, art. 92, § 6º, e Regulamento, art. 27).

Cabe ainda ao arrendatário levar ao conhecimento do proprietário, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbação ou esbulho que, contra sua posse, vier a sofrer, e ainda de qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos, indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural (Regulamento, art. 41, III). Impõe-se também o dever de fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, salvo convenção em contrário.

### **13. Pagamento do preço do arrendamento. Mora e seus efeitos. Outros direitos e obrigações**

O arrendatário é obrigado a pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais ajustados, sob pena de inadimplemento e mora; ambos são formas de injúria contratual e atacam o conteúdo do contrato. A mora difere do verdadeiro inadimplemento, em que ele define de vez a posição do devedor diante do credor, acarretando para aquele as extremas consequências; enquanto a mora se caracteriza por não tirar ao devedor a possibilidade de cumprir mais tarde a obrigação, ou seja, de emendar a mora. A distinção maior entre mora e inadimplemento está na possibilidade ou impossibilidade do cumprimento do negócio.

O art. 41, I, estabelece a norma do pagamento do aluguel nos prazos ajustados, silenciando a respeito quando ele não se ajusta, motivo por que entendemos que se deve aplicar o art. 1.192, II, última parte, do CC. Portanto, em falta de ajuste, o aluguel deve ser pago segundo os costumes do lugar.

O inadimplemento — mora, que se verifica por parte do arrendatário, em cumprir essa obrigação — torna possível a rescisão do contrato se o arrendatário ou parceiro-outorgado não pagar o aluguel ou purgar a mora, quando exigido pelo proprietário. Embora o ET não tenha tratado da purgação da mora do aluguel, a matéria foi objeto do art. 32, parágrafo único, do Regulamento, estendendo o mesmo princípio já adotado em relação à locação predial urbana. Portanto, não se rescinde o contrato de arrendamento ou parceria se o arrendatário ou parceiro oferecem o preço antes da ação de rescisão ou, no prazo de defesa, depois dela proposta, independentemente da vontade do proprietário, porque se trata de um princípio de ordem pública. A matéria será objeto de exame quando se estudarem as causas da extinção

do contrato de arrendamento.

Além dos direitos e obrigações do arrendatário apontados, o art. 44 do Regulamento impõe-lhe o dever de, quando sair do imóvel, permitir que o novo locatário ou mesmo o proprietário, quando se verificar a retomada na forma dos arts. 22, § 2º, e 23 daquele Regulamento, pratique todos os atos necessários à realização dos trabalhos preparatórios para o ano seguinte. Da mesma forma os que entram, proprietário ou novo arrendatário, permitirão ao antigo arrendatário — que sai — todos os meios indispensáveis à ultimização da colheita, de acordo com os usos e costumes do lugar. Isto é uma confirmação dessa regra: “Quando se verificar a resolução ou extinção do direito do arrendador sobre o imóvel rural, fica garantido ao arrendatário permanecer nele até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita” (Regulamento, art. 28), embora mais restrita e prevendo a hipótese de não se verificar a renovação prevista no art. 22 do Regulamento. É uma medida salutar, que visa a evitar atritos, sem prejudicar o que entra e o que sai da propriedade rural. Caso os interessados não se entendam na maneira de executar a norma em exame, não resta outro caminho senão uma ação, com fundamento nos arts. 632 e 642 do CPC para que se cumpra a lei.

#### **14. Conceito de prédio rústico. Imóvel rural. Espécies**

O conceito de prédio rústico nos é dado pelo ET e não se toma em consideração sua localização, mas seu destino.

O CC não definiu o prédio rústico ou rural, bem como o urbano, deixando à doutrina e jurisprudência essa tarefa. Houve divergência no conceito de ambos, entendendo, alguns, que rústico era o prédio que ficava fora da zona urbana, conforme se verifica em Salvat, que o define como aquele que se encontra fora dos povoados ou cidades, isto é, os prédios rurais, dedicados à exploração agrícola ou pecuária. Outros acham que não é a situação do imóvel que lhe dá o caráter de rústico ou urbano, mas sua destinação. Assim, mesmo que ficasse dentro do perímetro urbano, devia considerar-se rústico, desde que se destinasse à cultura, agrícola ou pecuária, porque “não é, pois, a situação do prédio que constitui essa diferença, mas o uso a que serve” (Borges Carneiro, citado por Carvalho Santos, v. 17, p. 204).

O antigo Código Judiciário do Estado do Rio de Janeiro definia o prédio rústico e o urbano, dispondo: “considera-se prédio rústico todo o imóvel destinado exclusivamente ou principalmente a qualquer espécie de cultura, criação ou indústria conexa, bem assim o terreno sem edificação, qualquer que seja

sua situação; e urbano qualquer outro imóvel situado dentro ou fora do perímetro da cidade, vila ou povoação” (art. 1.384). Teixeira de Freitas, em sua *Consolidação*, também procurou conceituar o prédio rústico ou urbano, mais ou menos como se verificou no Código Judiciário do Rio de Janeiro. Assim se exprime Freitas: “São prédios urbanos todas as construções das cidades, vilas ou povoados, ou ainda as situadas no campo, que por leis fiscais se acham submetidas ao imposto da décima urbana”.

A jurisprudência, depois do CC/16, orientou-se nesse sentido, dizendo que “se depreende do art. 1.211 que o prédio rústico se caracteriza pelo destino, pelo uso, e não pela situação do imóvel arrendado” (Ap. 175, *DJ*, 3 ago. 1959, p. 2636), de modo que “chácara situada em perímetro urbano é considerada prédio rústico, e como tal é explorada na relação *ex locato*”.

Posteriormente, como decorrência dessa jurisprudência, o Decreto n. 24.150/34, que tratava do arrendamento para fins comerciais, ou industriais, em seu art. 1º, falava em prédio urbano ou rústico, de modo que o arrendamento e a respectiva renovação desses prédios podiam ser feitos pelo prazo de cinco (5) anos e, então, não incidia o ET. O Decreto n. 24.150 foi expressamente revogado pela atual Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91, art. 90, I).

A Lei n. 4.504/64 define o prédio rústico, dizendo ser “imóvel rural o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração extrativa, agrícola, ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada” (art. 4º, I). O Decreto n. 55.891, de 31-3-1965, que regulamentou a matéria, assim o definiu: “Imóvel rural é o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização em perímetros urbanos, suburbanos, ou rurais dos municípios, que se destinem à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada”.

O imóvel rural, para os efeitos do ET, classifica-se como: propriedade familiar, quando, direta e pessoalmente explorada pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social econômico, com a área fixada para cada região e tipo de exploração, e, eventualmente, trabalhada com a ajuda de terceiros” (art. 6º do Regulamento do Dec. n. 55.891). O que seja exploração direta e pessoal já foi objeto de exame quando se tratou do art. 8º. A lei fixa a área que deve formar essa propriedade e denomina *módulo rural*, que tem como finalidade primordial estabelecer uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico. Embora

a propriedade tenha área inferior ao módulo referido, não perde o caráter de prédio rústico, porém não pode ser arrendada. A finalidade da lei é fixar o colono na terra, garantindo-lhe a exploração direta e pessoal, sem prejuízo do auxílio da família ou da ajuda de terceiros (v. Oswaldo & Silvia Opitz, *Direito agrário brasileiro*).

Há ainda dentro dessa classificação mais os seguintes imóveis rurais: *a)* minifúndio, quando tiver área agricultável inferior à do módulo fixado para a respectiva região e tipo de exploração; *b)* empresa rural, quando for um empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que o explore econômica e racionalmente, dentro das condições de rendimento econômico da região em que se situe, e em percentagem mínima da sua área agricultável fixada no Decreto n. 55.891/65; *c)* latifúndio, quando incide em uma das seguintes condições: 1) exceda, na dimensão de área agricultável, a seiscentas vezes o módulo médio do imóvel rural definido no art. 5º, ou a seiscentas vezes a área média dos imóveis rurais, na respectiva zona; 2) não excedendo o limite referido na alínea anterior, mas tendo área agricultável superior à dimensão do módulo do imóvel rural na respectiva zona, seja mantido inexplorado em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins especulativos, ou seja, deficiente ou inadequadamente explorado, de modo a vedar-lhe a classificação como empresa rural, nos termos do inc. III do art. 6º.

Não se considera latifúndio, na forma do parágrafo único do art. 4º do ET:

*a)* o imóvel rural ainda que tenha dimensão superior à da alínea *a*, do inc. IV, e cujas características recomendem, sob o ponto de vista técnico-econômico, a exploração florestal racionalmente realizada, mediante planejamento adequado;

*b)* o imóvel rural, ainda que de domínio particular, cujo objetivo de preservação florestal ou de outros recursos naturais haja sido considerado e reconhecido, para fins de tombamento, pelo órgão competente da administração pública (Dec. n. 55.891/65, art. 6º).

Como se vê, a lei tomou orientação jurisprudencial, que foi adotada no Código Judiciário do Estado do Rio de Janeiro e caracterizou o imóvel rústico, ou rural, pela destinação. O conceito fiscal é igual (Lei n. 5.868/72, art. 6º).

**15. Prazo do contrato de arrendamento. Art. 21, § 1º, do Regulamento. Término do prazo. Efeitos**

O contrato de arrendamento pode ser por prazo determinado ou não, porém em qualquer caso os prazos terminarão sempre depois de ultimada a colheita (Regulamento, art. 21).

A regra, vigente à época anterior ao ET, era de que o arrendamento por tempo determinado cessava de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso (CC/16, art. 1.194). O respeito à colheita dos produtos ainda existentes no imóvel somente se verificava quando o arrendamento era por prazo indefinido (CC/16, art. 1.212), e a denúncia do contrato dependia de notificação prévia, com a vantagem ainda de permanecer o arrendatário no imóvel rústico durante seis meses, que era o prazo de desocupação que o Regulamento ao ET silenciou.

Tem o arrendatário ou parceiro-agricultor direito a permanecer no imóvel ocupado até a ultimação das colheitas (Dec. n. 59.566/66, arts. 21, § 1º, e 28), inclusive a de plantas forrageiras cultiváveis após a parição dos rebanhos ou depois da safra de animais de abate, qualquer que seja a forma de resolução, rescisão ou despejo.

Quer dizer que o contrato de arredamento e o de parceria terminarão sempre depois de ultimada a colheita, ou seja, fica garantido aos arrendatários ou parceiros- -outorgados o direito de permanecerem no imóvel até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita.

Que se deve entender por “ultimada a colheita” ou “término dos trabalhos que forem necessários à colheita”?

A origem do princípio é muito antiga, pois nos veio das Ordenações Filipinas, no dizer de Cunha Gonçalves, e nos arts. 21, § 1º, e 28 do Regulamento n. 59.566/66 tem o mesmo sentido do art. 1.413 do CC/16, que parece ter sido sua fonte, pela maneira como se redigiu o art. 28 principalmente, de modo que, sendo o ET eminentemente protetivo do trabalhador rural, deve-se entendê-lo como se dissesse: se os arrendatários ou parceiros-outorgados deixaram adiantados os trabalhos de cultura, caso em que durará, quanto baste, para se ultimar a colheita. Ou, no dizer de Cunha Gonçalves: “os trabalhos de cultura ou quaisquer adiantamentos que antecedem a colheita, como, por exemplo, a arada da terra e sua adubação” (*Direito civil*, v. 7, n. 1.001, p. 240). A razão das regras apontadas decorre da necessidade de não sacrificar os capitais e o trabalho, incorporados no solo, e a manifesta conveniência de aproveitar a potencialidade econômica da cultura, no dizer de Clóvis Beviláqua, ao interpretar o art. 1.413 do CC/16. Portanto, não age de má-fé o arrendatário ou parceiro-outorgado que semeia ou planta em terra que

ocupa, após o término do contrato de arrendamento ou parceria, quando se verificar a resolução ou extinção do direito do arrendador ou parceiro-outorgante sobre o imóvel, objeto do contrato, como nos casos de venda, troca ou qualquer outra forma de alienação (ET, art. 92, § 5º).

Tem-se decidido que “se existe cultura pendente é de valorizar a circunstância, portanto, com dilação do prazo até que se ultime a colheita” (Ap. 19.886, de Palmeira das Missões, Ac. de 11-1-1973 da 2ª Câmara Civ. Especial do TJRS), ou “até concluída a colheita de cultura acaso pendente” (Ap. 15.208, de São Pedro do Sul, da 2ª Câmara Civ. Especial do TJRS, de 21-6-1971).

Findas estas, cessa o contrato de pleno direito e independentemente de notificação ou aviso, de modo que o arrendatário tem de restituir o imóvel, por ter se extinguido o arrendamento (Regulamento, art. 26, I). A ação peculiar é o despejo, conforme o art. 32, I, do Regulamento (v. n. 32 *infra*).

Em regra, as plantas ou produtos agrícolas são perecíveis e se cultivam anualmente, devido à sua temporariedade. Como medida de justiça social, entendeu a lei de amparar o arrendatário-agricultor, permitindo que termine a colheita, embora extinto o prazo do contrato, para que possa tirar da terra o fruto de seu trabalho. No caso de plantas forrageiras temporárias (alfafa, aveia, cevada etc.), em que se podem fazer um ou mais cortes, a lei as incluiu também, permitindo que o arrendatário colha o produto que está em vias de ceifa. Foi mais longe ainda, alcançando a exploração rural pecuária, quando estendeu o prazo até 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 a matança, ou o adotado pelos usos e costumes da região. Essa situação é normal, isto é, quando não há outro motivo que se faça necessário para prorrogar o contrato. Outra é a situação quando houver retardamento da colheita por motivo de força maior ou caso fortuito. Nessa hipótese, os prazos estabelecidos pelas partes ficarão automaticamente prorrogados até o final da colheita (ET, art. 95, I, e Regulamento, art. 21).

A lei não distingue quando há várias colheitas e o imóvel foi arrendado para diversas culturas, mandando porém respeitar o término da colheita que se iniciou ou que se atrasou, por motivo de força maior; entende-se que a colheita de maior duração é a que deve prevalecer para a extinção do contrato, como decorrência das normas estabelecidas no art. 13, II, do Regulamento ao ET, e mesmo porque não permite a lei distinguir entre várias colheitas, para dar preferência a uma sobre outras (Clóvis, com. ao art. 1.212 do Código Civil). No caso, em face dos arts. 95, I, do ET e 21 de seu Regulamento, não se leva em consideração se a colheita mais demorada é de pequeno porte, em relação às outras, de maior tempo,

porque o arrendamento somente termina depois de finda a última colheita existente sobre o imóvel. No entanto, se o contrato de arrendamento, apesar de ser uno, compreende várias partes independentes, que constituem contratos autônomos e para diversas culturas, o arrendamento termina para cada um deles, à medida que se forem ultimando as colheitas.

Se o arrendamento é de um imóvel dividido em porções cultiváveis alternadamente, presume-se que ele termine ao fim de tantos anos quantas sejam as porções aludidas (Mazzoni, citado por Carvalho Santos, *Código Civil Brasileiro interpretado*, cit., p. 207). Ainda citando Mazzoni, pode-se dizer que “é indiferente que, às porções cultiváveis alternativamente, sejam unidas partes de terrenos como a vinha, o prado etc. É ainda indiferente que o locatário, seguindo fielmente os progressos da agricultura, deixe ou não alternadamente em repouso as várias partes do imóvel, porque continua a subsistir o turno das colheitas e os produtos todos do imóvel não se percebem senão no período de tantos anos quantas sejam as porções” (Carvalho Santos, *Código Civil Brasileiro interpretado*, art. 1.212).

Os mesmos princípios apontados se devem aplicar quando se dá o arrendamento de diversos imóveis, por um único preço, e cujos produtos não são colhidos na mesma época, mas no decurso de alguns anos, não excedendo de sete, que é o prazo mínimo estabelecido no art. 13 do Regulamento.

No entanto, se a colheita não se faz por culpa do arrendatário, não prevalece o preceito legal, porque ninguém arrenda um imóvel rústico por prazo que não seja o necessário para tirar dele o rendimento pretendido, levando-se em consideração a cultura objeto do contrato. Neste caso, cabe ao arrendatário provar que a colheita não se verificou, não por culpa sua, mas por motivo de força maior (Regulamento, art. 21, § 1º, parte final). Por sua parte o arrendador deverá provar a culpa do arrendatário para que possa despejá-lo, evitando, assim, a renovação automática do contrato. A lei e o regulamento usam da expressão “motivo de força maior”, omitindo o “caso fortuito”, mas de nenhuma maneira quis afastar o último, como motivo determinante do retardo da colheita, porque, como se sabe, na sistemática do direito civil há uma identidade entre ambos, pois “o caso fortuito, ou de força maior” verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir (CC/16, art. 1.058, parágrafo único, e CC/02, art. 393, parágrafo único). Por isso, disse Clóvis: “não é, porém, a imprevisibilidade que deve, principalmente, caracterizar o ‘caso fortuito’, e sim a *inevitabilidade*. E porque a força maior também é inevitável juridicamente se assimilam estas duas causas de irresponsabilidade” (com. ao art. 1.058 do Código Civil).



O essencial para os arts. 95, I, do ET e 21, § 1º, do seu Regulamento é que de fato resulte a impossibilidade da colheita sem culpa do arrendatário. São casos de prorrogação, por caso fortuito, as inundações, chuvaradas longas, à época da colheita, tempestades etc. Como exemplo da força maior temos fatos de terceiros que impedem ou retardam as colheitas, ou fatos estranhos ao arrendatário, que não lhe são imputáveis, tais como a morte do arrendatário no momento de se iniciar a colheita; a falta de braço na região, na mesma época etc.

## **16. Prazo não estipulado. Presunção legal. Retomada e notificação**

Como já vimos, o prazo do arrendamento pode ser certo ou incerto. Embora seja indeterminado, não deixa de ter certa determinação legal, no ET e seu Regulamento, quando presumem que seja por três (3) anos, no mínimo. A diferença entre essas duas situações é que no caso de prazo indefinido a denúncia do contrato depende de notificação e o arrendatário tem o prazo de seis (6) meses para desocupar o imóvel. É um prazo legal, indeterminado no sentido de impor ao proprietário respeito ao contrato para permitir uma colheita, que pode prolongar-se, porquanto o arrendatário é que tem interesse em colher o que plantou, em aproveitar o produto de seu trabalho (Clóvis, *Comentário*, cit.). De modo que aquele prazo mínimo do art. 95, II, do ET dilata-se para o tempo indispensável para ultimação da colheita; mesmo depois de decorrido o prazo de notificação e na hipótese de força maior, que retarde a colheita, a prorrogação se faz automaticamente.

Se, findo o prazo de arrendamento, o arrendatário continuar na posse do imóvel, sem oposição do proprietário, presumir-se-á renovado o arrendamento, em face do ET e seu Regulamento? A resposta é afirmativa, porque somente a notificação é que impede a renovação automática. Na ausência de notificação, o contrato considerar-se-á automaticamente renovado para o arrendador, mas não para o arrendatário, que tem o prazo de trinta (30) dias para manifestar sua desistência, a partir do término do prazo da notificação (Regulamento, art. 22, § 1º). O contrato, quando não houver a notificação referida, renova-se pelo prazo mínimo estabelecido na lei e desde que o arrendatário não desista. Neste caso, decorrido o prazo do contrato, o locatário não pode mais abandonar o prédio, sob pena de pagar o preço do arrendamento até o final da renovação (v. item 18, abaixo).

Antes do decurso do prazo mínimo de três anos, não pode o proprietário denunciar o contrato, mas não está impedido de notificar o arrendatário dentro desse tempo e por não convir mais continuar o

arrendamento. A notificação deve ser feita de forma extrajudicial, conforme determina a nova redação do art. 95 do ET, conferida pela Lei n. 11.443/2007, mas há de ser sempre escrita. Efetivada, passa a correr o prazo de seis (6) meses para o arrendatário desocupar o imóvel, e caberá ao proprietário propor ação, para conseguir o mandado de evacuando contra ele, mas em nenhuma hipótese efetivar-se-á o despejo sem que se ultime a colheita, inclusive de plantas forrageiras cultiváveis ou, em caso de retardamento da colheita, por motivo de força maior ou caso fortuito.

### **17. Art. 95, III, do ET. Novas culturas. Art. 27 do Regulamento**

Se o contrato é por tempo certo e legal e o arrendatário pretender iniciar nova cultura, cujos frutos não possam ser colhidos antes de terminado o prazo contratual, deverá ajustar, previamente, com o arrendador, a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente (art. 95, III, com a nova redação que lhe deu o art. 15 da Lei n. 4.947/66). A norma é uma exceção à regra do art. 26 do Regulamento e uma confirmação do princípio de que o inadimplemento não resolve a obrigação, automaticamente (ET, art. 92, § 6º, e Regulamento, art. 27). Não pode o arrendatário iniciar a cultura nova sem o consentimento do proprietário ou arrendador, se o prazo faltante é insuficiente para a plantação e colheita dos frutos ou produtos. Da maneira como está redigido o art. 21, § 3º, do Regulamento, conclui-se que, em caso de não haver ajuste, não pode o arrendatário iniciar a nova cultura, por força do art. 26, I, do Regulamento. Se houve acordo na prorrogação, deve-se ajustar a forma de pagamento do uso da terra pelo prazo excedente, obedecendo-se às limitações legais (ET, art. 95, XII, e Regulamento, art. 17). A norma não infringe o preceito do art. 18 do Regulamento, quando estabelece que “o preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro”, porque aí se ajusta a forma de pagamento do uso da terra pelo prazo excedente, e o art. 18 referido permite o ajuste do pagamento em dinheiro ou em quantidade de frutos. De modo que o ajuste do art. 21, § 3º, do Regulamento pode se fazer em dinheiro ou em produtos, devendo no caso ficar explicitado isso, em cláusula especial, com observância da regra de que o preço dos frutos deve ser o corrente no mercado local e nunca inferior ao preço mínimo oficial, quando houver. A finalidade da norma é a proteção social e econômica dos arrendatários, prevista no art. 13, V, da Lei n. 4.947/66.

### **18. Prorrogação do contrato. Renovação do contrato de arrendamento. Preferência à renovação**

Examinamos as prorrogações previstas nas Leis n. 3.770/60 e 3.863/60. Mostramos que não são

automáticas essas prorrogações de prazos. Tratando-se do ET e seu Regulamento, a situação é a seguinte: a prorrogação pode ser legal ou convencional. Esta pode ser expressa ou tácita. As partes podem estipular a prorrogação tácita do arrendamento, desde que o arrendatário não manifeste o desejo de resolver o contrato dentro de certo prazo, ou expressamente, desde que fique o arrendatário obrigado a manifestar, no prazo fixado, a vontade de permanecer no imóvel.

Prevista a prorrogação no contrato, dispensável se torna qualquer notificação ou cientificação, porque o contrato se prorroga automaticamente, não se aplicando o disposto nos arts. 95, IV, do ET e 22 de seu Regulamento, embora ambos deixem transparecer que se trata de renovação e não de prorrogação. Tal cláusula de prorrogação não é nula. Na dúvida deve o arrendatário notificar o proprietário de seu desejo de continuar no imóvel, pelo mesmo prazo anterior.

Tratando-se de renovação de contrato de arrendamento, conforme a norma do art. 95, IV, do ET e art. 22 de seu Regulamento, feita por cláusula em que se estipule a renovação automática, desde que silencie ou se manifeste dentro de certo tempo, expirado este, o contrato se renova, dispensando-se a notificação do art. 22. Quando isso não ocorrer, incide a norma do art. 95, IV, do ET, e o arrendatário deverá usar da faculdade prevista na segunda parte do art. 95, IV, isto é, manifestar que não deseja renovar ou formular nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos.

Criou-se no ET uma preferência à renovação, em favor do arrendatário, com igualdade de condições com terceiro, quando há uma outra pessoa que se interesse pelo imóvel arrendado, pagando preço maior do que o ajustado no contrato. A pretensão do terceiro deve ser anterior a seis meses do final do prazo contratual ou legal, porque o proprietário deve fazer a competente notificação, naquele período (prazo), das propostas existentes, instruindo com suas cópias autênticas a respectiva notificação (art. 22 do Regulamento). Se não houver proposta nesse prazo, qual a situação do proprietário em relação ao arrendatário? Renovação automática (v. n. 21 *infra*).

## **19. O art. 95, IV, do ET criou duas hipóteses de renovação. Nova proposta do arrendatário. Motivo**

O art. 95, IV, do ET criou duas hipóteses de renovação: uma, quando há um estranho interessado no arrendamento do imóvel, com proposta concreta e autêntica, estabelecendo as condições do contrato; outra, quando não haja terceiro interessado e o proprietário não tenha notificado o arrendatário, na forma

legal, caso em que se renova automaticamente o contrato, pelo prazo previsto no art. 13 do Regulamento, salvo se o arrendatário desistir dentro de trinta dias, a contar do dia em que se finda o contrato anterior. Destacam-se aí claramente as duas situações. Na primeira parte do art. 95, IV, o proprietário deve notificar o arrendatário das propostas existentes.

Aqui seria de bom alvitre dizer que tem proposta de terceiro, competentemente individuada, para a locação do prédio (imóvel rural), por prazo pelo menos igual ao mínimo constante da proposta em condições melhores ou no caso do art. 95, IV, nas mesmas condições. Essa proposta de terceiro deverá ser assinada pelo proponente, seu representante ou procurador, com poderes especiais, sendo todas as firmas reconhecidas, e nela se indicará que o uso do imóvel, pelo terceiro, será igual ao do arrendatário pretendente à renovação. Se a proposta tiver indicação de fiador, este deverá ser nomeado, para que se verifique a igualdade de condições, ou seja, o arrendatário deverá também dar fiador idôneo, que poderá ou não ser aceito pelo proprietário. A idoneidade do fiador deve ser comprovada, desde logo, bem como de que aceita os encargos da fiança. Se casado, deve acompanhar também o consentimento da esposa (cf. Lei n. 4.121/62), para valer contra ambos. A aceitação da fiança deve ser feita por documento autêntico, e de valor legal, de que o fiador ou fiadores indicados na proposta aceitam, solidariamente, os encargos da fiança, e têm qualidade legal para essa aceitação.

A notificação deve ser extrajudicial, conforme nova redação do inciso IV do art. 95, conferida pela Lei n. 11.443/2007. Há, no entanto, um erro na redação da Lei n. 11.443/2007, na segunda parte desse inciso, quando diz que o “arrendador”, nos trinta dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, porque quem pode desistir ou formular nova proposta é o arrendatário (art. 22, § 1º, do Regulamento), cabendo ao arrendador a notificação extrajudicial da proposta de terceiro. Por que deve o arrendatário formular nova proposta? Porque a proposta do locatário ocupante do imóvel, cujo contrato se vai findar, ou já se findou, é para o fim de cobrir a proposta aceita pelo proprietário, para que se verifique a renovação. Isso se dá justamente porque presume-se que haja uma proposta de terceiro que foi aceita pelo arrendador e se formalizou um novo contrato com ele (estranho). A nova proposta, que pode ser em igualdade de condições à do terceiro, deve ser levada a registro (ET, art. 95, IV), para ter validade perante o proprietário e o terceiro.

Caso o arrendatário silencie e não formule nova proposta, *quid juris*? Duas soluções podem ser tiradas da lei. Uma, de que o contrato se renova automaticamente nas mesmas condições das propostas

recebidas; outra, que parece ser a mais viável, é deque a falta de contraproposta do arrendatário, no prazo legal, e seu registro no competente cartório desobrigam o proprietário, e o contrato feito com o estranho prevalece, ou seja, não se dá a renovação automática. Isso por uma razão muito simples: se o silêncio do arrendatário renovasse automaticamente o contrato, não haveria sentido em fazer nova proposta. Não é a mesma hipótese daquela em que o arrendador não exercita a faculdade de denunciar em tempo hábil o pacto; anui em que se reitere o contrato, em princípio pelo mesmo prazo e com idênticas obrigações e deveres mútuos, conforme decidiu a 2ª Câm. Civ. do TARS na Ap. 13.164, já referida. Como vimos, o arrendatário é o juiz dessa renovação e tem o prazo improrrogável de trinta dias para aceitá-la, silenciando, ou formulando nova proposta, num ou noutro caso.

A renovação compulsória dos arrendamentos rurais, nos termos do art. 95, IV, do ET e art. 22 de seu Regulamento, é um benefício concedido aos arrendatários, adaptados à agricultura ou à pecuária. Benefício legal, é indiferente classificá-lo como *jus singulare* ou simplesmente como privilégio. *Jus singulare*, o favor entender-se-ia concedido *etiam non petentibus*, quando não notificado pelo proprietário. *Privilegium*, não reclamaria, ele, a aceitação do beneficiário, porque lei, e, enquanto lei, de si eficaz, independentemente da aceitação de seu preceito pelos destinatários. A lei não exige aceitação, mas recusa, na primeira hipótese, por parte do arrendatário, no prazo de trinta dias, independentemente do decurso do prazo contratual, porque o privilégio tem aí valor normativo e toma a forma de lei.

## **20. Proposta autêntica do estranho na renovação. Quem é estranho em face do art. 95, IV, do ET**

Para que o arrendatário possa usar da preferência à renovação, é mister que iguale ou cubra a proposta do estranho que recebeu juntamente com a notificação. Não incide a norma se o arrendatário apresentar condições inferiores, ou menos favoráveis, das oferecidas pelo terceiro, nas duas hipóteses do art. 95, IV, do ET.

O Regulamento exige cópia autêntica das propostas. Como medida de cautela, deve a proposta do estranho ser assinada por ele, seu representante ou procurador, como vimos, com poderes especiais, com duas testemunhas, se possível, sendo todas as firmas reconhecidas. A proposta pode ser datilografada ou escrita por outro, contendo todas as condições. Pode ser feita em duas vias, sendo uma remetida ao arrendatário, tal qual se fez, ou então manda-se tirar uma cópia ou fotocópia, autenticada.

Mas quem é estranho em face da lei? É toda a pessoa que não faz parte da relação *ex locato*, incluindo-

se o subarrendatário que, na qualidade de terceiro, pode oferecer melhor proposta.

As pessoas jurídicas têm existência distinta da dos seus membros. Se essa for proprietária, o membro da sociedade é estranho e pode fazer a proposta; do mesmo modo, a sociedade pode fazer a proposta se o proprietário for um de seus sócios. Portanto, estranho é toda pessoa que não participa diretamente do contrato de arrendamento, ao tempo da renovação, ainda que antes tivesse nele figurado como parte principal ou acessória.

O fiador não pode fazer proposta porque figura no contrato e é parte acessória dele, mas, desde o momento em que se afasta do contrato, pode arrendar o imóvel.

Aceitas as condições do estranho, manifestadas em sua proposta, pelo arrendatário, o contrato se renova naquelas bases, sem prejuízo da manutenção das cláusulas existentes no primitivo.

O privilégio legal cede ao direito de propriedade. Não há preferência quando o proprietário ou arrendador quer retomar o imóvel rural. Para tanto deve, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de ocupar o prédio rústico para exploração diretamente ou para cultivo direto e pessoal, na forma dos arts. 7º e 8º do Regulamento n. 59.566/66, ou por meio de descendentes seus (ET, art. 95, IV, e Regulamento, art. 22, § 2º — v. item 32 adiante).

Resta examinar as consequências dessas renovações em relação ao aluguel que deva vigorar durante o prazo de contrato renovado automaticamente. A lei permite o reajustamento dos preços do arrendamento e da parceria, de acordo com índices publicados pelo Governo Federal (ET, art. 92, § 2º, e Regulamento, art. 16, § 1º). Embora se refira à correção do aluguel a partir da data da assinatura, nada impede que a regra alcance o contrato renovado, automaticamente. Portanto, renovado o contrato na forma do art. 95, IV, do ET, cabe o reajustamento do novo aluguel mediante correção do valor da terra (n. 29 do Cap. 16), conforme os índices aprovados pelo poder competente e divulgados pelo INCRA (Regulamento, art. 16, § 1º). A 2ª Câm. Civ. do TARS, na Ap. 13.164, decidiu neste sentido dizendo que o contrato renovado merece ser corrigido anualmente. Diz a decisão que “ainda à unanimidade, consideram e ressaltam que, em homenagem à comutatividade dos contratos, o valor dos locativos merece correção anual, desde o primeiro ano da renovação automática, e de conformidade com os índices da correção monetária, tal como preconiza o art. 92, § 2º, do ET e art. 16, § 1º, do Regulamento. Portanto, cabe ação para exigir do arrendatário o aluguel corrigido, a partir da data do contrato renovado”.

## **21. Prazo da notificação na preferência à renovação do contrato. Natureza deste prazo**

O proprietário que tiver proposta de estranho (melhor, de terceiro) deverá notificar o arrendatário seis meses antes do vencimento, de modo que não vale mais a proposta feita depois de decorrido aquele prazo.

O direito do proprietário deve ser exercido até seis meses antes do término do contrato primitivo, mas nada impede que se faça um prazo maior. Esse direito é potestativo, porque modifica o estado do arrendamento primitivo. Com seu exercício o proprietário obriga o arrendatário a renovar ou deixar o imóvel, findo o prazo do contrato, porque se aceita as condições do terceiro, renova-se, caso contrário o imóvel passará ao estranho findo o prazo do contrato. A preferência somente se verifica, em igualdade de condições, com terceiros. Se o arrendatário não aceitar as condições, *tollitur quaestio*, não se pode mais falar de direito, dada sua condicionalidade, como vimos acima.

A notificação tem prazo, portanto é de se indagar a natureza desse prazo, se de prescrição ou decadência. É de decadência porque o prazo não é fixado propriamente para a propositura da ação, mas para o exercício do direito. E se, quase sempre, não se atenta para esta circunstância é porque, na maioria dos casos, tais direitos, quando subordinados a prazo, se exercitam por meio de ações (Amorim Filho). No caso em exame, não há ação para ser exercitada, mas existe o exercício do direito de preferência, porque “o decurso do prazo sem o exercício do direito implica a extinção deste, pois, a não ser assim, não haverá razão para a fixação do prazo”. A prova disso está na expressão legal, quando afirma: “Não se verificando a notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado”; portanto, sem possibilidade de alteração, porque a prorrogação implica congelamento do preço do arrendamento, salvo o reajustamento legal (ET, art. 92, § 2º).

Assim sendo, o prazo preclusivo, porque se fixa para o exercício do direito e não para o exercício da ação, não é suscetível de suspensão, nem de interrupção; no entanto, as partes podem encurtá-lo, visto que o que caracteriza o prazo de decadência é a possibilidade das partes convencionarem diversamente do que consta da lei, de modo que não é nula a cláusula que estipula prazo menor de seis meses do término do contrato, para ser usado o direito de preferência à renovação (RT, 287:621).

A notificação deve ser feita “seis meses antes do vencimento do contrato”; deve, pois, o prazo ser contado do último dia até atingir cento e oitenta dias. Não incide o art. 132 do CC. Daquele dia conta-se o prazo de seis meses. O mês não é o período sucessivo de trinta dias, mas “o período de tempo contado

do dia do início ao dia correspondente ao mês seguinte” (Lei n. 810, art. 2º, de 6-9-1949). Assim, num contrato de arrendamento rural, que termine em 31-8-2012, terá o proprietário de exercer seu direito no dia 28 ou 29 de fevereiro deste mesmo ano. Para efeito do art. 95, IV, da Lei n. 4.504/64, o prazo semestral deve ser contado de trás para diante, como se faz na renovação do contrato para fins comercial e industrial (v. Oswaldo & Silvia Opitz, *Ação renovatória*, Saraiva, 1974).

É de indagar-se: a formulação de nova proposta não equivale a pedir a preferência, em igualdade de condições, sobre quaisquer propostas de terceiros? Quando o arrendatário formula nova proposta, porque não foi notificado, exerce o direito de preferência, em igualdade de condições, sobre quaisquer propostas de terceiros. Não é outro o sentido do art. 95, IV, do ET. A resposta é *sim*.

Como corolário disso tudo, indaga-se: pode o arrendatário impugnar quaisquer propostas de terceiros, recebidas com a notificação sob o fundamento da desconformidade das condições em comparação, não só com o contrato de trânsito, como também com o próprio imóvel, e os contratos dos imóveis vizinhos ou da mesma zona?

A resposta não é fácil, diante do art. 95, IV, do ET, que estabelece o princípio da igualdade de condições com estranho. À primeira vista parece que o arrendatário somente pode aceitar as condições oferecidas pelo terceiro ao arrendador ou manifestar sua desistência. Porém, a verdade é que o princípio vale quando o negócio jurídico se comporta dentro dos padrões legais e morais que devem existir em todo o ato jurídico. Desde o momento em que haja algum vício resultante de erro, dolo, coação, simulação ou fraude, a proposta muda de figura e afeta o privilégio conferido ao arrendatário, por isso pode discutir ou impugnar a proposta na forma da pergunta, dentro do princípio consubstanciado nos arts. 92, § 9º, do ET e 88 de seu Regulamento. Qual o meio, então, que tem para exercer esse direito de impugnação?

A todo direito corresponde uma ação, para assegurá-lo. Além disso, nessa impugnação há legítimo interesse econômico por parte do arrendatário. Do conjunto dessas normas, surge a ação, que visa a declaração da existência de vício na proposta apresentada pelo arrendador. A ação cabível é a declaratória, com fundamento no art. 4º do CPC. Verificada sua procedência, a renovação se faz automaticamente como se notificação não houvesse.

## **22. Prazo de desistência da renovação. Art. 22 do Regulamento**



A lei fala em prazo de seis meses, para a notificação, por parte do arrendador, e de trinta dias, para o arrendatário desistir ou formular nova proposta, daí indagar-se se as partes podem convencionar prazo maior ou menor. A norma do art. 95, IV, do ET, regulamentada no art. 22 do Decreto n. 59.566/66, não é coativa, de modo que as partes podem convencionar diversamente, porque pouco importa ao exercício do *jus singulare* de preferência à renovação que o prazo seja legal ou contratual, dado que à decadência corresponde um direito em via de formação, que, não exercido dentro de um prazo preestabelecido, fenece antes de produzir efeitos. Portanto, a cláusula contratual que fixa prazo maior ou menor não é nula, porque não dificulta nem torna impossível a aplicação da preferência legal, bem pelo contrário, vem ao seu encontro. O exercício do direito do arrendatário deve ser no prazo fixado no contrato ou na lei.

### **23. Opção de novo contrato. Renovação**

Examinamos as formas de prorrogação e renovação do contrato de arrendamento. Resta, por fim, estudar a cláusula de opção prevista no contrato, para renovação e seus efeitos em face do ET e seu Regulamento.

A preferência concedida ao arrendatário é um direito, além de ser uma vantagem, portanto não pode ele renunciar, no contrato, a esse *jus singulare* (Lei n. 4.947/66, art. 13, IV, e Regulamento, art. 13, I). Mas nada impede que as partes possam usar de opção sobre ele.

Consiste a opção na faculdade atribuída a uma das partes, por lei ou convenção, para que exerça certo direito. No caso de arrendamento, é a faculdade conferida ao arrendatário de continuar no imóvel rural, expirado o prazo contratual. A finalidade da cláusula de opção é evitar que, findo o prazo, o arrendatário seja despejado e, além disso, é também uma vantagem para o proprietário que fica dispensado da notificação. Se houver cláusula de opção, o arrendamento se renova, independentemente de qualquer atitude das partes a respeito. A segunda parte do inc. IV do art. 95 é uma formação de opção tácita, porque, desde que o arrendatário não se manifeste, dentro de trinta dias, o contrato se renova. Na opção contratual, não precisa se dar a notificação, quer do proprietário, quer do arrendatário, porque a jurisprudência considera perfeitamente válida tal cláusula (*RT*, 287:621). “Não se equipara a uma condição potestativa a cláusula que dá ao locatário a opção ou direito à nova locação ao findar o contrato de aluguel” (*RT*, 317:129). Embora exista tal cláusula, pode o arrendatário desistir da renovação, se usar de seu direito na forma da lei. Se não o fizer, o contrato se renova pelo prazo

estipulado na opção.

## **24. Consentimento para subarrendar, ceder, emprestar. Subarrendamento**

O arrendatário não pode subarrendar, sem expresso consentimento do proprietário.

Não há exceção à regra, portanto o consentimento deve ser expresso, tanto no arrendamento com prazo fixo como indeterminado. A presunção do art. 1.201 do CC/16 desaparece em face de regra escrita no ET que proíbe a sublocação, salvo consentimento expresso do arrendador ou proprietário. O consentimento para subarrendar não tem limite, compreendendo a totalidade ou não do imóvel rural. Aqui também as partes podem formular cláusulas diferentes.

A lei exige o consentimento expresso do proprietário, no contrato escrito ou em ato posterior, que fica fazendo parte dele; se o contrato é verbal, em qualquer momento pode ser dado o consentimento, por escrito ou não. O consentimento pode ser expresso ou tácito. Expresso é o resultado de todos os sinais com que se manifestam as ideias, vale dizer, a linguagem (Giorgi); e tácito se resulta de todos os sinais e atos exteriores não destinados a manifestar a vontade, mas que se manifestam acidentalmente por serem compatíveis com uma vontade diversa. A linguagem pode ser mímica, falada ou escrita.

A lei exige o consentimento expresso, sem dizer que seja escrito, portanto pode ser dado por meio da linguagem e se prova por todos os meios permitidos em direito (ET, art. 98, § 8º, e Regulamento, art. 14), inclusive testemunhas. Se o consentimento não consta do contrato escrito, pode ser comprovado na forma indicada ou por escrito *ex intervallo*.

Não é contra o preceito dos arts. 95, IV, do ET, e 31 de seu Regulamento o consentimento dado sob condição, pois não o torna impossível, porque quem pode o mais, pode o menos. Se o proprietário pode negar o consentimento, com maior razão pode dá-lo, condicionalmente. Não pode ser condição potestativa pura, porque então fica o arrendatário privado de efetivar o subarrendamento e se sujeita ao arbítrio do arrendador (CC, art. 122).

O subarrendamento é um novo contrato entre o arrendatário e o subarrendatário. Como o subarrendamento é o contrato pelo qual o locatário transfere a outrem, no todo ou em parte, os direitos e obrigações de seu contrato, as regras do arrendamento aplicam-se-lhe (Regulamento, art. 3º, §§ 1º, 2º e 3º), de modo que as partes — subarrendador e subarrendatário — podem estipular condições diversas

das do contrato de arrendamento. Nem todas as regras do arrendamento se aplicam ao subarrendamento, mas somente aquelas compatíveis com o contrato de subarrendamento. Este é um contrato oneroso, de modo que, rescindido, ou findo o arrendamento, resolvem-se os subarrendamentos, salvo disposição convencional ou legal em contrário (Regulamento, art. 31, e art. 15 da Lei n. 8.245/91).

Os direitos e vantagens conferidos ao arrendatário não se transferem ao subarrendatário, salvo disposição em contrário entre proprietário, arrendatário e subarrendatário. Assim, o direito de preferência à aquisição do imóvel ou renovação do contrato, por parte do subarrendatário, quando o arrendatário não o exercer, não se lhe estende. Pode ser incluído o direito à purgação da mora, quando houver infração do art. 32, III, do Regulamento, mas só vale em relação ao arrendatário-sublocador. A matéria sobre os direitos do subarrendatário foi melhor tratada na Lei do Inquilinato do que no ET e seu Regulamento. A lei não os amparou. Os direitos, conferidos aos arrendatários, somente se estendem a eles por convenção, embora o Regulamento se refira à disposição legal em contrário.

O consentimento para subarrendar abrange o de emprestar, mas a proibição de subarrendar atinge a de emprestar e de ceder. Isso porque o arrendatário continua vinculado ao contrato e responde perante o proprietário, ficando o subarrendatário apenas responsável subsidiariamente perante o proprietário pela importância que deve ao sublocador, pela tutela devida ao locador, em aplicação do princípio segundo o qual qualquer credor pode valer-se sobre o crédito de seu devedor, enquanto for demandado e durante a lide.

No direito romano a regra era inversa, isto é, a sublocação. O contrário é que devia ficar convencionalizado, pois “Nemo prohibetur rem, quam conduxit fruemdam alii locare, si nihil aliud convenit” (C. 4, 65, 6 — A ninguém se proíbe locar a outro a coisa que arrendou para fruir, se não se convencionou outra coisa).

Não havia antigamente uma distinção clara entre a cessão e a sublocação total. Usava-se o termo subarrendamento, para cessão parcial do imóvel, a título oneroso, enquanto a cessão poderia ser também gratuita e equivalia ao subarrendamento total. Muito mais tarde, porém, foi que se verificou a distinção, tomando os dois institutos contornos nítidos. Hoje são diferentes e tratados assim (Regulamento, art. 31). Na cessão total, o cedente desaparece da cena contratual, para dar lugar ao cessionário, estabelecendo se entre este e o proprietário a relação *ex locato* anterior. O arrendamento se transfere e o vínculo, que ligava o cedente ao proprietário, extingue-se. No subarrendamento, quer total ou parcial, o vínculo

subsiste entre o locador e o sublocador, porque é a sublocação uma nova locação, enquanto a cessão do arrendamento equivale a uma cessão de crédito, ou, como diz Ruggiero, é simplesmente uma aplicação do caso de cessão de crédito (*Instituições de Direito Civil*, 1937, vol. III, p. 289). A distinção é importante, porque, se há cessão, cabem ao cessionário todos os direitos e vantagens do antigo arrendatário, tais como as preferências já apontadas etc.

O consentimento dado para subarrendar, pelo antigo dono, subsiste diante do art. 92, § 5º, do ET, que impõe o respeito ao arrendamento pelo novo senhorio.

## **25. Cessão e empréstimo. Omissão no ET e inclusão no Regulamento**

O ET omitiu a cessão e o empréstimo do imóvel arrendado, mas o seu Regulamento dispõe: “É vedado ao arrendatário ceder o contrato de arrendamento, subarrendar ou emprestar total ou parcialmente o imóvel rural, sem prévio e expresse consentimento do arrendador” (Regulamento, art. 31). Poderia o Regulamento tratar da matéria? Sim, embora o silêncio do ET, porque já tínhamos regra a respeito que dispunha que não se dá a cessão, sem o consentimento do locador (CC/16, art. 1.201, parágrafo único).

O art. 31 do Regulamento transcrito exige o prévio e expresse consentimento do arrendador, daí indagar-se a possibilidade de ser *ex intervallo*. Sim, porque quando a lei se refere a “prévio e expresse”, não quer se referir ao contrato de arrendamento, mas ao consentimento do arrendador, que deve anteceder à cessão, sublocação ou empréstimo.

Dá-se a cessão do arrendamento quando o arrendatário transfere a outrem os direitos decorrentes do uso e gozo do imóvel arrendado, de que era titular, bem como os encargos, direitos e vantagens constantes do contrato ou da lei.

A cessão do arrendamento importa numa novação subjetiva, pois a obrigação permanece entre o arrendador e o novo arrendatário, ficando o antigo fora da relação *ex locato*.

Para que se possa dar cessão é preciso que exista um contrato de arrendamento válido, isto é, que contenha todos os requisitos já apontados na parte das generalidades deste trabalho.

A cessão só pode ser onerosa. A lei não admite a cessão gratuita, porque requer a existência de um contrato de arrendamento, que é essencialmente oneroso. A cessão gratuita é empréstimo. A lei não estabelece regras ou condições para a cessão, exigindo apenas o consentimento prévio e expresse do

arrendador, daí aplicáveis as concernentes à cessão da locação, contidas no art. 12 da Lei do Inquilinato (ET, art. 92, § 9º).

Com relação à cessão parcial, indaga-se de sua viabilidade diante da norma do art. 31 do Regulamento. Em regra, a cessão de direito pode ser total ou parcial, como estava no *Esboço*, de Teixeira de Freitas, e na prática diuturna os cartórios fazem escrituras de cessão parcial de direitos, principalmente hereditários.

Clóvis Beviláqua dá a entender que não é possível a cessão parcial da locação, quando diz que os direitos e deveres do locatário transportam-se para o cessionário, com o qual se há de entender, daí por diante, o locador. No mesmo sentido Cunha Gonçalves, dizendo que o cedente arrendatário sai da cena jurídica e passa a ser pessoa estranha a ele. Temos para nós que o arrendatário pode ceder parcialmente o arrendamento a prazo fixo ou não, se a isso não se opuser a convenção das partes. A regra do art. 31 do Regulamento confere esse direito ao arrendatário, embora aparente que somente o empréstimo possa ser total ou parcial, mas na verdade os dois advérbios “total ou parcialmente” tanto se referem à cessão, à sublocação e ao empréstimo. Se a cessão for parcial, há vinculação parcial do cedente, ficando responsável perante o proprietário em parte. Por força da lei em exame, a cláusula que autoriza a cessão continua em vigor, quando o imóvel for vendido. Cedido o contrato, não pode mais o cedente consignar aluguéis (*RF*, 116:489). Feita a cessão, sem o consentimento do proprietário, há violação da lei e do contrato, cabendo então a ação de despejo (Regulamento, art. 32). Para prova dessa cessão irregular, admitem-se os meios probatórios usuais, inclusive indícios e presunções.

O art. 13 da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91) prevê a cessão parcial.

## **26. Empréstimo e comodato**

O inc. VI do art. 95 do ET também omitiu o empréstimo, porquanto como já vimos se refere apenas ao subarrendamento. Acontece, porém, que agora o art. 31 do Regulamento permite o empréstimo total ou parcial do imóvel rural, adotando mais amplamente a norma já existente no direito civil (CC/16, art. 1.201). A regra do art. 1.201 do CC/16 era no sentido de permitir, nos arrendamentos por prazo determinado, o empréstimo do prédio, salvo estipulação em contrário, sem prejuízo das relações entre arrendador e arrendatário. Se havia consentimento para subarrendar, entendia-se que o arrendatário podia emprestar. O princípio agora sofreu alteração, de modo que há necessidade de constar a permissão para

subarrendar, ceder ou emprestar, distintamente, porque a existência de uma ação subentende qualquer das outras. Do mesmo modo, nas locações prediais urbanas, pela Lei do Inquilinato (art. 13).

A Lei do Inquilinato e o Regulamento (art. 31) falam em empréstimo do imóvel no todo ou em parte. Trata-se naturalmente do comodato, que é um contrato gratuito em regra (CC, art. 579). O comodato perfaz-se com a entrega do imóvel ao comodatário.

O comodato confunde-se com a cessão gratuita do imóvel, mas, tratando-se de arrendamento rural, a confusão não se estabelece, porque o cessionário é o novo arrendatário e, como tal, deve pagar o aluguel, ao passo que o comodatário não está obrigado a isso em face da gratuidade do uso do imóvel. No comodato não se desvincula o locatário.

## **27. Substituição de área por outra. Acordo de vontade das partes**

O arrendatário é obrigado a usar o imóvel para o fim estabelecido no contrato. Não pode empregá-lo para uso diverso do ajustado ou na exploração a que se destina. No entanto, proprietário e arrendatário poderão acertar, em cláusula expressa, a substituição de área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, desde que respeitadas as condições do contrato e o direito do arrendatário; é o princípio consubstanciado no art. 33 do Regulamento. Aplica-se a mesma regra, quando houver tal cláusula, na locação mista, isto é, locação para a pecuária e para a agricultura. Assim as áreas usadas podem ser permutadas ou substituídas para melhor aproveitamento do imóvel rural. Aliás, não é outro o objetivo da lei, para possibilitar maior produtividade e rendimento por parte do arrendatário. A substituição é uma coisa natural em agricultura, principalmente nos contratos de duração mais longa, em que a terra se desgasta e precisa de descanso, passando o arrendatário à terra mais nova e fértil, com o mesmo objetivo. É o sistema do rodízio, muito usado na agricultura. Se não for acertada cláusula nesse sentido, no mesmo contrato, nada impede que em ato posterior o arrendador e o arrendatário ajustem por acordo mútuo a substituição da área arrendada por outra equivalente, desde que localizada no mesmo imóvel rural. Aplica-se o direito costumeiro.

## **28. Benfeitorias e direito de retenção. Indenização das benfeitorias**

Finda ou rescindida a locação, o arrendatário não pode reter o imóvel arrendado, exceto no caso de benfeitorias necessárias ou no de benfeitorias úteis, se feitas sem consentimento do arrendador, ou nos

casos dos arts. 21, § 1º, e 28 do Regulamento. A regra do art. 1.199 do CC/16 somente alcançava as benfeitorias necessárias e, quanto às úteis, fazia depender de autorização do proprietário (CC/02, art. 578). O ET e seu Regulamento entenderam de conferir o mesmo direito em caso de benfeitorias úteis, porque permite que o arrendatário faça no imóvel esses dois tipos de benfeitorias, excetuando apenas as voluptuárias. O arrendatário reterá o imóvel ao termo do contrato até ser indenizado das benfeitorias necessárias e úteis e também das voluptuárias, quando feitas com o consentimento expresso do proprietário. A lei ampliou o direito de retenção, de modo que, enquanto não for indenizado dessas benfeitorias, tem o direito de reter o imóvel por força do art. 25 do Regulamento ao ET. O contrato prorroga-se até a indenização.

As benfeitorias necessárias são as que têm por fim conservar o imóvel rural ou evitar que se deteriore e as que decorram do cumprimento das normas estabelecidas nesse Regulamento para conservação de recursos naturais (Regulamento, art. 13). São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do imóvel rural, tais como o banheiro de carrapaticida, construído numa fazenda arrendada etc.; como tais tornam-se acessórios do imóvel e devem ser indenizadas pelo proprietário. Voluptuárias, as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do imóvel rural, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor. Não dão direito ao locatário de reter o imóvel ou exigir indenização delas, salvo se autorizadas pelo proprietário. Um exemplo mostra bem a hipótese legal: a construção de uma piscina para banhos, numa fazenda, sem o consentimento do locador. É uma benfeitoria voluptuária, que não permite indenização nem retenção do imóvel, porque não foi autorizada. A lei não estabelece a maneira dessa autorização, dizendo apenas que a construção tenha sido expressamente autorizada pelo arrendador, porém nada impede que essa autorização se faça por escrito e, caso não tenha sido desta forma, é possível que ela seja comprovada por todos os meios permitidos em direito, pois, para prova dos contratos previstos nesta lei, será permitida a prova por testemunhas (Regulamento, art. 14). De modo que o consentimento só pode ser expresso, porque a autorização implica manifestação de vontade expressa em palavras, atos ou escritos.

A permanência do locatário se efetiva enquanto não for indenizado dessas benfeitorias, visto que, “enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá reter o imóvel em seu poder, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento” (Regulamento, art. 25, § 1º). O Regulamento, no artigo referido, faz referência no art. 516 do CC/16,

justamente para estender o direito ao possuidor de boa-fé, visto que, além do arrendamento e da parceria, há outros meios de uso e gozo temporário da terra protegidos pela Lei n. 4.504/64 e seu Regulamento. De modo que o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como às voluptuárias, se lhe não forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa (CC/02, art. 1.219, v. g., o comodatário, o usuário etc.).

Na maneira de caracterizar a benfeitoria voluptuária, mister se torna verificar as circunstâncias regionais, porque, muitas vezes, uma benfeitoria é voluptuária num ponto e útil noutro. Neste caso, uma perícia determinará a natureza da benfeitoria, salvo “havendo dúvida sobre a finalidade da benfeitoria e quanto à sua classificação prevalecerá o que for ajustado pelos contratantes” (Regulamento, art. 24, parágrafo único).

Quando as benfeitorias necessárias ou úteis forem feitas às expensas do arrendador, dando lugar a aumento nos rendimentos da gleba, terá ele direito a elevação proporcional da renda, e não serão indenizados ao fim do contrato, salvo estipulação em contrário. Esta regra se coaduna com o art. 95, XII, do ET, em que o preço do arrendamento não poderá ser superior a 15% do valor cadastrado do imóvel, - incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato. O Regulamento, por sua vez, no art. 17, § 5º, faz uma limitação ao aumento referido, dizendo que o preço do arrendamento das benfeitorias, que entrarem na composição do contrato, não poderá exceder a 15% do valor delas. Assim, a elevação proporcional da renda não poderá exceder o limite referido. Consequência lógica do artigo é que o locatário não pode reter o imóvel rural, sob pretexto de indenização por essas benfeitorias, salvo ainda estipulação em contrário.

## **29. Animais de cria entregues a arrendatário. Sua devolução. Art. 43 do Regulamento**

No arrendamento, quer para fins agrícolas ou pecuários, pode ocorrer que o proprietário entregue, juntamente com o imóvel, animais de cria, de corte ou de trabalho. O contrato deve conter a especificação deles, bem como a forma de restituição. Neste caso, o arrendatário deverá, rescindida ou finda a locação, restituir as espécies indicadas no contrato e o arrendador não é obrigado a receber outras, ainda que mais valiosas (CC, art. 313). Neste caso abrange-lhe os acessórios, posto não mencionados no contrato, como, por exemplo, a cria, em relação ao procriador. Aplica-se, aqui, tudo o que se contém a respeito das obrigações de dar ou restituir, previstas nos arts. 313 e 242 do CC. Não



constando do contrato de arrendamento a forma de restituição dos animais de cria, de corte ou de trabalho, entregues ao arrendatário, ele se obriga, findo ou rescindido o contrato, a restituí-los em igual número, espécie, qualidade e quantidade. De modo que o arrendatário não poderá dar os piores, nem está obrigado a restituir os melhores animais. A lei diz que o arrendatário deve restituir em igual número, espécie e valor, de modo que a escolha lhe pertence, mas nada impede que se estipule contrariamente no contrato. Neste caso, a escolha caberá ao proprietário dos animais, que deveria ser a regra geral do artigo, por força do art. 244 do CC. Nada impede ainda, no caso de animais de cria ou de trabalho, que o arrendatário restitua os mesmos que recebeu por ocasião do contrato, quando não tenha sido expressamente regulada a forma de devolução. Na dúvida, somente o juízo pode dirimir a disputa entre os contratantes.

A orientação legal é, em parte, injusta, quando estabelece a restituição pelo mesmo valor, porque pode ocorrer que o arrendatário devolva um animal muito inferior, mas de valor igual àquele que recebeu, em virtude da variação de seu preço. No entanto, o Regulamento, no art. 43, procura contornar a situação, dizendo que a restituição também é de igual qualidade. Há no caso uma relação de acessoriedade, por isso são necessariamente dependentes, ou seja, inseparáveis um do outro. O arrendamento da terra supõe precisamente a do gado, que o integra.

### **30. Entrega do imóvel finda a locação. Responsabilidade do arrendatário pelo uso predatório, doloso ou culposo do imóvel rural. Incêndio. Efeitos**

Finda ou rescindida a locação, o arrendatário é obrigado a restituir o imóvel no estado em que recebeu, salvo as deteriorações naturais ao uso regular (Regulamento, art. 41, V, e CC, art. 569, IV). Portanto, o arrendatário não responderá por essas deteriorações ou prejuízos a que não tiver dado causa. Mas será responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso (sobre dolo e culpa, v. Cap. 16), quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador. Além disso, terá o contrato rescindido mais perdas e danos decorrentes daqueles atos.

Na ocasião de receber o imóvel, já notamos no Capítulo 16, tem o arrendatário direito a exigir do proprietário relação escrita do seu estado, bem como das benfeitorias e demais instrumentos de trabalho existentes sobre o imóvel. Portanto, deve entregá-los no mesmo estado que consta da relação, salvo as deteriorações naturais. Incumbe-lhe antes de entregar o imóvel todas as reparações de que ele necessite,

que não provenham naturalmente do tempo ou do uso.

Se o proprietário recebe o imóvel, findo o contrato, sem protesto, presume-se que ele tenha sido restituído em condições normais. O mesmo já não acontece, quando recebe a coisa arrendada e reclama contra seu estado, com a finalidade de exigir as perdas e danos do arrendatário ou pelo menos ressalvar seu direito a eles. As perdas e danos podem ser provados por todos os meios permitidos em direito.

Responderá o arrendatário pelo incêndio do prédio ou do imóvel rural, se não provar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originado em outro prédio ou imóvel vizinho. A responsabilidade nasce quando o arrendatário dá causa ao incêndio, mas precisa provas, quando não tenha sido o causador, que ele se verificou por caso fortuito ou de força maior, vício de construção ou que o incêndio teve início em prédio contíguo ou imóvel próximo. Neste caso, não terá lugar a indenização por perdas e danos (Regulamento, art. 29).

A responsabilidade do arrendatário, no caso de culpa, decorre do princípio geral de que deve zelar pela conservação do imóvel, visto que precisa restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu. Se não o faz, presume-se responsável pelos estragos e também pelo incêndio, embora a presunção seja *juris tantum*. Não há, na lei ou no Regulamento, qualquer disposição que afaste a possibilidade de se convencionar diversamente. Se isso ocorrer, a responsabilidade cabe ao proprietário. Pode também a responsabilidade do arrendatário se referir ao seguro, para resguardar os danos, mas ele não o faz. Aqui então presume-se a culpa e ele responderá pelos prejuízos, salvo se provar que isso ocorreu por caso fortuito ou força maior.

Se o incêndio é devido a vício de construção, o arrendatário, além de não responder por ele, tem direito de exigir do proprietário a reparação do imóvel, por força do art. 566, I, do CC, salvo cláusula expressa em contrário.

A responsabilidade do locatário pelos prejuízos a que der causa é pelas perdas e danos e não pela reconstrução do imóvel ou do prédio incendiado, pois, “se a perda resultar de culpa do devedor, responderá este pelo equivalente e mais perdas e danos” (CC, art. 234, segunda parte). É de se levar em consideração a perda sofrida pelo proprietário e o ganho de que ele ficou privado em consequência do incêndio.

Se o prédio estava segurado, mas o seguro não cobria todos os prejuízos decorrentes do incêndio, pode

o proprietário exigir, do arrendatário culpado, o suplemento dos prejuízos. Se o imóvel tiver mais de um arrendatário, todos responderão pelo incêndio, inclusive o proprietário-locador, se nele morar, mas cada um responde em proporção da parte que ocupa, salvo provando ter começado o incêndio na parte utilizada por um só morador, que responderá sozinho não só perante o proprietário, mas também perante os demais coarrendatários, pelos prejuízos que sofreram.

Nos contratos de arrendamento de imóvel rural, quando ocorrer deterioração ou perda parcial decorrente do incêndio, é de se aplicar a regra do art. 567 do CC, facultando-se ao arrendatário pedir a redução do aluguel ou rescindir o contrato (*Bol. Jud.*, 12:174). Aliás, é a solução que se tira *a contrario sensu* do art. 29 do Regulamento.

Há a considerar ainda o incêndio provocado por terceiro, voluntária ou involuntariamente. Em regra deve ser considerado como caso fortuito ou força maior, salvo aquelas pessoas que façam parte da família do arrendatário, tais como criados ou filhos, visto que por elas responde o locatário.

Resta finalmente o exame dos vícios de construção referidos no artigo em exame. Para que o arrendatário fique isento de responsabilidade, deve provar: 1) que o vício era anterior ao incêndio; 2) que o incêndio resultou dele; a forma de prová-los é livre e abrange qualquer meio não defeso em lei. De modo que, provado o vício, fica o arrendatário exonerado da responsabilidade pelos prejuízos causados pelo fogo, e mais, pode exigir do proprietário-locador a indenização dos prejuízos que sofreu com o incêndio, por violação do art. 410 do CC.

Pode ocorrer que o incêndio se verifique por negligência do arrendatário, na conservação do prédio. Nesta hipótese, convém distinguir: *a)* se as reparações estavam a cargo do proprietário, caso em que o arrendatário ficará livre dos prejuízos; no entanto, o proprietário responderá pelos prejuízos causados ao arrendatário se este tiver notificado àquele do mau estado de seu imóvel e ele se tenha omitido, não providenciando as reparações que deram origem ao incêndio. Sem a notificação não poderá o proprietário saber o estado do prédio, por isso a responsabilidade decorre para o locador do fato de omitir-se, apesar de notificado; *b)* se as reparações estavam a cargo do arrendatário e o incêndio se verificou por falta de reparações, responde o arrendatário pelos prejuízos que o fogo causou, porque estava ele obrigado a conservar o imóvel nas condições em que o recebeu (CC, art. 569; Regulamento, art. 41, II).

Pode ocorrer ainda a hipótese, por força do contrato, de ser o arrendatário obrigado a fazer a construção, para as finalidades de arrendamento. Em tais casos é o arrendatário responsável pelo vício de construção, salvo se houver fiscalização do locador.

### **31. Extinção do arrendamento. Casos. Art. 26 do Regulamento**

O arrendamento se extingue: I — pelo término do prazo do contrato e do de sua renovação; II — pela retomada; III — pela aquisição da gleba arrendada pelo arrendatário; IV — pelo distrato ou rescisão do contrato; V — por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato; VI — por sentença judicial irrecorrível; VII — pela perda do imóvel rural; VIII — pela desapropriação parcial ou total do imóvel rural; IX — por qualquer outra causa prevista em lei.

A regra geral é de que, terminado o prazo do contrato, deve ser ele devolvido ao proprietário. A regra no entanto tem exceções, quando o arrendatário pretender renovar o contrato ou quando o proprietário não retomá-lo. Examinou-se o direito de preferência à renovação, conferido ao arrendatário. A terminação do prazo somente extingue o contrato quando o arrendatário não quer mais continuar na posse do imóvel, seja pela renovação compulsória, seja por prorrogação convencional, ou legal.

A retomada só interrompe o arrendamento se o arrendador declarar sua intenção de ocupar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por cultivo direto ou pessoal, ou, ainda, por meio de descendente seu. Mesmo assim, somente se efetiva a retomada se comprovar a sinceridade do pedido.

A lei confere ao arrendatário o direito de preferência na aquisição do imóvel, quando o arrendador pretenda aliená-lo a terceiro. Se o arrendatário exerce seu direito, deixa de ser arrendatário para tornar-se proprietário do imóvel, conseqüentemente extingue-se o arrendamento, desde que na mesma pessoa se confundam as qualidades de proprietário e arrendatário (CC, art. 381).

As partes podem distratar o arrendamento, resolvendo-se a obrigação. É concernente ao acordo de vontades a faculdade que têm as partes de desfazer o negócio jurídico. O distrato nada mais é do que um contrato que visa dissolver o vínculo jurídico, pondo fim ao arrendamento, conforme o art. 26, IV, do Regulamento. Clóvis define o distrato dizendo que é o acordo entre as partes contratantes, a fim de extinguirem o vínculo obrigacional estabelecido pelo contrato (Clóvis Beviláqua, *Cód. Civil*, 1938, v. IV, p. 265). Portanto, o distrato faz-se pela mesma forma que se fez o contrato (CC, art. 472). Produz efeito para o futuro, *ex nunc*, e não retroage aos efeitos anteriormente produzidos, quer em relação às partes,

quer em relação a terceiros. Isto é importante porque, se havia subarrendamento com consentimento do proprietário, este se mantém, embora o distrato entre arrendador e arrendatário (Regulamento, art. 31, parágrafo único).

Extingue-se também o contrato de arrendamento quando este se rescinde. Há rescisão quando o arrendatário ou o proprietário infringirem obrigação legal, ou cometerem infração grave de obrigação contratual (v. g., falta de pagamento do aluguel etc.). É causa de rescisão “a inobservância de cláusula asseguradora dos recursos naturais, prevista no art. 13, II, c, do Regulamento ao Estatuto da Terra”. Embora se verifique a rescisão, ela não é irreversível, porquanto “o inadimplemento das obrigações, assumidas por qualquer das partes, dará lugar facultativamente à rescisão do contrato” (Regulamento, art. 27). Quer isso dizer que a rescisão por si não extingue o contrato, por ser ela facultativa.

A resolução é a forma de extinção de contrato agrário de arrendamento. Verifica-se naqueles casos em que não há infringência legal ou contratual, mas, em regra, quando desaparece o objeto do contrato, sem culpa de nenhum dos contratantes. A perda da coisa, sem culpa do devedor, é causa de resolução do contrato para ambas as partes (CC, art. 234). Se não houver a perda do objeto do contrato, mas sua deterioração, a resolução é facultativa, tal qual se verifica no art. 27 do Regulamento, dependendo da vontade das partes (CC, art. 235). Pode ocorrer a extinção do direito do arrendador e conseqüentemente a extinção do arrendamento, como, por exemplo, no usufruto, na enfiteuse, anticrese etc. (ET, art. 92, § 5º). Nestes casos aplica-se a norma do art. 28 do Regulamento, que dispõe: “Quando se verificar a resolução ou extinção do direito do arrendador sobre o imóvel rural, fica garantido ao arrendatário permanecer nele até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita”. Nem sempre a resolução ou extinção do direito do arrendador extingue o contrato de arrendamento, conforme demonstramos no Capítulo 16, quando se examinou o art. 92, § 5º, do ET. A hipótese do art. 26, V, mais viável é a da sublocação, quando se extingue o arrendamento, porque, “resolvido ou findo, extingue-se de pleno direito o subarrendamento, salvo disposição convencional ou legal em contrário” (Regulamento, art. 31, parágrafo único).

A espécie do art. 26, VI, do Regulamento é semelhante à extinção pela resolução, porque a obrigação se resolve para ambas as partes se o objeto do contrato se perder, sem culpa do arrendatário ou do arrendador, o que equivale dizer, por motivo de força maior ou caso fortuito. A perda tem de ser total ou parcial, que impossibilite a execução do contrato de arrendamento (CC, arts. 234 e 235). Aliás, a mesma

regra é repetida no art. 29 do Regulamento, quando afirma: “Na ocorrência de força maior, da qual resulte a perda total do objeto do contrato, este se terá por extinto”.

Já verificamos (Cap. 16) que há vícios que afetam o negócio jurídico e analisamos os elementos integrantes dos contratos agrários e, entre eles, destacamos a capacidade das partes e a liceidade do objeto. Pode ocorrer que o contrato seja anulado por algum daqueles vícios ou por incapacidade de uma das partes ou mesmo pela iliceidade de seu objeto. A sentença que anula o contrato ou torna sem eficácia ou decreta o despejo etc. extingue de pleno direito o contrato de arrendamento. Mas somente se executa depois de passado em julgado, salvo se couber recurso com efeito devolutivo.

A extinção pela perda do imóvel rural já foi objeto de exame no art. 26, V e VI, do Regulamento, páginas anteriores (v. CC, arts. 234 e 235, e Regulamento, art. 29).

A desapropriação extingue a locação. Já vimos isso quando do exame do art. 92, § 5º, do ET, no Cap. 16 desta obra. No art. 26, IX, destacam-se os efeitos da desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural. A desapropriação que extingue o arrendamento é aquela que tem por fundamento a necessidade ou utilidade públicas e por interesse social na forma do ET. Se a desapropriação é parcial, fica assegurado ao arrendatário o direito à redução proporcional da renda ou o de rescindir o contrato (Regulamento, art. 30). Emprega-se mal o termo “rescisão” neste artigo. Trata-se de resolução do contrato e não sua rescisão, porque a desapropriação parcial é uma forma de perda da coisa e resolve a obrigação, facultativamente.

O art. 26, X, indica outras hipóteses de extinção do contrato, dizendo que ele se desfaz “por qualquer outra causa prevista em lei”. Entre as causas de extinção do contrato, além das enumeradas no artigo, pode-se acrescentar a morte do locador ou do locatário.

A regra vigente nos contratos de locação é a seguinte: “Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado” (CC, art. 577). Se o contrato for por prazo indeterminado, extingue-se o contrato de arrendamento se morrer o arrendador ou o arrendatário, porque se trata de uma obrigação pessoal, que, em regra, se extingue com a morte de um ou mais contraentes. A morte do arrendador-proprietário não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante (ET, art. 92, § 5º), qualquer que seja o prazo do contrato, determinado ou não. Não se aplica essa regra quando se trata de

subarrendamento, porque não há alienação. A morte do subarrendador extingue o contrato de subarrendamento (Regulamento, art. 31, parágrafo único), salvo se for por prazo determinado e a sublocação se fizer com o consentimento do proprietário (CC, art. 577). Se for por prazo indeterminado, extingue-se o subarrendamento, salvo convenção em contrário. Em qualquer hipótese, incide a norma do art. 28 do Regulamento, ou seja, não se dá o despejo, enquanto penderem as colheitas.

A verdade disso decorre do preceito do art. 26, parágrafo único, quando dispõe: “Nos casos em que o arrendatário é o conjunto familiar, a morte do seu chefe não é causa de extinção do contrato, havendo naquele conjunto outra pessoa devidamente qualificada que prossiga na execução do mesmo”. É uma exceção à regra, de que a morte não extingue o contrato de arrendamento, igual a outra já apontada (ET, art. 92, § 5º). Se o arrendatário é o conjunto familiar, na forma do art. 8º do Regulamento, a morte do chefe da família não extingue o contrato, salvo se não houver no conjunto alguém que possa prosseguir no cultivo do imóvel. A finalidade do Regulamento é impedir que os familiares fiquem vinculados à terra, sem condições de cumprirem o contrato, quer seja de prazo certo ou não. O que seja conjunto familiar já foi objeto de estudo.

O contrato extingue-se por motivo de força maior, que impossibilite sua execução (art. 26, VI). Entre esses motivos pode-se incluir a morte do arrendatário, salvo disposição em contrário (arts. 248 e 393 do CC). O art. 26 não inclui a morte do arrendatário entre os modos de extinção do arrendamento, mas, no parágrafo único, deixa bem claro, *a contrario sensu*, que, nos casos de arrendamento em que não seja o conjunto familiar, a morte extingue o contrato de arrendamento ou de parceria. Mesmo que seja o arrendatário o conjunto familiar, extingue-se o arrendamento na espécie do art. 26, VII, do Regulamento, desde que não haja pessoa devidamente qualificada para prosseguir em sua execução.

A regra do art. 577 do CC é válida, se assim as partes desejarem, incidindo então a norma do art. 570 do mesmo repertório legal, caso se rescinda o contrato antes da morte do arrendatário. Quer dizer que o arrendamento está extinto pela rescisão do contrato (Regulamento, art. 26, IV), de modo que a morte do arrendatário não pode mais influir na relação *ex locato*, para efeito de extinção do arrendamento, porque já estava extinto antes da morte do arrendatário. Devia ele (arrendatário), por força do art. 570, a indenização das perdas e danos (CC, art. 1.997). Já era devedor do aluguel pelo tempo que faltar, ou seja, até o fim do contrato, portanto a “herança responde pelo pagamento das dívidas do falecido”, arrendatário. A morte deste não pode extinguir o que já estava extinto pelo distrato ou pela rescisão de

contrato.

Se, por exemplo, já estava decretado o despejo do arrendatário, por rescisão do contrato nos casos previstos no art. 26 citado, não incide a regra do art. 26, VI, e seu parágrafo único, porque não se pode mais prosseguir na sua execução, que já se encontra interrompida pela rescisão anterior. A morte do arrendatário não influi nesse caso, porque extinto estava o contrato, por infração legal ou contratual, com as devidas consequências legais e contratuais.

O arrendamento hereditário (*jus hereditarium*) é muito antigo. É uma decorrência das locações (*conductio perpetua*) de prazo longo, já encontradas no direito grego. Como as locações a curto prazo eram raras, natural que se garantisse o arrendatário, quando o prazo era longo (v. g., considerava-se até perpétua a locação, quando o prazo era de cinco anos; enfiteuses de cinco anos). Somente não valia a regra quando o locatário morria sem descendentes ou testamento.

Na Idade Média (séc. VII) explicam-se os arrendamentos a longo prazo, em virtude de conjunturas econômicas. “Os arrendamentos por somente certo número de anos, e ainda por vida, não eram estimulantes suficientes para atrair e fixar na terra bons cultivadores. Tinha de se lhes oferecer, com a perpetuidade inerente à herança, a segurança de que seus afãs e trabalhos, muito penosos, por tratar-se, frequentemente, de terras, que tinham que reduzir o cultivo com o labor assíduo e ainda com riscos pessoais e materiais de viver ‘na proximidade das fronteiras’, poderiam assegurar o futuro de seus filhos” (Hinojosa, citado por Juan B. Peres, *Estudios sobre la historia del regimen agrario*, p. 179-80).

**32. Casos de despejo. Ação de despejo. Art. 32 do Regulamento. Aplicação do CPC. Art. 107 do ET. Processo de despejo. Purgação da mora. Cláusulas que garantem a conservação dos recursos naturais. Art. 13, II, a, do Regulamento. Animal de pequeno, médio e grande porte. Sentido dessas palavras**

O meio que tem o proprietário ou arrendador para desalojar o arrendatário é a ação de despejo. Essa era a orientação dos nossos tribunais, até o advento do CPC/39, que tratou da matéria no art. 350. No CPC/73, art. 275, II, *que derogou o caput* do art. 107 do ET, ficou estabelecido o rito sumário, até a entrada em vigor da Lei n. 13.105, de 16-3-2015, a partir de 17-3-2016 (art. 1.045), que estabelece em seu art. 318 o procedimento comum para todas as causas, salvo disposição em contrário desse CPC ou de lei. O procedimento comum seria semelhante ao procedimento ordinário dos Códigos de Processo Civil anteriores. Isso em nada altera a natureza daquela ação, que é mandamental e executiva.



Pelo CPC de 2015, o processo segue o rito comum a todos os processos, salvo exceções (art. 318), com designação de audiência de conciliação ou de mediação, devendo citar-se o réu (art. 334), se a inicial tiver preenchido os requisitos essenciais e não for caso de improcedência liminar do pedido (art. 332), podendo o réu oferecer contestação por petição, no prazo de 15 dias, a contar da audiência de conciliação ou do protocolo do pedido de cancelamento dessa audiência (art. 334, § 4º, I) ou quando não se admitir a composição (art. 334, § 4º, II), alegando as preliminares contidas no art. 337, antes de discutir o mérito (art. 335).

Não sendo caso de julgamento antecipado ou parcial do processo (art. 334 e parágrafo único), ocorrerá o saneamento e a organização do processo (art. 357), com ou sem audiência (art. 357, § 3º); uma vez feitas as provas testemunhal ou pericial, designada audiência e encerrados os debates ou oferecidas as razões finais, o juiz profere sentença em audiência ou no prazo de 30 dias (art. 366), indicando as provas e as razões em que se fundou (art. 489).

Somente será concedido o despejo nos seguintes casos:

I — término do prazo contratual ou de sua renovação. Já vimos que o arrendamento se extingue quando se esgota o prazo porque não se dará o despejo quando ocorrerem as hipóteses dos arts. 21 e 28 do Regulamento. A regra vale como medida geral, comum a todos os contratos agrários e como decorrência natural do acordo de vontades. O caso aqui é de resolução, pelo decurso do prazo contratual, que faz cessar de pleno direito o arrendamento (CC, art. 573). Se não ocorrer nenhuma das exceções legais apontadas, que permitem a permanência do arrendatário no imóvel, cabe a ação de despejo com fundamento no art. 32, I, do Regulamento;

II — se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador. É vedado ao arrendatário ceder o contrato de arrendamento, subarrendar ou emprestar sem consentimento do proprietário (Regulamento, art. 31). Se infringir essa norma legal cabe a ação de despejo. No entanto, o proprietário poderá não exercer seu direito de retomar o prédio ou imóvel rural, preferindo ressarcir-se das perdas e danos causados (Regulamento, art. 27). O juiz da ação é o proprietário e não cabe ao arrendatário defender-se alegando aquela faculdade conferida na lei e seu Regulamento (ET, art. 92, § 6º). A hipótese é uma espécie do gênero previsto no mesmo artigo, inc. IX, pois a violação do art. 31 do Regulamento outra coisa não é senão infração à obrigação legal;

III — se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencionado. Entre as obrigações do arrendatário está aquela de pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais ajustados (Regulamento, art. 40, I). Se não cumprir, é inadimplente, dando lugar à rescisão do contrato e o despejo por falta de pagamento do aluguel. Há mora e o despejo se verifica por isso.

Embora não se confunda, inadimplimento e mora, ambos são formas de injúria contratual e atacam o conteúdo do contrato. A mora difere do verdadeiro inadimplimento, em que ele define a posição do devedor diante do credor, acarretando para aquele as extremas consequências; enquanto a mora se caracteriza por não tirar ao devedor a possibilidade de cumprir mais tarde a obrigação, ou seja, de emendar a mora. A distinção maior entre mora e inadimplimento está na possibilidade ou impossibilidade do cumprimento do contrato.

O inadimplimento — mora, que se verifica por parte do arrendatário, em cumprir essa obrigação — torna possível a rescisão do contrato se o arrendatário não pagar o aluguel ou a renda, mesmo que tardiamente ou purgar a mora, na forma do art. 32, parágrafo único, do Regulamento. Este supriu uma falha do ET, permitindo que se purgasse a mora, quando a ação de despejo é por falta de pagamento do aluguel. Para tanto, poderá o arrendatário-devedor evitar a rescisão do contrato e o consequente despejo, requerendo, na audiência da ação de despejo, seja-lhe admitido o pagamento do aluguel ou renda e encargos devidos, as custas do processo e os honorários do advogado do arrendador, fixados de plano pelo juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o juiz determinar, não excedendo de 30 (trinta) dias, contados da data da audiência, procedendo-se a depósito em caso de recusa.

O Regulamento criou um privilégio para o arrendatário ao permitir no parágrafo único do art. 32 a purgação da mora, para evitar-se a rescisão por falta de pagamento dos aluguéis ou renda convencionados, desde que requeira, no prazo legal, o pagamento dos locativos devidos e mais os encargos permitidos pela lei ou convencionados no contrato, além das custas e honorários do advogado do arrendador.

É o direito concedido ao arrendatário de purgar a mora, já reconhecido nas leis do inquilinato e que tem acento no nosso CC (art. 401). Embora o Regulamento não faça referência expressa à “purgação da mora”, como se dá com o direito comum, entende-se que isto se deve à maneira pela qual se acha redigido o preceito regulamentar, que por sinal é cópia autêntica do art. 11, § 1º, da Lei n. 4.494/64 (Lei do Inquilinato), hoje art. 62, II, da Lei n. 8.245/1991.

A purgação da mora constitui um direito subjetivo do arrendatário, cujo interesse concreto coincide com o interesse abstrato previsto no parágrafo único do art. 32 do Regulamento. A regra incide qualquer que seja a forma do contrato, escrito ou verbal, por tempo certo ou não.

A mora, por si só, já constitui uma culpa por parte do arrendatário ou do devedor. É por isso que o Regulamento comina uma pena, mandando que o arrendatário pague as custas e honorários de advogado do arrendador, porque obrigou-o a ingressar em juízo, a fim de cumprir sua obrigação. Os honorários são fixados de plano pelo juiz, quando marca o prazo da purgação da mora, o qual não pode exceder de trinta (30) dias. O pagamento pode ser feito em cartório, em dia e hora previamente designados, na audiência. As partes já ficam intimadas na audiência (CPC/2015, art. 334, § 2º).

O arrendador pode recusar o recebimento dos aluguéis e encargos, hipótese em que eles e demais ônus serão depositados. Se a ação não for impugnada, o juiz apreciará desde logo o depósito e julgará ou não feito o pagamento. Se optar pelo pagamento, julgará extinta a ação. Se o arrendatário optar por contestar, a ação seguirá o rito dos arts. 318, parágrafo único, e 335 do CPC/2015.

Se o arrendador não comparecer para receber a dívida de aluguéis e encargos, o depósito será feito. O comparecimento do autor-arrendador é obrigatório, pois precisa estar presente para receber ou recusar o pagamento. Na primeira hipótese, purga-se a mora; na segunda, deposita-se. Não comparecendo, julga-se subsistente o depósito e efetuado o pagamento, porque purga-se a mora por parte do devedor, quando este oferece a prestação, mais a importância dos prejuízos sofridos (CC, art. 401, I).

Se o arrendatário não purga a mora nem faz defesa, decreta-se o despejo, mesmo que o arrendador não compareça. Na mesma sentença marcar-se-á o prazo para a desocupação. Nem o ET nem o seu Regulamento marcam o prazo para a desocupação. Enquanto em vigor o CPC/73, seu art. 1.218, II, manda aplicar ao despejo as regras dos arts. 350 a 353 do CPC/39, com o prazo de 10 dias para a desocupação. O novo CPC revogou o CPC/73, e quanto ao art. 1.218 citado, manda aplicar a lei especial ou o procedimento comum, que tampouco estabelece prazo. A solução é aplicar a Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91), por força dos arts. 92, § 9º, do ET e 88 do Regulamento, concedendo o mesmo prazo de seu art. 63, § 1º, *b*, notificando-se o réu e, quando presentes, as pessoas que habitem o imóvel, para que o desocupem no prazo de quinze dias, sob pena de despejo.

Do despacho que manda purgar a mora não cabe recurso algum, pois jamais transita em julgado.

Julgada extinta a ação, pelo pagamento ou purgação da mora, cabe apelação com efeito devolutivo, no prazo de quinze dias, contados da sentença (CPC/73, art. 508, e CPC/2015, art. 1.003, § 3º).

O arrendatário, que pede para purgar a mora, não pode discutir o *quantum* devido na ocasião do pagamento nem pedir que seja feito o depósito para a discussão ulterior. Cabe impugnar, em sua defesa, o valor devido; então, não se marca prazo para a purgação da mora. Se o arrendatário entende que deve menos, cabe-lhe consignar o devido antes da ação de despejo, onde então poderá discutir o mérito da dívida na defesa. O que não se admite é o depósito para discussão, em face do art. 32, parágrafo único, do Regulamento.

Vencido na ação de consignação em pagamento, feita antes da propositura do despejo, não perde o arrendatário o direito de emendar a mora, porque este nasce por ocasião de ser citado para a última ação, pois no caso não se cogita de coisa julgada.

A jurisprudência admite a ação de consignação de alugueres, enquanto não proposta a ação de despejo ou mesmo quando não tenha sido, ainda, citado o arrendatário-devedor. Depois de citado, não mais pode ele consignar, porque aí já incorreu em mora e já se integrou à lide.

A purgação da mora tem de ser feita em juízo. A feita de outra maneira não tem valor. Se o arrendatário paga o aluguel atrasado ao arrendador, mas não contesta a ação de despejo, juntando o comprovante do pagamento, fica sujeito ao despejo, porque não se entende regularmente purgada a mora. No entanto, pode pagá-los, com a ressalva de não prejudicar a ação de despejo. Tal pagamento corresponde ao que lhe cumpria efetivar em qualquer época, em virtude da ocupação do imóvel, mas não importa em fazer cessar os efeitos da mora já incorrida, pelo fato de não haver purgado no momento oportuno (*DJU*, set. 1958, p. 3043). O inadimplemento da obrigação de pagar os alugueres dará lugar facultativamente à rescisão e ao despejo, sem prejuízo da parte inadimplente ressarcir o arrendador das perdas e danos causados (Regulamento, art. 27).

A mora só pode ser purgada pelo arrendatário. Terceira pessoa não pode fazer por ser estranha à relação *ex locato*, porque se trata de um favor *sui generis* e excepcional, concedido especialmente ao arrendatário e, por isso mesmo, personalíssimo, não exercitável por outrem. Há decisões em sentido contrário.

O Regulamento, no entanto, faz exceções, quando trata dos casos em que não se interrompe ou extingue

o contrato de arrendamento. Quando o arrendatário é conjunto familiar, a morte do chefe não é causa de extinção do contrato, de modo que a mora pode ser purgada pela pessoa devidamente qualificada para prosseguir na execução dele (art. 8º, parágrafo único).

O direito de purgação da mora é *jus publicum*, portanto irrenunciável. Não vale a cláusula contratual em que se estipula a rescisão pela simples falta de pagamento e sem direito a emenda da mora, em caso de ação. A cláusula é como não escrita, por ser proibida a renúncia, por parte do arrendatário, desse direito conferido no Regulamento ao ET (Lei n. 4.947/66, art. 13, inc. IV). No art. 32, parágrafo único, do Regulamento, o termo fixado para o pagamento do aluguel não é negócio jurídico fixo, porque sempre se admite a purgação da mora, mesmo que ocorra a *reiteratio morae*.

No dia e hora para a purgação da mora, é preciso que o arrendatário ou seu procurador disponham do numerário para a efetivação do pagamento. A oferta deve ser real, no dizer do CC italiano. O arrendatário deve ter consigo o dinheiro para pagar todo o débito. Sua apresentação ao arrendador ou seu procurador é dispensável, no momento em que se discute o pagamento da dívida. Se o credor-arrendador não comparece, não há necessidade da oferta nem depósito da soma devida, em dinheiro de contado, podendo ser em cheque, desde que aceito pelo juízo da ação.

O cheque também pode ser usado para a purgação da mora, desde que aceito pelo credor, porque sua função é de substitutivo da moeda e é circulável, à semelhança da moeda. Além disso, o cheque é meio de prestação; portanto, de extinção da obrigação. Por ele, dispõe-se do que, no momento da sua subscrição, é fundo disponível, fora da posse do subscritor. É a vista (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, v. 34, p. 215). O efeito é de pagamento, portanto, se não houver provisão, cobra-se por ação executiva (CPC/73, art. 585, I, e CPC/2015, art. 784, I), sem prejuízo de multa sobre o respectivo montante, além de outras penas em que possa incorrer, como as do art. 171 do CP (Dec. n. 2.591, art. 7º, de 7-4-1912); salvo se for *pro solvendo*, caso em que se decreta o despejo;

IV — dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa. Deve o arrendatário cuidar do imóvel como se seu fosse, e, se não proceder assim, infringe a lei, desde que tenha agido com dolo ou culpa, provados, em juízo, por ocasião da ação de despejo. A danificação à coisa por abuso do locatário é motivo de rescisão do contrato de locação sem prejuízo das perdas e danos (CC, art. 570). A perda ou dano à coisa por culpa do arrendatário dá direito a perdas e danos (CC, arts. 234, segunda parte, e 235). Acrescenta-se, no art. 32, IV, do Regulamento, mais o dolo (ver Cap. 16, *retro*). O dolo é

até causa de nulidade do contrato de arrendamento, mas aqui no art. 32, IV, do Regulamento não afeta o conteúdo do contrato, mas seu objeto, por isso justifica a rescisão e o despejo do arrendatário;

V — se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural. A regra é de que o arrendatário não pode usar o imóvel para outros fins que não os do contrato ou os presumidos, conforme sua natureza e a finalidade da exploração, sob pena de rescisão (Regulamento ao ET, art. 41, II);

VI — abandono total ou parcial do cultivo. O contrato de arrendamento é para exploração e exercício de atividade agrícola ou pecuária, com a finalidade de aumento da produtividade da terra. Assim é motivo de rescisão do contrato o abandono total ou parcial do cultivo, principalmente em se tratando de pagamento do preço do arrendamento, em espécie. Maior razão para a rescisão e o despejo se verifica na parceria, em que os lucros da exploração da terra são repartidos. Essa causa de rescisão já estava prevista como meio de extinção do arrendamento, no art. 26, X, do Regulamento;

VII — inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 do Regulamento. Essas normas já foram objeto de estudo do Capítulo 16 deste trabalho. Aqui apenas se faz referência, como causa de rescisão e despejo do arrendatário, por infração delas. Aliás, essas cláusulas são obrigatórias em todos os contratos agrários e não somente nos arrendamentos, devendo constar do contrato escrito. Como medida recapitulatória, enumeramos a seguir:

1) proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidos em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados;

2) cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção econômica e social dos arrendatários e dos parceiros-outorgados, tais como:

a) prazos mínimos, na forma da alínea *b* do inc. XI do art. 95 e da alínea *b* do inc. V do art. 96 do ET: — de três anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e/ou de pecuária de pequeno e médio porte, ou em todos os casos de parceria. A parceria não pode ser por prazo inferior a três anos; o mesmo se dá com o arrendamento (v. jurisprudência anexa); — de 5 anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e/ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal; — de 7 anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal; *b*) observância, quando couberem, das normas estabelecidas pela Lei n. 4.771, de 15-9-1965, Código Florestal, e de seu Regulamento

constante do Decreto n. 58.016, de 18-3-1966; c) observância de práticas agrícolas admitidas para os vários tipos de exploração intensiva e extensiva para as diversas zonas típicas do país, fixados nos Decretos n. 55.891, de 31-3-1965, e 56.792, de 26-8-1965.

O art. 13, II, *a*, do Regulamento fixa os prazos dos arrendamentos, sendo de cinco anos, como vimos, a exploração de pecuária de pequeno, médio e grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal. No entanto, há quem entenda que se trata da empresa ou empreendimento que explora essa atividade e não de porte do animal;

3) fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do art. 95, XII, do ET e do art. 17 do Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o art. 96 do ET e o art. 39 do Regulamento n. 59.566/66;

4) bases para as renovações convencionais, segundo o disposto no Regulamento e art. 95, IV e V, do ET;

5) causas de extinção e rescisão, de acordo com o determinado nos arts. 26 e 34 deste Regulamento;

6) direito e formas de indenização quanto às benfeitorias realizadas, ajustadas no contrato de arrendamento; e direitos e obrigações quanto às benfeitorias realizadas com consentimento do parceiro-outorgante, e quanto aos danos substanciais causados pelo parceiro-outorgado, por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias, instalações e equipamentos especiais, veículos, máquinas, implementos ou ferramentas a ele cedidos (ET, arts. 95, XI, *c*, e 96, V, *e*);

7) observância das seguintes normas, visando à proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros-outorgados (Lei n. 4.947/66. art. 13, V):

*a*) concordância do arrendador ou do parceiro-outorgante à solicitação do crédito rural feita pelos arrendatários e parceiros-outorgados (Lei n. 4.947/66, art. 13, V);

*b*) cumprimento das proibições fixadas no art. 93 do ET, a saber: — prestação do serviço gratuito pelo arrendatário ou parceiro-outorgado; — exclusividade da venda dos frutos ou produtos ao arrendador ou ao parceiro-outorgante; — obrigatoriedade do beneficiamento da produção em estabelecimento determinado pelo arrendador ou pelo parceiro-outorgante; — obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em armazéns ou barracões determinados pelo arrendador ou pelo parceiro-outorgante; —

aceitação pelo parceiro-outorgado do pagamento de sua parte em ordens, vales, borós ou qualquer outra forma regional substitutiva da moeda;

c) direito e oportunidade de dispor dos frutos ou produtos repartidos da seguinte forma (ET, art. 96, V, f): — nenhuma das partes poderá dispor dos frutos ou produtos havidos antes de efetuada a partilha, devendo o parceiro-outorgado avisar o parceiro-outorgante, com a necessária antecedência, da data em que iniciará a colheita ou repartição dos produtos pecuários: ao parceiro-outorgado será garantido o direito de dispor livremente dos frutos e produtos que lhe cabem por força do contrato; — em nenhum caso será dado em pagamento ao credor do cedente ou do parceiro-outorgado o produto da parceria, antes de efetuada a partilha;

VIII — nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e Regulamento, comprovada em juízo a sinceridade do pedido. É caso de denúncia cheia.

A intervenção judicial é, nos casos de denúncia e retomada, importantíssima, diz o Prof. Orlando Gomes (*Questões de direito civil*, p. 209), porque, se o juiz não se convence da existência da justa causa alegada, mantém o contrato de arrendamento, negando, conseqüentemente, o despejo. Assim sendo, o efeito da denúncia, que deveria produzir-se com o termo final do pré-aviso, fica condicionado à confirmação judicial. Não interessa examinar aqui se essa subordinação implica simples suspensão da eficácia da denúncia, ou protraimento. De qualquer maneira, uma coisa é certa: considerada legítima pelo juiz a causa da denúncia, cessa o contrato de locação. Assim, a sentença judicial que decreta o despejo, se não é mera confirmação da legitimidade da declaração, opera como fato extintivo do arrendamento. É, aliás, o que diz o art. 26, I e VII, do Regulamento. A decisão, simplesmente declaratória no julgamento da denúncia, isto é, no recolhimento da existência da sinceridade do pedido, é condenatória na decisão que manda expulsar o arrendatário do imóvel.

Exige-se a comprovação da sinceridade do pedido. Não basta pedir, é preciso provar, porque a denúncia não é vazia. A norma se refere à sinceridade do pedido, coisa difícil, pois ela se manifesta, em regra, depois do despejo ou retomada. A presunção da sinceridade é sempre em favor do arrendador ou parceiro-outorgante. A jurisprudência hoje é neste sentido. A insinceridade se prova por qualquer meio em direito permitido (Regulamento, art. 22, § 4º). Comprovada a insinceridade na ação de despejo, a sentença condenará o arrendador nas perdas e danos causados ao arrendatário com o pedido de retomada, sem prejuízo da renovação. Se houver prova deles, os fixará, desde logo, porque “importará na



obrigação de responder pelas perdas e danos”. Se não, mandará liquidá-los em execução de sentença. É uma medida drástica que não se encontra em nenhum dispositivo legal sobre locação, nem mesmo da Lei do Inquilinato. Nesta, quando o locador decai do pedido, responde apenas pelas custas e honorários advocatícios do procurador do arrendatário.

A retomada permitida somente se dá nas hipóteses do art. 22, § 2º, do Regulamento e são:

- a) para exploração direta;
- b) para cultivo direto e pessoal, na forma dos arts. 7º e 8º do Regulamento;
- c) para cultivo por meio de descendente do arrendador.

Nada diz o Regulamento a respeito da ocupação ou não do imóvel rural, depois da retomada, caso o arrendador não use o imóvel para a exploração na forma do pedido. Melhor teria andado se tivesse deixado *a posteriori* a comprovação da insinceridade e aplicasse uma sanção, mesmo que fosse a renovação do contrato anterior, com as consequentes perdas e danos. É difícil, se não impossível, comprovar um ato interno de vontade, quando ele não se exterioriza, como é o caso da sinceridade apontada, salvo raríssimas exceções, pois ninguém vai andar apregoando que não vai usar o imóvel ou que seu pedido é insincero. Nenhum recurso tem o arrendatário para desfazer o pedido de retomada, bastando ao arrendador que indique alguma daquelas formas de exploração apontadas no art. 22, § 2º, do Regulamento.

Vimos já que a morte não extingue em regra o contrato de arrendamento (ET, art. 92, § 5º, e CC, art. 577). No entanto, “se por sucessão *causa mortis* o imóvel rural for partilhado entre herdeiros, qualquer deles poderá exercer o direito de retomada de sua parte, com obediência aos preceitos deste decreto; todavia, é assegurado ao arrendatário o direito à renovação do contrato, quanto às partes dos herdeiros não interessados na retomada” (ET, art. 4º, e Dec. n. 55.891/65, art. 6º, I). A razão disso se encontra nas seguintes regras legais: “Em caso de sucessão *causa mortis* e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir os imóveis rurais em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural” (ET, art. 65, § 1º) de cada região; e: “Os herdeiros ou legatários, que adquirirem, por sucessão, o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural” (ET, art. 65, § 2º). Se não podem dividir, muito menos retomar a parte que lhes tocou por partilha, quando inferior ao módulo legal. Para fins de transmissão a qualquer título, nenhum imóvel

rural poderá ser desmembrado ou dividido em áreas de tamanho inferior ao quociente da área total pelo número de módulos constantes do Certificado de Cadastro (Dec.- -lei n. 57, de 18-11-1966, art. 11, e Lei n. 5.868/72). A proibição é mais radical, quando considera “nulo e de nenhum efeito qualquer ato que infringir o disposto neste art. 11, não podendo os Cartórios de Notas lavrar escrituras dessas áreas nem serem tais atos transcritos nos Cartórios de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade dos seus titulares”.

Se a propriedade rural permitir a divisão na forma do ET (art. 65), então fica assegurada ao herdeiro a retomada de sua parte e ao arrendatário o direito à renovação do contrato, quanto às partes dos herdeiros não interessados na retomada. Quando isso se verificar, cabe-lhe pedir redução no preço do arrendamento, correspondente à área perdida.

Para a retomada do herdeiro, é necessária a notificação no prazo de seis meses (Regulamento, art. 22, § 2º), onde deverá constar sua intenção de retomar sua parte para exploração diretamente, ou para cultivo direto e pessoal, na forma dos arts. 7º e 8º do Regulamento, porque a retomada deve obediência aos preceitos deste Regulamento.

Precede à retomada uma notificação ao arrendatário, que declarará qual a intenção do arrendador e deverá ser feita seis meses antes do vencimento do contrato, quando por prazo determinado. Se o contrato for por prazo indeterminado e já tenha mais de três anos, *quid juris?* O Regulamento não deu solução, mas ela está na regra do art. 6º da Lei n. 8.245/91, por força dos arts. 92, § 9º, do ET e 88 de seu Regulamento, portanto deverá o arrendador notificar o arrendatário para desocupar o imóvel rústico, no prazo de trinta dias, declarando sua intenção de retomá-lo para exploração direta etc. (Regulamento, art. 22, § 2º).

A notificação deverá ser feita por carta por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel, ou por meio judicial (Regulamento, art. 22, § 3º). Perde a eficácia em qualquer dos casos do art. 92, § 5º, do ET, porque se trata de um direito pessoal insubrogável.

A notificação perde valor se o arrendador desiste da ação de despejo intentada e o contrato se renova automaticamente. Se pretender nova retomada, precisa notificar novamente o arrendatário nos prazos do art. 22, § 2º, do Regulamento.

Qual a situação dos subarrendatários, quando a sublocação for consentida? Nada diz o Regulamento a respeito; embora tenha sido minucioso em muita coisa desnecessária, omitiu-se em questões relevantes, como essas apontadas.

Talvez a omissão se justifique, porque o Regulamento estabeleceu: “Resolvido ou findo o contrato, extingue-se de pleno direito o subarrendamento, salvo disposição convencional ou legal em contrário” (art. 31, parágrafo único).

Acontece que o subarrendatário responde, subsidiariamente, ao arrendador pela importância que dever ao subarrendador, quando este for demandado, e ainda pelos alugueres que se vencerem durante a lide (Lei n. 8.245, art. 16). Neste caso, deve ser ele notificado na ação de despejo ou de cobrança dos locativos atrasados. Cabe-lhe, depois de notificado, declarar que adiantou alugueres ao sublocador, e, caso não faça isso, presumir-se-ão fraudulentos todos os recibos de pagamentos adiantados, salvo se constarem de escrito com data autenticada e certa, isto é, reconhecida em cartório, onde deve constar a data do reconhecimento do documento ou quando este tenha sido registrado no Registro de Títulos e Documentos. Salvo o caso deste artigo, o subarrendamento não estabelece direitos nem obrigações entre o sublocatário e o senhorio, salvo convenção das partes.

Rescindida ou finda a locação, resolvem-se as sublocações, salvo o direito de indenização que possa competir ao sublocatário contra o sublocador (Lei n. 8.245, art. 15). Embora não haja relação entre o sublocatário e o senhorio, recomendável é que a notificação, em caso de retomada, se faça também ao subarrendatário. Se tal não se der, cabe ao subarrendador fazer a notificação, na forma do art. 22, § 3º, do Regulamento, para evitar as consequências do art. 15 da Lei n. 8.245.

A execução da sentença, que decretar o despejo na forma do art. 32 do Regulamento, far-se-á por notificação ao réu e, quando presentes, às pessoas que habitem o imóvel rural, para que o desocupem no prazo de quinze dias, sob pena de despejo.

A regra do art. 22, § 2º, do Regulamento aplica-se ao subarrendador, pois “O arrendatário outorgante de subarrendamento será, para todos os efeitos, classificado como arrendador” (Regulamento, art. 3º, § 3º);

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

O arrendatário é obrigado, sob pena de despejo, a cumprir as obrigações estabelecidas no art. 41 do

Regulamento, que já foram objeto de exame em páginas anteriores.

Há também como causa de despejo a infração de obrigação contratual.

Como se vê, o Regulamento exige que a infração seja grave. Não diz em que consiste essa gravidade, ficando a cargo do juiz o exame de cada caso concreto, para aquilatar da gravidade ou não da infração. Não é qualquer ato contra o contrato ou cláusula dele contida que se enquadrará na hipótese prevista no art. 32, IX, do Regulamento. As partes podem destacar alguma cláusula importante que, infringida, dará lugar à rescisão contratual e ao despejo na forma indicada, v. g., a sublocação.

### **33. Recursos nas ações entre arrendadores e arrendatários**

Das decisões proferidas nas ações entre arrendadores e arrendatários cabem os recursos previstos no art. 496 do CPC/73 e art. 994 do CPC/2015, mas nenhum deles terá efeito suspensivo e serão interpostos nos prazos fixados naquele repertório processual. Salvo disposição em contrário, caberá apelação das decisões definitivas de primeira instância (CPC/73, art. 513, e CPC/2015, art. 1.009), com efeito devolutivo (ET, art. 107, § 1º, e Regulamento, art. 86).

### **34. Rito. Ação dos trabalhadores rurais**

Os litígios processuais de contratos de arrendamento e parceria rurais terão um só rito, estabelecido no Código de Processo Civil, como já visto, salvo aqueles decorrentes das relações trabalhistas. De modo que: “Os contratos que regulam o pagamento do trabalhador, parte em dinheiro e parte percentual na lavoura cultivada, ou gado tratado, são considerados simples locação de serviço, regulada pela legislação trabalhista, sempre que a direção dos trabalhos seja de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário, locatário do serviço a quem cabe todo o risco, assegurando-se ao locador, pelo menos, a percepção do salário mínimo no cômputo das duas parcelas” (ET, art. 96, parágrafo único, e Regulamento, art. 85). Aliás, outra não é a orientação da Lei do Trabalhador Rural (Lei n. 5.889, de 8-6-1973), de modo que o processo obedecerá às normas da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), quando se discutirem direitos decorrentes do trabalho prestado.

### **35. Preço do arrendamento em produtos. Sua proibição. Art. 18, parágrafo único, do Regulamento**

A renda anual dos contratos de arrendamento será ajustada pelas partes, tendo como limite o

estabelecido no art. 95, XI, do ET. A liberdade aí conferida às partes é limitada e somente se refere à forma de pagamento, que pode ser em dinheiro ou em quantidade de frutos, cujo preço corrente no mercado local nunca pode ser inferior ao preço oficial, quer dizer que “em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação” (Regulamento, art. 18). É uma norma que protege tanto o arrendador como o arrendatário, quando o produto tem preço fixado pelo Poder Público. Evita que o preço corrente de mercado à época da liquidação do aluguel seja inferior ao oficial e corresponda àquele que as partes estabeleceram no contrato.

Pode o preço do arrendamento ser em produtos ou frutos, em quantidade fixada, em número determinado de unidades produzidas? Não, pois: “É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos ou seu equivalente em dinheiro”, conforme o art. 18, parágrafo único, do Regulamento. Assim é sem valor e como não escrita a cláusula que fixar em cem sacas de arroz ou trigo, o valor do preço do arrendamento, bem como se disser que são as cem sacas, pelo preço de R\$ 8,00 a saca. Esta cláusula é nula (STJ, 4ª T., REsp 231.177/RS, *DJe* de 15-9-2008). O contrato, embora estabeleça essa modalidade de aluguel, continua de arrendamento e não de parceria, porque a intenção das partes é contratar um arrendamento. O preço é que não deve ser levado em consideração, para o cumprimento do contrato, por força da regra do art. 18, parágrafo único, do Regulamento, mas isto não quer dizer que o contrato seja gratuito. Não, quando isso ocorrer, aplica-se a regra dos arts. 95, XII, do ET e 17 de seu Regulamento. Nada impede que as partes corrijam a cláusula proibitiva, dentro do princípio já apontado do art. 13 da Lei n. 4.947/66.

Aliás, a regra do art. 18, parágrafo único, do Regulamento é decorrência de outra, que manda constar do contrato de arrendamento a fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro (art. 13, III). Releva notar, ainda, que o contrato, assim feito, torna-se ineficaz para a obtenção de crédito, porque para tanto o arrendador, o arrendatário, o parceiro-outorgante e o parceiro-outorgado devem preencher as exigências mínimas do Regulamento (art. 51 deste). Desde que não satisfaçam estas exigências, será facultado apenas realizarem uma única operação de empréstimo, em qualquer das formas previstas do Decreto n. 58.380, de 10-5-1966. Para novas operações de crédito, deverão os interessados ajustar-se às normas do Regulamento, com relação às cláusulas obrigatórias e apresentação do Certificado de Uso Temporário da Terra.

### **36. Bases para o cálculo do arrendamento. Art. 95, XII, do ET. Preço potencial para a área não arrendada**

Para cálculo dos preços do arrendamento em cada imóvel rural, observar-se-ão, com base no inc. XII do art. 95 do ET, os critérios fixados nos parágrafos seguintes:

I — 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% do valor da terra nua, fornecido na Declaração de Propriedade de Imóvel Rural e aceito para o Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA, constante do recibo de pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR). — Terra nua é aquela que não tem benfeitorias, conforme a classificação feita no art. 24 do Regulamento ou, caso as tenha, são de ínfimo valor econômico, que não podem ser levadas em consideração no contrato.

Por força do art. 17, § 1º, do Regulamento, a percentagem não pode exceder a 15%. Esta regra é aplicação do art. 95, inc. XII, da Lei n. 4.504/64 (ET), em que se fixa o preço do arrendamento, que não pode exceder de 15% do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entram na composição do contrato. Quer dizer isto que os 15% são calculados sobre o valor do imóvel e valor das benfeitorias que compõem o contrato de arrendamento? O regulamento dividiu o imóvel em duas partes: a terra nua e as benfeitorias, para efeito do cálculo do preço do arrendamento. Este se calcula tomando-se o valor cadastral do imóvel e, após, das benfeitorias, que são incluídas para a fixação desse valor cadastral do imóvel arrendado. Os 15% são tirados da soma da terra nua e depois das benfeitorias, conforme o certificado do cadastro do imóvel (STJ, 3ª T., REsp 641.222/RS, *DJ* de 23-8-2004, p. 236); ou então, conforme o Regulamento, multiplicando-se o valor do imóvel, conforme o cadastro, por 15%, ter-se-á o preço do arrendamento da terra nua e, após, multiplicando-se o valor cadastral das benfeitorias, por 15%, ter-se-á o preço do arrendamento das benfeitorias. Somados os dois resultados, ter-se-á o preço legal do arrendamento. Por exemplo: a terra nua está cadastrada em R\$ 100.000,00 e as benfeitorias em R\$ 50.000,00; temos que o preço do arrendamento será de  $R\$ 15.000,00 + R\$ 7.500,00 = R\$ 22.500,00$  anuais, pagos antecipadamente ou não, conforme a convenção das partes, no contrato, ou conforme os usos locais, se este não for escrito. Também se pode calcular o preço do arrendamento, multiplicando 15% por R\$ 50.000,00;

II — nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% do valor das áreas arrendadas, avaliado este com base no valor do hectare

declarado e aceito para o Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA. A hipótese legal é para aqueles casos em que haja divergência de valor da terra, em suas partes arrendadas. O hectare de uma gleba pode ser inferior ao de outra, v. g., a área de campo, para cria ou invernagem, e a de arroz não podem ser idênticas. Assim, suponha-se as seguintes áreas: A — B — C — D — E. Cada uma arrendada a um arrendatário, pelos seguintes preços: X, X', X'', X''' e X'''. A soma desses preços não poderá exceder de 30% do valor da soma daquelas glebas (A — B — ...), que se obtém somando os preços delas, conforme o valor de cada hectare declarado e aceito pelo INCRA, mais o valor das benfeitorias;

III — 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 INCRA, aprovada pelo Ministério do Planejamento, na forma prevista no art. 14, § 3º, 1º, do Decreto n. 55.891, de 31-3-1965. Trata-se aqui de uma complementação da regra anterior, em que a propriedade não é toda arrendada, mas fica uma parte em poder e posse do arrendador. Deve ela ser levada em conta na fixação do preço do arrendamento. Assim, nos exemplos citados temos de acrescentar mais um elemento, que pode ser representado pela letra Y e significa que é a parte não arrendada e que deve ser computada para efeito da fixação do aluguel. O Regulamento dá um preço potencial de 15% do valor mínimo do hectare declarado no Cadastro do INCRA e de acordo com instrução especial desta autarquia.

As hipóteses previstas refletem a maneira de exploração permitida pelo art. 14 do Decreto n. 55.891/65, referido;

IV — o preço potencial referido da área não arrendada, mais a soma dos preços de arrendamento das áreas arrendadas, não poderá exceder o preço máximo de arrendamento da área total do imóvel, estipulado no item primeiro. Tomando-se os exemplos *supra*, temos que a soma de X — X' — X'' — X''' — X'''' e Y' não pode exceder a 15% do valor da terra nua. Os 30% têm de caber dentro dos 15% do valor total da terra arrendada e não arrendada. A letra Y' corresponde ao preço da área não arrendada, que denominamos pela letra Y;

V — o preço de arrendamento das benfeitorias que entrarem na composição do contrato não poderá exceder a 15% do valor delas, expresso na Declaração de Propriedade do Imóvel Rural. A percentagem de 15% do valor da terra nua pode ser acrescida de mais 15%, quando não se tratar de arrendamento de terra nua, mas que contenha alguma ou algumas das benfeitorias para efeito do aumento do preço do arrendamento, que é o declarado no INCRA. O aluguel dessas benfeitorias não pode exceder a 15% de

seu valor declarado, tal como se dá na hipótese primeira (item I). Se várias e de diversas categorias, somam-se todas e tira-se a percentagem de 15%. Assim, suponhamos que há benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, representadas pelas letras: B — B' — B'' e P — P' — P''. O preço do arrendamento dessas benfeitorias será o seguinte:  $(P - P' - P'') \times 15 = A$ . A letra “A” representa os 15% do valor das benfeitorias, que deve ser acrescido aos 15% do valor do imóvel ou da terra nua.



# Capítulo 19

## PARCERIAS RURAIS

### 1. Negócios parciários. Conceito. Capital e trabalho

O homem não pode viver isolado, por isso precisa de cooperação de seu semelhante. Isso se verifica não só na vida social, mas também nas relações econômicas. Na conjugação dos fatores da produção, nenhum deles, separadamente, pode alcançar o objetivo econômico de qualquer empresa, daí a recíproca prestação de capital e trabalho associados com o fim comum do maior rendimento. Para tanto, usa o homem de vários processos, entre eles a sociedade de fins econômicos, os negócios parciários etc., em que há uma comparticipação entre as partes nos proveitos e riscos da empresa. Entre aqueles proveitos, sobressaem os lucros, como objeto da contraprestação dessa cooperação dos contratantes. Disso resulta que, se o negócio não produz lucros, nada há a dividir, mas se os houver, têm de ter o destino colimado na convenção. Os negócios jurídicos desse tipo são chamados parciários, porque o “objeto da contraprestação é parte dos lucros que obtenha o adquirente com a aplicação que se colima” (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, v. 45, p. 183). Embora nos primórdios seu uso se deva “à utilização” desse sistema para modificar as condições de trabalho, em regra, somente um dos comparticipantes trabalha para a obtenção desse lucro, que será dividido com a outra parte que promete ou presta certo capital.

A vinculação existente entre os comparticipantes não é de molde a criar uma *affectio societatis*, porquanto nenhuma participação tem o prestamista na obtenção dos lucros, embora os aufera. Na sociedade, o vínculo obriga os sócios a promoverem os fins comuns que os levaram a se unir. Há união de esforços para isso, daí por que todos os sócios figuram no negócio, embora possa haver certa desigualdade de contribuição entre eles, dependendo da espécie de negócios societários de que se trata.

Na administração do negócio se encontra, ainda, um traço diferenciador da sociedade e da parceria, pois naquela os sócios escolhem quem deva dirigi-la, responsabilizando a sociedade pelos seus atos,

enquanto nesta somente o pensador dirige o negócio, sem nenhuma interferência do transmitente, salvo para fazer valer seus direitos, tais como a participação nos lucros previstos. “Os figurantes não se vinculam para aquisição e ganhos comuns” (Pontes de Miranda, *Tratado*, cit.), ao passo que na sociedade é o inverso que se verifica. São compartícipes dos lucros e prejuízos.

## **2. Parceria. CC/16. CCom. ET. Conceito de parceria. Sua evolução**

O CC/16 tratava da parceria nos arts. 1.410 e s., mas abrangia apenas a agrícola e a pecuária. A Lei n. 4.504, de 30-11-1964, ampliou esse conceito, incluindo as parcerias agroindustrial e extrativa (art. 96). Nunca se entendeu que o CC, com isso, não admitisse outras formas de parceria.

O CCom também tratou da parceria marítima, usando, no art. 485, das expressões “sociedade” ou “parceria marítima”, daí a crítica louvável de Pontes de Miranda, quando mostra a confusão de conceitos aí existentes, porque sócios e parceiros são figurantes em diferentes relações jurídicas. “Nem toda comunidade é sociedade; parceria não é sociedade, nem tão pouco o parceiro é sócio” (*Tratado*, cit., p. 187).

O CC/16 também não fugiu dessa confusão, quando mandava aplicar à parceria as regras do contrato de sociedade (art. 1.423). Das mesmas águas emergiram os legisladores do ET, quando, nos arts. 96, VII, e 34, do Regulamento, mandam aplicar às parcerias agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente lei.

O contrato de parceria entra nas espécies de contratos rurais, pelo menos no sistema do ET, que examinamos; pois, como vimos, há outras formas que não interessam ao objeto deste Capítulo. Isso acontece porque visam ao gozo e usufruto do imóvel rural, com todos os seus acessórios.

Por isso, pode-se agora dar uma definição do instituto, dizendo que a parceria, em geral, é um contrato oneroso, pelo qual uma ou mais pessoas, sendo uma ou várias delas proprietárias de um imóvel rural, admitem que outra ou outras delas ocupem dito imóvel, para fins rurais, ou seja, exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, por certo tempo, mediante a distribuição convencional dos frutos produzidos, observadas as restrições impostas no art. 96, VI, da Lei n. 4.504/64 (Regulamento, art. 4º, Dec. n. 59.566/66 e art. 96, § 1º, do ET, nova redação da Lei n. 11.443/2007).

O contrato de parceria é muito antigo. Apesar disso, não se pode negar a confusão que sempre fizeram dele com o arrendamento, a ponto de dizer-se que não é outra coisa que um simples contrato de arrendamento de imóvel rústico (Duvergier). Mas é porque se aproxima mais dele, pela entrega de uma *pars quota*. A confusão surgiu porque, antes da chamada economia monetária, os alugueres dos arrendamentos eram em espécie, principalmente nos séculos XII e XIII (Below, citado por Alfons Dopsch, *Economía natural y economía monetaria*, trad. esp., p. 205, Fondo de Cultura Económica, México). Informa ainda que os pagamentos do arrendamento se efetuaram, em geral, em espécie até o século XVI. Ao lado do arrendamento e da parceria encontramos a exploração própria das terras pelos senhores feudais, não só para cobrir as suas necessidades e de seus familiares, mas também com o objetivo de lucros, com a venda dos produtos no mercado.

O inadimplemento por parte do arrendatário ou parceiro, consistente na mora em pagar o censo, ou por outro motivo, dava lugar ao reapossamento das terras pelo senhor. Não era só nesses casos que usavam desse direito de reincorporação das terras, mas também quando o titular da concessão falecesse, sem deixar herdeiros diretos (Dopsch, *Economía*, cit., p. 210). Por aí já se tem uma noção histórica desse instituto (parceria) ao lado do arrendamento, confundindo-se pela simples razão da existência de uma economia natural, que não só abrangia o pagamento em espécie nesses contratos, como também na prestação de serviços rústicos ou urbanos, inclusive industriais. No Código de Hamurabi (Par. 242, 243, 268, 269 e 271) temos alugueres pagos em espécie (E. Bouzon, *Vozes*, 1976).

### **3. A parceria no direito romano**

No direito romano, o censo que o arrendatário tinha de pagar era em espécie, e decorria dos frutos que as terras produziam (Gaio, L. 25, 6, D., *locati conducti* 19, 2). Entendia M. Waaser, citado por Pontes de Miranda (*Die colonia parciaria des romischen Rechts* 12, 31s., 48s., 52s.), que, se a mercê não consistia em *pars quanta*, mas em *pars quota*, se apagava a figura do contrato de locação de coisa, por vir à frente do elemento associativo. Invocava a L. 8 e a L. 21, C. *de locatio et conducto*, 4, 5. Na L. 25, § 6, D., “iure et damnum et lucrum ati conducti”, 19, 2, Gaio diz que “partiarium colonus quase societatis iure et damnum et lucrum cum dominio fundi patitur”. O intérprete é que teria de verificar o contrato, mas, hoje, a parceria é contrato à parte, e tem-se de responder se há locação de coisa, sociedade ou parceria (Pontes de Miranda, *Tratado*, cit., v. 45, p. 189).

#### **4. A parceria no direito espanhol. No direito argentino. No direito cubano. No direito italiano. No direito português**

No direito espanhol, também se verifica a mesma orientação, aplicando-se as disposições relativas ao contrato de sociedade, bem como as estipulações das partes e, em sua falta, os costumes da terra. No foro de Soria, parceiro tem outro sentido e se refere a *medietatem*, embora nem sempre seja a metade, mas o terço, o quarto, o quinto. “É uma ressurreição da colônia parciária romana.” No tocante à distribuição dos frutos, o art. 43 da Lei de 15-3-1935 manda fazer a distribuição equitativa, tendo-se em vista a contribuição das partes. Neste ponto, diferencia-se da nossa lei, que estabelece limites, no art. 96, inc. 6º.

Há intervenção dos cedentes das terras na administração quando coopera diretamente na exploração. Intervirá ainda quando houver a distribuição dos frutos, como medida fiscalizadora. Nenhuma norma semelhante na Lei n. 4.504/64 nem no CC. Em nenhum caso poderão ser adjudicados ao credor de um parceiro produtos da parceria sem estar previamente feita a liquidação anual desta, porém, em todo caso, o direito desse credor se circunscreverá à parte que tocar ao parceiro devedor. Não temos norma semelhante, mas o princípio serve para o nosso direito, porque o devedor responde perante o credor pelos seus bens próprios.

No direito argentino, a matéria está regulada pela Lei n. 13.246/49. O conceito de parceria é idêntico ao já apontado acima, abrangendo quaisquer de suas espécies, desde que o objeto do contrato seja a divisão dos frutos. Os contratos de meação se regerão pelas normas da parceria. Não existe no direito brasileiro, por força do ET, nossos usuais contratos de meação, pois a lei estabelece limites para a divisão dos frutos. Igualmente o direito argentino manda aplicar às parcerias as normas do arrendamento (art. 22).

Deve o parceiro agricultor realizar pessoalmente a exploração, sendo-lhe proibido ceder, arrendar ou dar em parceria o imóvel objeto do contrato. O ET não tem norma idêntica, porém manda aplicar à parceria as normas de arrendamento, no que couber (Regulamento, art. 48). Assim, deve ser estendido à parceria o preceito do art. 95, VI, que proíbe o subarrendamento sem expresso consentimento do proprietário (Regulamento, art. 31). Assim, como veremos no lugar devido, pode-se verificar a subparceria, quando consentir o cedente. A regra no direito argentino não admite exceção, visto que exige que o parceiro realize pessoalmente a exploração. Não há no direito argentino, como no nosso,

autonomia, existindo sempre vinculações com outros institutos, motivo que levou Antonio Aurelio Rodriguez Prado a apontar os inconvenientes deste sistema, dizendo que “tudo foi tratado tão superficialmente e sem atribuir-lhes toda a importância que fosse necessária como se se confiasse demasiado na regulamentação que posteriormente devia ditar-se” (*Inconveniências da Lei n. 13.246/49*). No tocante à subparceria Prado faz enérgica censura, dizendo que são limitadíssimas as forças do parceiro, de modo que é impossível que possa desempenhar a tarefa sem o auxílio de outrem, por isso é materialmente impossível a estrita aplicação desta disposição em sua letra. Não se pode admitir que tão altas questões, como estas, cheguem por imprevisão a comprometer a proveitosa realização dos cultivos.

Adotou a lei referida, mais ou menos, o sistema existente no nosso direito, por isso pouca coisa mais contém que mereça destaque.

No direito cubano, antes da revolução, o contrato de parceria estava regulado pela Lei de 25-11-1948, com algumas peculiaridades em relação ao nosso direito e ao argentino, em que a matéria sobre parceria é toda regulada pela lei e pelas estipulações das partes que não a contrariem. Exige também sempre a forma escrita, coisa diversa do nosso direito, que adotou o sistema aformal do arrendamento (Regulamento, art. 14). A divisão dos frutos é livre, salvo quando se trata da exploração do tabaco. A duração mínima do contrato de parceria é de 6 anos. Igual preceito temos no art. 96 do ET, porém com o prazo mínimo de 3 anos (Regulamento, art. 37). A diferença entre a lei cubana e a brasileira está em que esta não admite contrato menor de 6 anos, ao passo que aquela estabelece o mínimo de 3 anos. A morte do parceiro extingue a parceria no direito cubano, no direito argentino e no direito espanhol, enquanto no nosso a alienação, de nenhum modo, interrompe a vigência dos contratos de parceria. Exige também a inscrição do contrato de parceria e arrendamento no registro especial, coisa que não se dá no nosso direito. A razão é simples, porquanto o direito exige a forma escrita, portanto de fácil registro, enquanto o direito brasileiro não exige forma especial para os contratos de arrendamento ou parceria (§ 8º), tornando impossível a obrigatoriedade do registro. No entanto, se o contrato de arrendamento ou parceria for escrito, podem as partes registrá-lo no Registro de Documentos, na forma dos registros públicos, para a segurança do convencionado e também em relação à validade perante terceiros, bem como no INCRA (v. Lei n. 6.015, de 31-12-1973, art. 127, V, Reg. Publ.).

No direito italiano, a matéria é tratada nos contratos agrários, que têm por objeto o gozo e usufruto das propriedades rústicas e dos outros bens conexos, não só pelo antigo CC, mas pela Lei Agrária atual, que

trata da *mezzadria*, *colonia parziaria* e *compartecipazione*, limitando, assim, a autonomia da vontade nos contratos. Não permite que se estabeleçam normas contratuais que venham de encontro à lei, pois estabelece a inderrogabilidade da disposição legal, que tutela os parceiros, salvo quando essas normas resultam mais favoráveis a eles. É um processo pouco aconselhável, por contradizer os mais seguros cânones hermenêuticos. É absolutamente arbitrário pretender substituir a cláusula mais favorável a uma das partes por aquela menos favorável, sem ter em conta a posição que a cláusula mesma assume na complexíssima economia do contrato; é profundamente incivil, para dizer com Celso, dissociar a simples cláusula da complexíssima economia contratual, para lhe reconhecer uma eficácia derogatória, na fundamentada crítica de Betti (*Lezione di diritto civile sui contratti agrari*, 1957, p. 124). Ver Introdução.

O contrato agrário deve ter uma data certa e, se não a tiver, é considerado ato de administração e pode ser provada por todos os meios legais. Confrontado com o direito brasileiro, vemos que a falta de prazo no contrato não o transforma, mas apenas fica estabelecido que sua duração é no mínimo de três (3) anos. Para cada espécie dos contratos referidos, a lei estabelece prazos diversos, tais como para *mezzadria*, três anos, colônia parciária, três anos etc. Trata também a lei da renovação tácita dos contratos referidos, findo o prazo, desde que as partes não manifestem, um ano antes, a vontade de denunciar o contrato. No direito brasileiro a matéria também é regulada, tanto para o arrendamento rural como na parceria, desde que se faça notificação à parte contrária, no prazo estabelecido (Regulamento, art. 22, 13, IV), e na hipótese do art. 96, II, do ET. Falta igualmente, no direito italiano, tratamento diferencial segundo as exigências dos vários tipos contratuais, pois temos nós também a mesma falta, já apontada linhas acima. Difícil se torna ao intérprete aplicar uma lei dessa natureza, porque nem todas as normas típicas de um contrato podem adaptar-se noutro, fazendo com que muitas vezes não se possa interpretar a vontade clara das partes. Trata-se de direito agrário, já de muito antiga prática na Itália, que conheceu seus princípios no direito romano, como em vários outros países do velho mundo. O mesmo não ocorre do outro lado do Atlântico, na América, onde a abundância de terras, por vários anos, não preocupou as autoridades governamentais. Mas, neste século, a matéria tem sido objeto de várias legislações, com o fim de combater o latifúndio improdutivo e dar maior possibilidade ao acesso à terra, para aqueles que queiram produzir, enriquecendo e engrandecendo a economia nacional.

No direito português de que somos herdeiros, a parceria rural tem a mesma finalidade, pois era usada

para exploração da terra, quando seu proprietário não a podia explorar pessoalmente. Divide-se em parceria agrícola e pecuária, desde que tenha por finalidade a exploração de cultura ou criação de rebanhos. O atual CC português, em seu art. 1.121, trata apenas da parceria pecuária, não tratando das demais, como tais, mas como arrendamento, conforme o art. 1.064. No direito português anterior ao Código de 1967, a parceria rural não compreendia somente a parceria agrícola e pecuária, embora o antigo CC, como o nosso, se referisse a elas. Já salientamos que o ET criou a parceria agroindustrial e a extrativa ou mista (Regulamento, art. 5º), sendo que a mista é a que abrange mais de uma das modalidades definidas nos incs. I a VI do art. 5º do Regulamento. Aliás, nossa jurisprudência já se havia orientado nesse sentido, admitindo as modalidades III e IV do art. 5º. No direito português anterior ao novo Código, também era costume outras formas de parcerias, tais como exploração de marinhas de sal e de matas, nestas para o fabrico de carvão. Das Ordenações, como veremos, passaram para o Código de 1867, conforme os arts. 1.299 e s., apesar das críticas dos doutos. Neste Código se adotou a regra: “São aplicáveis aos parceiros as disposições relativas aos direitos dos locadores e arrendatário e em tudo que não for regulado por disposição especial”. O atual manda observar, na falta de convenção, os usos da terra (art. 1.128). Quanto aos conceitos adotados no Código de 1867, de parceria agrícola e pecuária (arts. 1.299 e 1.304), não divergiu nosso Código Civil de 1916, mas o contrato de parceria agrícola e pecuária não foi previsto no atual Código Civil. A morte extingue o contrato de parceria, salvo a existência de trabalhos de cultura ou colheita, para que os herdeiros possam ultimá-los.

#### **5. Regras supressivas no Regulamento. Art. 96, V, do ET. Normas obrigatórias no contrato de parceria. Art. 13, VII, c, do Regulamento. Benfeitorias e acessórios do imóvel cedido. Perda dos frutos. Art. 35 do Regulamento**

Várias regras foram introduzidas nos contratos de arrendamento e de parcerias, comuns a ambos, mais condizentes com a moderna exploração da terra. Nem sempre, porém, é possível esgotarem-se as situações que se apresentam na vida real, apesar do casuísmo legal (regulamentar). Por isso, o ET delegou ao Regulamento a supressão das falhas e a complementação das normas gerais previstas no Capítulo IV, que trata do uso e posse temporária da terra. No art. 96, V, diz o ET que, além dos princípios previstos, outros poderão advir complementando-os. Há regras obrigatórias que deverão constar em todas as parcerias: agrícola, pecuária, agroindustrial ou extrativa.

Entre as normas que deverão constar, obrigatoriamente, dos contratos de parceria, destacam-se as

seguintes:

1) Cota-limite do proprietário na participação dos frutos, segundo a natureza da atividade agropecuária e facilidades oferecidas ao parceiro. A condição aqui exigida decorre do princípio consubstanciado no art. 13, III, do Regulamento, onde se lê que: “Nos contratos agrários, qualquer que seja sua forma, constarão, obrigatoriamente, cláusulas... de proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados, a saber: fixação das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria”.

Na partilha desses frutos, a Lei n. 11.443/2007 modificou os percentuais do art. 96 do ET, determinando que a cota do parceiro-outorgante não poderá ser superior: *a)* a 20%, quando concorrer apenas com a terra nua (art. 96, VI, *a*). O critério é o mesmo adotado no contrato de arrendamento, onde apenas se muda a percentagem (Regulamento, art. 17, § 1º). Há, como já apontamos, restrições à liberdade de fixar o preço do arrendamento e da parceria. A cota-parte dos frutos ou produtos sempre foi o sinal característico da parceria, ao lado do risco comum entre os parceiros. Variava ela de acordo com a vontade das partes, mas o mais comum era o contrato de meação (meias), que nos foi legado dos velhos costumes da península. A cota de 20% é devida quando apenas se cede a terra nua. É o limite máximo e compreende a terra sem nenhuma benfeitoria ligada à exploração parciária, pelo menos benfeitoria que se possa assim denominá-la, para efeito de alteração daquela percentagem. No entanto, não se inclui a habitação na “terra nua”; *b)* a 25% quando concorrer com a terra preparada (art. 96, VI, *b*); *c)* a 30%, quando concorrer com a terra preparada e moradia (art. 96, VI, *c*). Embora a lei obrigue que o proprietário assegure moradia higiênica ao parceiro-outorgado, permite que o parceiro-outorgante aufera maiores vantagens nos frutos. Não basta que forneça moradia, mas é preciso que a terra esteja preparada, isto é, em condições de ser usada no plantio ou na pecuária, v. g., pastagens naturais ou artificiais suficientes para a criação e pastoreio dos animais ou, então, terra lavrada pronta a receber a semente. O conceito de terra preparada é mais costumeiro do que legal, por isso se deve levar em consideração os costumes das partes, no lugar da situação do imóvel e da exploração parciária; *d)* a 40%, caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiros para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso (art. 35, III, do Regulamento). A enumeração é apenas exemplificativa, de modo que as partes podem convencionar outras benfeitorias, ou benefícios, tais como meios de transporte etc. Procura-se aqui atingir toda espécie de negócio parciário, bem como



sua finalidade contratual. Há casos em que é grande a importância do conjunto básico de benfeitorias, sendo em alguns de muito maior significação do que a própria terra, onde se encontram. O estabelecimento (Fundo de Indústria) é muito importante na atividade que se vai iniciar, colocando-se acima da terra onde se encontra. É a hipótese da parceria agroindustrial (exploração de gado leiteiro, fabricação de leite, da manteiga, queijo etc.), em que as instalações são de máxima valia, com as respectivas maquinarias e utensílios próprios à exploração industrial. A própria lei salienta isso, permitindo um lucro maior por parte do proprietário ou parceiro-outorgante; e) a 50%, caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea *d*, 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% do número total de cabeças objeto da parceria (art. 96, VI, *e*). A terra preparada é aquela já explicada no item anterior. Exigem-se aqui, além da casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais (mangueiras etc.), mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas (arados, tratores, carretas, bois etc.) destinados à exploração da terra objeto do contrato. Deve dar também as sementes, quando se trata de parceria agrícola. Se pecuária, deve o parceiro-outorgante entrar com animais de cria em proporção superior a 50% do número total das cabeças que formam a parceria. Portanto, sempre que o parceiro-outorgante fornecer a moradia, utensílios, maquinarias, animais de trabalho, bem como meio de transportes para os produtos e tudo que se fizer necessário ao desempenho da finalidade contratual, a percentagem dele nos frutos e produtos é de 50%. Nas demais parcerias, as partes são livres na convenção, pois a lei não estabelece regras especiais; *f*) a 75%, nas zonas de pecuária ultraextensiva, em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% do rebanho, onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% por animal vendido (art. 96, VI, *f*). Trata-se, no caso, de parceria pecuária de grandes áreas de criação, quase latifúndios, em que exista uma proporção desses animais superior a 25% das cabeças constantes do rebanho, objeto da parceria, sem o que não terá direito o parceiro-outorgante àquela percentagem tão elevada dos frutos, ou seja, das crias. É preciso, ainda, que se adote a meação de leite dessas crias e que exista uma comissão mínima de 5% por animal vendido.

Essas normas fazem parte do contrato de parceria agrícola ou pecuária, obrigatoriamente, quer seja escrito ou não o contrato. São medidas que visam à proteção social e econômica dos parceiros-outorgantes. A Lei n. 11.443/2007, usando faculdade já conferida pelo art. 12, VIII e parágrafo único, do

Regulamento, acrescentou os §§ 2º e 3º ao art. 96 do ET, autorizando às partes contratantes “*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*” (§ 2º), sendo que “*eventual adiantamento do montante prefixado não descaracteriza o contrato de parceria*” (§ 3º). Como decorrência disso tudo, temos que ambos têm direito e oportunidade de dispor dos frutos ou produtos repartidos. No entanto, nenhuma das partes poderá dispor dos frutos ou produtos havidos antes de efetuada a partilha, devendo o parceiro-outorgado avisar o parceiro-outorgante, com a necessária antecedência, da data em que iniciará a colheita ou repartição dos produtos pecuários ou agrícolas. Se houver desobediência a essa obrigação, o parceiro-outorgado é inadimplente e responderá por perdas e danos. Poderá o parceiro-outorgante, que não foi avisado, exigir a prestação de contas na forma do art. 914 do CPC/73 e art. 550 do CPC/2015, para que se possa verificar e provar o montante da produção. Não incide aqui a norma do art. 86 do Regulamento. Não há prazo para a notificação, de modo que o parceiro-outorgado deve procurar cientificar o consorte com antecedência razoável, para que possa comparecer e assistir à colheita ou à partilha dos frutos ou produtos. Depois de feita a colheita e repartidos os frutos ou produtos, cada parceiro é dono do que lhe tocou na repartição. O parceiro-outorgado poderá dispor livremente dos frutos ou produtos que lhe couberem por força do contrato. Como medida preventiva, devem as partes documentar por escrito a partilha referida, evitando-se discussões prejudiciais decorrentes de acordos verbais. Não esquecer a velha parêmia: “Palavras o vento leva”. O bom homem de negócio procura sempre valer-se da palavra escrita, como forma de resolver todos os seus assuntos.

Há no Regulamento uma norma muito curiosa e de grande alcance, quando o parceiro-outorgante ou outorgado se tornam devedores de terceiro. É um princípio decorrente daquele já exposto: de que “nenhuma das partes poderá dispor dos frutos ou produtos antes de efetuada a partilha”. Portanto, em “nenhum caso será dado em pagamento ao credor do cedente ou do parceiro-outorgado o produto da parceria, antes de efetuada a partilha” (Regulamento, art. 13, VII, c). A regra não alcança a garantia que ambos podem dar, quando tiverem de tomar empréstimo em estabelecimentos públicos ou particulares, tal como o penhor agrícola ou pecuário, mas nenhum deles pode dispor dos frutos ou produtos, para pagamento de suas dívidas, antes da partilha. É lógico, porque não se pode dar em pagamento coisa incerta. Qualquer deles terá apenas um domínio ideal sobre o montante dos frutos ou produtos

produzidos. Trata-se de obrigação de dar coisa incerta, em que já se sabe, ao menos, a quantidade e o gênero, por força do contrato de parceria. Feita a escolha (quer dizer, a colheita e a partilha), temos então uma obrigação de dar coisa certa, caso em que cabe o pagamento ao credor do parceiro-outorgante ou outorgado, quando for o caso.

Como consequência disso, correrão por conta de cada um dos parceiros a perda ou deterioração dos frutos ou produtos escolhidos e partilhados. Aplicam-se aqui as regras sobre as obrigações de dar coisa certa (CC, arts. 233 a 236 e 313). Se houver execução contra um dos parceiros, poderá ou não ser feita a penhora dos frutos ou produtos, antes de efetuada a partilha? Poderá, porque a penhora é garantia e não forma de pagamento. Além disso, a penhora poderá recair em direitos (CPC/73, art. 671, e CPC/2015, art. 855). Penhora-se o direito à parte que couber ao executado na partilha. Feita esta, substitui-se a penhora do direito pela da cota partilhada ao executado (CC, art. 333).

Outra consequência que pode decorrer daquele princípio (art. 13, VII, c) — direito e oportunidade de dispor dos frutos ou produtos repartidos — é a seguinte: e se o parceiro-outorgado se negar a entregar a cota pertencente ao parceiro-outorgante, *quid juris?* Com a partilha, a coisa incerta tornou-se certa e o devedor é obrigado a entregá-la ao credor (parceiro-outorgante) e, se não o fizer, caberá ao parceiro-outorgante exigir a cota que lhe coube na partilha. Poderá usar da ação de execução para a entrega de coisa certa, prevista no art. 621 do CPC/73 e art. 806 do CPC/2015, se ainda a coisa estiver em seu poder. Se a entrega não se realizar, por a coisa haver perecido, ou não tiver sido encontrada ou tenha sido alienada, o autor promoverá no mesmo processo a liquidação do valor de sua cota e das perdas e danos (v. Regulamento, art. 32, IX).

O parceiro-outorgante poderá sempre cobrar do parceiro-outorgado, pelo seu preço de custo, o valor dos fertilizantes e inseticidas fornecidos no percentual que corresponder à participação deste, em qualquer das modalidades previstas nas alíneas do art. 35 do Regulamento ao ET (arts. 35, § 1º, do Regulamento e 96, VIII, do ET, com redação da Lei n. 11.443/2007). O preceito deve ser entendido, quando as partes não dispuserem contrariamente, por força do mesmo princípio, pois aí se diz que “poderá sempre cobrar”. Se silenciarem a respeito, então incide a regra e o parceiro-outorgante poderá cobrar o preço de custo nas seguintes proporções: 10%, 20%, 30%, 50% e 75%, do valor do fertilizante ou inseticida fornecido ao parceiro-outorgado. Não pode de nenhuma maneira cobrar o custo total, porque se permite apenas que se cobre o percentual.

A lei e seu regulamento, na enumeração *supra*, não é exaustiva, de modo que muitas outras benfeitorias ou utensílios podem existir como acessórios do imóvel dado em parceria, daí a razão de se permitir ao parceiro-outorgante que cobre uma cota adicional, que não poderá exceder a 10% do valor das benfeitorias ou bens postos à disposição do parceiro-outorgado (ET, art. 96, IX, cf. Lei n. 11.443/2007, e Regulamento, art. 35, § 2º). Tal se verificará se o contrato de parceria não se enquadrar no art. 35, I, II, III, IV e V, do Regulamento. A percentagem recairá sobre o valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro-outorgado, constante da declaração e registro feito ao INCRA (Regulamento, art. 10). É elemento necessário do contrato escrito de parceria a relação das benfeitorias e seus valores, para efeito do registro no INCRA (Regulamento, art. 12, VII), do imóvel rural.

Há limitação por parte do parceiro-outorgante, na fixação de sua cota-parte, de modo que não valerão as avenças de participação que contrariarem os percentuais fixados neste artigo (35), podendo o parceiro prejudicado reclamar em juízo contra isso e efetuar a consignação judicial da cota que, ajustada aos limites permitidos, for devida ao outro parceiro, correndo por conta deste todos os riscos, despesas, custas e honorários advocatícios (art. 35, § 3º, do Regulamento).

Todos os contratos agrários obedecerão às normas obrigatórias estabelecidas no ET e Regulamento expedido pelo Decreto n. 59.566/66. Não podem as partes renunciar a elas, sob pena de a cláusula, que violar alguma delas, ser considerada nula e de nenhum efeito (Regulamento, art. 2º). O contrato não é nulo em seu todo, mas somente naquela parte que viola a lei e assim mesmo sem necessidade de declaração de nulidade, porque não tem eficácia em relação aos contratantes. O prejudicado poderá recorrer ao juízo, quando a parte contrária não se submeter à norma legal, caso em que pedirá a consignação judicial da cota que é devida na forma do art. 35 e seus incisos do Regulamento. Se o parceiro requerido comparecer e concordar com a cota oferecida, receberá o pagamento dos produtos ou frutos. Se não comparecer ou contestar o pedido, será depositada sua cota, representada nos produtos, ou frutos produzidos, para que se discuta o mérito da consignação. Contestada a ação, prosseguirá com o rito ordinário ou procedimento comum do novo CPC. Se não contestar o pedido, o juiz julgará subsistente o depósito e efetuado o pagamento, servindo a sentença como quitação liberatória do parceiro-autor (CPC/73, art. 890, e CPC/2015, art. 539).

Todos os riscos da ação correm por conta do réu, porque se os frutos ou produtos se perderem ou deteriorarem por culpa do parceiro violador da lei, responderá ele pelo equivalente mais as perdas e

danos (CC, art. 234, segunda parte), se lhe for desfavorável a decisão. Caso contrário, o inverso se dá e o autor vencido responderá pelo valor deles e mais perdas e danos. Em qualquer caso, se a coisa tiver melhoramentos ou aumento (crias etc.), sem despesa ou trabalho do parceiro prejudicado ou do não prejudicado, lucrará aquele a quem pertencer a cota em discussão, sem pagar qualquer indenização. Se para a conservação dos produtos ou frutos devidos tiver o parceiro prejudicado feito despesas, estas correm por conta do vencido. A parte que for condenada na ação pagará ainda as custas e os honorários advocatícios (CPC/73, art. 20, e CPC/2015, art. 85).

Do contrato de parceria deverão constar as formas de sua extinção ou rescisão (ET, art. 96, V, d). A perda do objeto do contrato é uma delas, porque, como já vimos no arrendamento, extingue-se o ato quando desaparece o objeto ou mesmo que não desapareça, torna-se impossível seu uso pelo parceiro-outorgado ou arrendatário. Para que isso ocorra, não é necessário que seja sem culpa ou por força maior, porque em qualquer hipótese verifica-se a resolução da obrigação, com a única diferença de que o culpado responderá pelo equivalente mais as perdas e danos. É o que estabelece a norma seguinte: “Na ocorrência de força maior, da qual resulte a perda total do objeto do contrato, este se terá por rescindido (melhor resolvido), não respondendo qualquer dos contratantes por perdas e danos”. A obrigação se resolve para ambas as partes (CC, art. 865). Todavia, se ocorrer perda parcial, repartir-se-ão os prejuízos havidos, na proporção estabelecida para cada contratante (Regulamento, art. 36). Como se trata de parceria, é uma condição *sine qua non* para sua existência a divisão dos riscos, ou seja, dos prejuízos ou vantagens decorrentes do contrato. Aliás, outra não é a conceituação que se lê no art. 4º do Regulamento, quando diz: “partilha de riscos de caso fortuito e de força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei”. Na nova redação conferida ao art. 96 do ET, o conceito de parceria rural foi introduzido no § 1º e seus incisos; os riscos são partilhados “*isolada ou cumulativamente*” e, além daqueles mencionados no art. 4º do Regulamento, também “*as variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural*” (Lei n. 11.443/2007). Não é só a perda do objeto do contrato que origina a extinção da parceria, mas também a perda total da colheita por força maior ou caso fortuito. Nada impede, neste caso, que se renove o contrato para exploração futura quando o imóvel objeto do contrato não desaparecer ou se tornar impossível para o fim contratual, porque nesta parte os contratantes são livres (Lei n. 4.947/66, art. 13) e, além disso, o “inadimplemento das obrigações por qualquer das

partes dará lugar facultativamente à rescisão do contrato” (Regulamento, art. 27).

A repartição dos prejuízos havidos far-se-á na forma do art. 35 e seus incisos, quando houver perda parcial dos frutos ou produtos, bem como também do imóvel rural explorado.

2) Prazos mínimos de duração e os limites de vigência segundo os vários tipos de atividade agrícola. A regra para a parceria é a de que, na falta de prazo escrito ou convencionado, presume-se o contrato feito por três anos no mínimo, ressalvadas as hipóteses do art. 13, II, do Regulamento, para os arrendamentos.

Nada impede que se convencionem prazos maiores de três anos. O prazo mínimo para todas as parcerias é de três anos (Regulamento, art. 37).

É na agricultura, onde se poderá verificar o maior número de incidência da regra do art. 28, pois o tempo pode atrasar a colheita, bem como a maturação ou crescimento vegetal, daí se permitir uma prorrogação incerta, mas que é de curta duração, para que se permita a colheita ou a maturação dos frutos. Se tal não se desse, veríamos o parceiro-outorgante enriquecer-se à custa do parceiro-outorgado.

3) Bases para as renovações convencionadas. As partes podem convencionar a renovação do contrato, estabelecendo o prazo e o preço. Se isso não ocorrer, em igualdade de condições com terceiros, o parceiro-outorgado terá preferência à renovação do contrato de parceria, fazendo-se novos contratos, porque a renovação não é automática como no arrendamento (v. Jurisprudência anexa).

A parceria pode se prorrogar, findo o prazo do contrato, por tempo indeterminado, se o parceiro-outorgante não se opuser e o parceiro-outorgado continuar no imóvel, na mesma atividade. O mesmo não se dá no arrendamento, como vimos, por isso não se aplicam à parceria os arts. 95, IV e V, do ET, e 22 e seus parágrafos do Decreto n. 59.566/66. No tocante à renovação do contrato de parceria, dispõe o art. 96, II, o seguinte:

“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”. Portanto, expirado o prazo contratual, se o parceiro-outorgante e proprietário não desejar explorar diretamente a terra, o parceiro-outorgado, em igualdade de condições com terceiro (estranho), terá preferência para firmar novo contrato de parceria. Não há renovação automática, mas sim a confecção de novo contrato de parceria e assim mesmo se o proprietário não pedir o prédio para exploração direta do imóvel. Neste caso, se o parceiro-outorgante não usar do imóvel para o fim pedido

e parcellar com outrem a mesma terra, nasce para o parceiro-outorgado o direito à renovação. Caso negado, cabe-lhe o direito de integração de posse e de novo contrato, nas mesmas condições do feito com o estranho. Se não firma contrato com estranho, não se dá a renovação. Como consequência, se o proprietário parcellar com estranho o imóvel e o parceiro que deixa o imóvel silenciar seu direito à renovação, não poderá exigir perdas e danos, porque o retomante não é obrigado a provar a sinceridade de seu pedido e, portanto, não está sujeito a indenização de perdas e danos daí decorrentes. A denúncia do contrato é vazia, conforme se tem decidido, portanto não incide a norma do art. 22, § 4º, do Regulamento (v. *JTACSP*, 3:131, 8:74 e 31:79) somente aplicável aos arrendamentos (*RJTJRS*, 55:71).

4) Direitos e obrigações quanto às benfeitorias levantadas com o consentimento do proprietário e aos danos substanciais causados pelo parceiro, por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias, nos equipamentos, ferramentas e implementos agrícolas a ele cedidos.

O Regulamento dispõe que deverão ser observadas certas normas obrigatórias em todos os contratos agrários (art. 13), qualquer que seja sua forma. Entre elas está a indenização das benfeitorias realizadas e ajustadas no contrato de parceria; e direitos e obrigações quanto às benfeitorias realizadas, com consentimento do parceiro-outorgante (VI). O princípio decorre da regra de direito comum (civil) que ampara o possuidor de boa-fé e como tal se inclui o parceiro-outorgado, daí seu direito à indenização das benfeitorias úteis e necessárias, ao término do contrato. Caso não seja indenizado pelo parceiro-outorgante, pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis, poderá exercer o direito de retenção (CC, art. 1.249) combinado com o art. 25 do Regulamento, Dec. n. 59.566/66). Quanto às voluptuárias, duas hipóteses podem se dar: *a*) houve consentimento do parceiro-outorgante; *b*) não houve o consentimento expresso. No primeiro caso tem direito à indenização e, caso não seja satisfeita, tem o direito à retenção até ser indenizado. No segundo, se lhe não forem pagas, tem direito de levantá-las quando puder sem detrimento da coisa (CC, art. 1.219), sem direito à retenção, findo o contrato de parceria.

Quando as benfeitorias necessárias ou úteis forem feitas a expensas do parceiro-outorgante, findo o contrato por qualquer de suas formas, não terá o parceiro-outorgado direito à indenização ou à retenção, salvo se outra coisa os contratantes estipularem no contrato.

A segunda parte da letra *e* do inc. V do art. 96 do ET foi regulamentada pelo art. 13, VI, do Regulamento, que tratou da parceria e arrendamento. Aí se dispõe que o parceiro-outorgado responde pelos danos causados no imóvel ou nas benfeitorias, instalações e equipamentos especiais, veículos,

máquinas, implementos ou ferramentas a ele cedidos. A regra é decorrência do princípio de que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano” (CC, art. 186). Já mostramos linhas acima as consequências da perda do objeto do contrato, bem como de sua deterioração, abrangendo as benfeitorias e demais implementos ou ferramentas, máquinas etc. que constituem a exploração objeto do contrato agrário, por culpa do parceiro-outorgado (CC, art. 235). Os danos precisam ser substanciais, causados pelo parceiro-outorgado por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias etc. Referem-se, a lei e o Regulamento, a “danos substanciais”, sem dizer o que sejam, mas sabe-se que não são aquelas deteriorações naturais ao uso regular da área explorada ou das benfeitorias (CC, art. 569, IV). Para que se verifique a hipótese legal, é mister que o dano atinja a área ou a benfeitoria, de tal modo que as torne incapazes para o fim a que se destinavam. Não é o desgaste das máquinas, utensílios etc., mas suas estruturas e funcionamentos. Os danos substanciais são feitos por práticas predatórias, isto é, aqueles atos dolosos ou culposos que tornam inúteis os objetos do contrato de parceria. Não basta a constatação, é preciso que se prove a culpa ou a intenção do parceiro-outorgado nessas práticas predatórias.

## **6. Extinção das parcerias. Casos. Morte do parceiro. Efeitos**

Extingue-se a parceria:

- 1) pelo término do prazo do contrato e do de sua renovação;
- 2) pela retomada;
- 3) pelo distrato ou rescisão do contrato;
- 4) pela resolução ou extinção do direito do parceiro-outorgante (cf. art. 1.410 do CC/16);
- 5) por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato;
- 6) por sentença judicial irrecorrível;
- 7) pela perda do imóvel rural;
- 8) pela desapropriação parcial ou total, do imóvel rural;
- 9) por qualquer outra causa prevista em lei.

A morte não extingue a parceria, tanto do parceiro-outorgante, como do outorgado, desde que este seja



um conjunto familiar e haja alguém devidamente qualificado que prossiga na execução do contrato (Regulamento, art. 26, parágrafo único). É a parceria hereditária.

No caso de desapropriação parcial do imóvel rural, fica assegurado ao parceiro-outorgado o direito à redução proporcional da cota de frutos ou produtos devidos ao parceiro-outorgante ou de resolver a obrigação (Regulamento, art. 30).

Sobre as formas de extinção, já dissemos o bastante, quando se falou do arrendamento rural. Não é de esquecer-se a advertência de Pontes de Miranda, nos casos de extinção, quando diz: “com o ensejo de falar da extinção, cumpre advertir-se que a parceria se resolve e reside em função da natureza do contrato, que não é de sociedade, embora com ele se pareça. Parece-se também com o de locação, e locação não é” (*Tratado de direito privado*, v. 45, p. 91). Portanto, a retomada do imóvel é pura e simples, independente da prova da sinceridade. A denúncia é vazia, o que não se dá no arrendamento (Regulamento n. 59.566/66, art. 32, VIII).

O contrato de parceria se extingue (Regulamento, art. 26, X) quando se transforma em contrato de arrendamento, pois “o parceiro-outorgante e o parceiro-outorgado poderão a qualquer tempo dispor livremente sobre a transformação do contrato de parceria no de arrendamento” (Regulamento, art. 50). Embora não saiam da posse do imóvel, devem as partes fazer novo contrato, com as observâncias do art. 12 e das regras obrigatórias do art. 13 do Regulamento, para que ele possa ser registrado no INCRA, em substituição do antigo.

## **7. Direitos e obrigações do parceiro-outorgante e parceiro-outorgado**

Há direitos e obrigações recíprocas entre o parceiro-outorgante e o parceiro-outorgado, que podem ser resumidos, visto que já foram objeto da Parte Geral e da Primeira Parte deste trabalho.

O parceiro-outorgante é obrigado:

I — a entregar ao parceiro-outorgado o imóvel rural objeto do contrato, na data estabelecida, ou segundo os usos e costumes da região. A regra é decorrência do contrato, porque é seu fim primordial; porquanto como se poderia usar e gozar do imóvel se ele não fosse entregue ao parceiro-outorgado? Não basta a simples entrega, é necessário que o imóvel esteja em bom estado e sirva para o fim contratual, juntamente com seus acessórios. A regra é universal, no que tange à locação de coisas, pois já nosso

CC/16 dispunha que o locador era obrigado: “A entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário” (art. 1.189, I). Foi mantida no art. 566, I, do CC/02.

Como decorrência dessa norma, há o dever do parceiro-outorgante em afastar qualquer perturbação de estranho ou terceiros, no momento da posse do parceiro-outorgado, para que se efetive o uso e gozo do imóvel cedido. Essa obrigação é um corolário daquela já apontada, isto é, da entrega do imóvel, e não se deve confundir com aquela de garantia da posse durante a vigência do contrato.

Os acessórios se integram no imóvel pela mesma regra, porque a entrega de coisa certa abrange-lhe os acessórios, posto não mencionados, salvo se o contrário resultar do contrato ou das circunstâncias do caso, como v. g., no art. 34 do Regulamento. Se se trata de uma parceria industrial ou extrativa, mesmo agroindustrial, o imóvel deverá ser entregue com suas maquinarias ou implementos; mesmo se tratando de uma parceria rural-pecuária, devem ser entregues também os galpões etc.; se é uma parceria agrícola, entende-se que fazem parte os arados, utensílios de lavragem da terra etc., salvo disposição em contrário.

As partes podem estipular que a entrega do imóvel seja feita tal qual se encontra, ainda que em mau estado, porque o princípio apontado não é absoluto. Como corolário disso, decorre que presume-se em bom estado o imóvel ocupado pelo parceiro-outorgado, sem reclamação ou oposição.

O Regulamento nada diz sobre o lugar da entrega do imóvel rural cedido ao parceiro-outorgado, mas deve ser entendido que é naquele estabelecido no contrato. Se não existe convenção a respeito, deve-se entender que é no lugar de sua situação.

A entrega deve ser no dia aprazado no contrato. Se nada se dispuser, deve ser imediatamente, ou seja, logo após a conclusão do contrato sem prejuízo do disposto no art. 44 do Regulamento.

Se o parceiro-outorgante não cumpre a disposição do art. 40, I, do Regulamento, *quid juris?* A parceria é um contrato, portanto, direito pessoal, sem eficácia *erga omnes*. É uma obrigação de fazer, com grande dose de obrigação de dar, mas antes da tradição ou entrega, o imóvel pertence e continua na posse do parceiro-outorgante, de modo que não resta ao parceiro-outorgado outro caminho senão demandar a entrega do imóvel, em determinado prazo ou, caso não seja atendido, rescindir o contrato com as consequências das perdas e danos (CC, art. 248); art. 32, I, do Regulamento;

II — a garantir ao parceiro-outorgado o uso e gozo do imóvel rural cedido, durante o prazo do

contrato.

Não basta entregar o imóvel em condições de uso e gozo, mas é necessário que, durante a vigência do contrato de parceria, garanta ao parceiro-outorgado a posse pacífica do imóvel rural, não somente em relação a si ou seus familiares, como de terceiros empregados seus ou dependentes. Essa norma completa-se com esta outra: “O parceiro-outorgante resguardará o parceiro-outorgado dos embaraços e turbacões de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre o imóvel cedido em parceria, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à parceria” (CC, art. 568).

Se depois de tomar posse, verificar-se algum vício ou defeito sobre o imóvel, tal como a inexistência de pasto artificial, v. g., garantida no contrato, impossibilita o cumprimento do contrato. Quando isso ocorrer, o imóvel e acessórios podem ser rejeitados pelos vícios ou defeitos ocultos (vícios redibitórios) que o tornem impróprio ao uso a que se destina ou lhe diminuam o valor (CC, art. 441). Os vícios em si não resolvem a obrigação, é necessário que o imóvel se torne impróprio à exploração contratada. Devem ser vícios ou defeitos graves do imóvel, que impeçam o uso normal dele.

É preciso que o vício seja do conhecimento do parceiro-outorgante, para que se possa recusar o imóvel. Caso não seja, em vez de rejeitar o imóvel, resolvendo o contrato, pode o parceiro-outorgado pedir abatimento no preço da parceria, na proporção em que diminui o uso e gozo.

O parceiro-outorgado pode renunciar à garantia referida ou à responsabilidade do parceiro-outorgante pelos vícios redibitórios do imóvel, dentro do princípio do art. 13 da Lei n. 4.947/66, já estudado, porque não está em jogo interesse público nem se fere a norma do art. 13, I, do Regulamento sobre a matéria (Dec. n. 59.566/66);

III — a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as obras e reparos necessários. A obrigação do parceiro-outorgante não terminou com a entrega do imóvel ao parceiro-outorgado, nas condições apontadas, mas vai mais longe, porque se trata de um ato sucessivo, contínuo, daí a razão da norma em exame, e quer dizer que o parceiro-outorgante é obrigado, durante todo o tempo do contrato, a manter o imóvel em condições usuais, fazendo para tanto as obras e reparos exigidos. É uma imposição legal, subsequente da que consiste na entrega do imóvel em bom estado.

Em que consiste tal obrigação? A lei responde à pergunta dizendo que são as obras e reparos necessários. Reparar é consertar o que está estragado: emendar o que tem defeito, ou, em outras palavras,

reparar é tornar o imóvel em condições de uso, como quando foi entregue. A reparação pode compreender reposição, renovação ou substituição de alguns acessórios ou benfeitorias que existiam no imóvel e integravam-no, para efeito do art. 34 do Regulamento. Mesmo que ocorra motivo de força maior ou caso fortuito, cabe ao parceiro-outorgante fazer as obras e reparos;

IV — a pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha incidir sobre o imóvel rural dado em parceria, se de outro modo não se houver convencionado. A regra já se apresenta com a exceção, portanto só vale quando as partes são omissas no contrato de parceria a respeito do pagamento desses ônus.

Essa regra não existia no CC. É novidade em direito agrário, embora existisse na Lei do Inquilinato. Há no direito argentino norma semelhante, que recebeu do Projeto de Teixeira de Freitas, que dizia: “O locador está obrigado a pagar os encargos e contribuições que gravam a coisa arrendada”. No atual CC português temos norma semelhante, pois o art. 1.030, que trata dos encargos, dispõe: “Os encargos da coisa locada, sem embargo de estipulação em contrário, recaem sobre o locador, a não ser que a lei os imponha ao locatário”.

O parceiro-outorgado é obrigado:

I — a entregar ao parceiro-outorgante a cota que lhe coube na partilha, no dia e hora estipulados, bem como nos locais ajustados.

Permitir que o parceiro-outorgante disponha dos frutos ou produtos repartidos.

Não poderá o parceiro-outorgado dispor dos frutos ou produtos da parceria, antes da partilha, devendo avisar o consorte com a necessária antecedência a data em que iniciará a colheita ou a repartição deles. É velha regra do direito agrário medieval, porque sendo a cota o cânon da parceria, é lógica a presença do senhor na divisão da colheita, para se evitar fraude (v. Regulamento; art. 32, II);

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

A parceria é contratada para exploração agrícola ou pecuária, por isso precisa o parceiro-outorgado usar e gozar do imóvel rural, mas este direito não é absoluto e ilimitado. Há restrições, para que se cumpra a finalidade legal e contratual. Essas limitações impostas ao parceiro-outorgado podem-se resumir nas palavras da lei; usar o imóvel rural, conforme o convencionado, ou presumido; tratá-lo com o

mesmo cuidado como se fosse seu, isto é, como um bom pai de família. Dentro dessas formas apontadas, incluem-se os seguintes deveres: *a)* usar honestamente do imóvel, isto é, não contrário à moral ou aos bons costumes da região; *b)* usar conforme o pactuado; *c)* não mudar seu destino, isto é, usar conforme sua natureza e destino; *d)* não fazer uso abusivo do imóvel.

Se o parceiro-outorgado empregar o imóvel rural em uso diverso do ajustado ou presumido, ou do que se destina, pode o parceiro-outorgante rescindir o contrato (Regulamento, art. 32, IX). A rescisão não é automática porque o “inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria”, sem prejuízo das perdas e danos (ET, art. 92, § 6º, e Regulamento, art. 27).

O exemplo que decorre da norma em exame é o seguinte: se é contratada uma parceria para cultura de trigo e o imóvel é para esse fim, não pode o parceiro-outorgado plantar milho ou arroz, e vice-versa, mesmo porque ele responde por aquela cultura.

Saber-se quando um arrendatário ou parceiro-outorgado excede os limites do uso e gozo do imóvel cedido, conforme o estipulado ou seu destino, é uma questão de fato, que somente em juízo pode ser resolvida (Regulamento, art. 42).

Se as partes não convencionam o uso e gozo do imóvel, deve entender-se, no silêncio, que é aquele feito anteriormente por sua destinação ou natureza ou conforme os costumes da região onde está situado, por ser o presumido. Em todos esses casos existe um uso tácito estipulado, por isso o Regulamento fala em “uso presumido”;

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

É obrigação do parceiro-outorgante garantir a posse mansa e pacífica do imóvel, portanto, para que isso se dê, é obrigação do parceiro-outorgado comunicar qualquer perturbação de uso e gozo da gleba explorada e de seus acessórios ou benfeitorias. A finalidade dessa comunicação é para que o consorte possa acudir em defesa do parceiro-outorgado e também em defesa de seu direito de propriedade. A omissão por parte do parceiro-outorgado é motivo de rescisão do contrato, sem prejuízo da indenização por perdas e danos.

A comunicação decorre da obrigação que tem o parceiro-outorgante de resguardar o parceiro-outorgado dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter, direitos sobre o imóvel cedido (CC, art. 568).

Se o imóvel necessitar de obras e reparos indispensáveis à garantia de seu uso, deve o parceiro-outorgado levar ao conhecimento do outro consorte esses fatos, para que os faça, em seguida, evitando-se que o imóvel se danifique mais. A comunicação é obrigatória, para que o proprietário possa cumprir seu dever, fazendo as obras e reparos necessários;

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

O parceiro-outorgado deve conservar o imóvel em bom estado, para a exploração convencionada, daí seu dever de fazer benfeitorias úteis e necessárias nele, para que possa desempenhar seu mister. Essa obrigação se impõe, porque se o parceiro-outorgado danifica o imóvel por culpa ou dolo, faz uso abusivo da propriedade respondendo por perdas e danos.

São decorrências dessas obrigações: reparar os estragos que sofrer a propriedade, em decorrência do uso; fazer as benfeitorias a que se obrigou pelo contrato. A finalidade legal é propiciar a mesma comodidade ao imóvel e impedir que ele se deteriore ou perca sua finalidade agrária, com prejuízo para a produtividade. A falta de cumprimento dessa obrigação legal dará lugar à rescisão do contrato, facultativamente, sem prejuízo da indenização por perdas e danos, decorrentes dos estragos sofridos.

As benfeitorias que devem ser feitas, durante o contrato, são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do imóvel rural, as que têm por fim conservar o imóvel ou evitar que se deteriore e as que decorrem do cumprimento das normas estabelecidas no Regulamento (Dec. n. 59.566/66) para a conservação dos recursos naturais (arts. 13 e 24 do Regulamento);

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

O parceiro-outorgado tem direito de exigir do parceiro-outorgante, quando recebe o prédio, com os

acessórios e benfeitorias, relação de tudo e do estado do imóvel e das pertenças (Lei n. 8.245, art. 22, V), se isto já não ficar esclarecido no contexto do contrato. Isto é importante, porque servirá para quando se tiver de restituí-los. Deve devolver o imóvel no término do contrato ou da renovação no mesmo estado em que o recebeu, salvo aquelas deteriorações naturais ao seu uso normal. É uma decorrência natural do uso e gozo temporário da gleba possuída. Qualquer que seja o motivo da entrega ou devolução, o imóvel deve ser restituído tal como foi recebido pelo parceiro-outorgado.

Não constando do contrato de parceria a forma de restituição de animais de cria, de corte ou de trabalho, entregues ao parceiro-outorgado, este se obriga restituí-los em igual número, espécie, qualidade e quantidade, quando tiver de devolver o imóvel, ao término do contrato ou por resolução (Regulamento, art. 43).

O inadimplemento dessa obrigação dará lugar à ação de despejo, sem prejuízo da indenização por perdas e danos (Regulamento, arts. 26, I, e 32, I).

Se o parceiro-outorgante se recusa a receber o imóvel e pertenças, alegando que ele não se encontra no estado em que foi entregue, nem que tenham sido feitas as benfeitorias obrigatórias, não resta outro caminho ao parceiro-outorgado senão consigná-lo em juízo, depois de abandoná-lo com sua família e pertenças (CPC/73, art. 890, e CPC/2015, art. 539).

## **8. Fornecimento de casa de moradia pelo parceiro-outorgante. Art. 96, IV, do ET, e art. 48, § 1º, do Regulamento**

Além dessas obrigações o parceiro-outorgante assegurará ao parceiro-outorgado, que residir no imóvel rural, e para atender ao uso exclusivo da família deste, casa de moradia higiênica e área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte (ET, art. 96, IV, e Regulamento, art. 48, § 1º). A produção destas pertence ao parceiro-outorgado e não entra na divisão da colheita.

Em qualquer tipo de parceria, o parceiro-outorgante ou cedente assegurará ao parceiro-outorgado, que residir no imóvel rural, casa de moradia, para atender ao uso exclusivo da família dele, bem como área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte.

Trata-se de uma regra que não existia no CC, mas era regra na Lei Cubana de 25-11-1948, que regulava o contrato de parceria, tendo o art. 28 estabelecido que o cedente era obrigado a fornecer ao parceiro agricultor vivendas, aperos, maquinarias etc. A regra em exame não precisa constar do contrato, pois é

obrigatória em todos os contratos verbais ou escritos. As partes não podem dispor em contrário. O mesmo direito não tem o parceiro-outorgado se não residir no imóvel rural. A medida é para atender a residência ou habitação do parceiro agricultor ou pensador, com sua família, dando-lhes as condições higiênicas existentes nas cidades. Não quer a lei, contudo, impor condições de moradia superiores àquelas normais, existentes nas regiões onde se situam os imóveis. Tanto assim é, que exige moradia higiênica, portanto, que satisfaça as exigências mínimas de vida a uma família operária rural, não inferior à urbana. Vai mais longe quando manda fixar área suficiente para que o parceiro agricultor ou pensador plante verduras e crie galinhas, patos e porcos, para atender às necessidades alimentícias de seus familiares. A porção deve ficar fixada no contrato, quando feito por escrito. Se verbal, deve ser a área costumeira e possível para aquela finalidade. Por força da própria lei, admitem-se testemunhas para a sua prova, quando houver divergência entre os contratantes, quanto a isso. A cláusula que assegura ao parceiro-outorgado o uso da casa de moradia é acessória do contrato de parceria.

O sentido da expressão “animais de pequeno porte” não deve ser muito restrito para impedir que o parceiro-outorgado possa ter um ou mais animais de porte médio, para seus serviços, ou de seus familiares, principalmente no que se refere aos transportes e consumo de leite.

As despesas com tratamento e criação dos animais, não havendo acordo em contrário, correrão por conta do parceiro-outorgado, independente do disposto no art. 41, no que lhe for aplicável (Regulamento, art. 48, § 2º). A regra nos veio do art. 1.422 do CC/16, onde se disse que “as despesas com tratamento e criação dos animais, não havendo acordo em contrário, correrão por conta do parceiro tratador e criador”.

“Despesas de tratamento e criação são as exigidas segundo a natureza da parceria e o costume do lugar, tais como pastagens, alojamento, assistência etc. É a ele, portanto, que compete a compra de alimentos, vacinas, medicamentos, ajuste e despesas de empregados, aquisição de instrumentos necessários ao trato com os animais” (Cunha Gonçalves, citado por Carvalho Santos, *CC Interpretado*, 2ª ed. vol. XIX, p. 177). No entanto, as partes podem estipular diversamente.

Na parceria em que o parceiro-outorgante concorre apenas com a terra nua, não será considerado cultivador direto para os efeitos do Regulamento. A ressalva se justifica porque se o parceiro-outorgante entra apenas com a terra nua, não assume riscos do empreendimento, nem custeia despesas necessárias (Regulamento, art. 7º). Há apenas riscos nos frutos ou produtos, mas isso não quer dizer que seja um



cultivador direto, na forma regulamentar.

O parceiro-outorgante e o parceiro-outorgado poderão a qualquer momento dispor livremente sobre a transformação do contrato de parceria no de arrendamento e vice-versa (Regulamento, art. 50). É a aplicação do princípio previsto no art. 13 da Lei n. 4.947/66, de que o acordo de vontades se rege pelo direito comum. A norma consubstancia o princípio da autonomia da vontade dos contratantes na elaboração do contrato e sua transformação ou alteração.

O parceiro-outorgado é obrigado a fazer no imóvel as benfeitorias necessárias e úteis, como vimos, mas esta obrigação corresponde a um direito, qual seja, o de ser indenizado delas. Enquanto isso não se verificar por parte do parceiro-outorgante, poderá reter o imóvel em seu poder, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, até que se cumpra a lei. Tal não ocorre quando as benfeitorias necessárias e úteis forem feitas a expensas do parceiro-outorgante.

## **9. Elementos e requisitos do contrato escrito de parceria**

Os contratos escritos de parceria nas diversas formas estabelecidas no art. 5º do Regulamento deverão conter as seguintes indicações: I — lugar e data de assinatura do contrato; II — nome completo e endereço dos contratantes; III — característica do parceiro-outorgante e, em caso de pessoa jurídica, espécie de capital registrado e data de sua constituição; tipo e número de registro de documento de identidade, nacionalidade, estado civil e, se pessoa física, sua qualidade (proprietário, usufrutuário, usuário ou possuidor); IV — característica do parceiro-outorgado (pessoa física ou conjunto familiar); V — objeto do contrato de parceria, tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel e dos bens; VI — identificação do imóvel rural e número do seu registro no Cadastro do INCRA; VII — descrição da gleba, dos equipamentos especiais, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho; enumeração das benfeitorias e dos demais bens ou facilidade com que concorre o parceiro-outorgante; VIII — prazo de duração; condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos, com expressa menção dos modos, forma e época desse pagamento e partilha; IX — cláusulas obrigatórias com as condições enumeradas no art. 13 do Regulamento e no art. 13 da Lei n. 4.947/66; X — foro do contrato; XI — assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rogo e de quatro (4) testemunhas idôneas, se analfabetos ou não puderem assinar.

Além dessas existem outras cláusulas que deverão integrar, obrigatoriamente, todo o contrato de

parceria, conforme se verifica no art. 13 do Regulamento. Registro no Cartório de Títulos e Documentos (Lei n. 6.015, de 1973, art. 127 — R. Públicos).

#### **10. Art. 96, VII, do ET. Arts. 34 e 48 do Regulamento**

O art. 96, VII, do ET, manda aplicar à parceria, em qualquer de suas formas, as normas pertinentes ao arrendamento rural no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado no ET. O Regulamento já referido, também em seus arts. 34 e 48, manda aplicar as normas da Seção II do Capítulo II, bem como as regras do contrato de sociedade; as normas estatuídas na Seção I do Capítulo III, e as relativas à sociedade, no que couber. Grande parte da matéria referida aqui já foi abordada, quando se tratou do conceito da parceria e de sua distinção do arrendamento e da sociedade.

A aplicação das normas da sociedade, nos casos em que não estiver regulada pelo ET ou por seu Regulamento, é muito rara, porque a parceria não se confunde com o contrato de sociedade; são duas espécies substancialmente distintas e que não podem ser regidas pelas mesmas normas. Verifica-se, assim, que o legislador, posto em presença da velha controvérsia sobre a natureza jurídica da parceria (já no direito romano sua natureza jurídica era confusa e se aproximava mais da locação) que tem, na verdade, elementos e aparências tanto do contrato de sociedade, como do contrato de locação, não se decidiu a adotar a única solução lógica, que seria a de considerá-la um contrato típico, como de fato é e sempre foi, embora essa velha tendência de aproveitar elementos do contrato de sociedade. Até mesmo o atual Código português, que entrou em vigor em 1967, não abandonou esta velha tradição, de modo que, embora censurável, não se pode negar a cautela que teve nosso legislador em adotar normas subsidiárias do contrato de sociedade, quando se tivesse de interpretar um contrato de parceria. Releva notar ainda que a parceria também tem elemento do contrato de prestação de serviço, que é regulado pela Consolidação das Leis do Trabalho, por força do parágrafo único do item 7º referido, que será objeto de exame. Não há também na parceria igualdade dos sócios, nem o direito do parceiro-cedente interferir nos negócios do parceiro-outorgado. Todavia, a sociatividade da relação jurídica não deve ser posta em relevo, para que se evite a confusão com a sociedade. O parceiro não é sócio ou associado do possuidor do terreno (Pontes de Miranda, *Tratado*, cit., vol. 45, p. 201).

Também não se confunde a parceria com arrendamento, embora se possam aplicar algumas normas deste, como já demonstramos, e a lei expressamente se referiu no art. 96, I (ET), bem como no

Regulamento baixado pelo Decreto n. 59.566/66, tantas vezes citado. Existem entre ambos várias diferenças, entre elas as seguintes: *a)* no arrendamento o aluguel é fixo, certo, invariável, e, em regra, o pagamento é em dinheiro; enquanto na parceria, a prestação é em cotas de frutos produzidos, nos limites estabelecidos nos arts. 96, VI, do ET, e 34 de seu Regulamento, variável portanto, e dependente dos bons ou maus resultados, isto é, os parceiros sofrem os prejuízos, conjuntamente; *b)* o parceiro-proprietário tem mais direitos do que o arrendador do prédio rústico, pois pode fiscalizar as culturas e até mesmo, se isso se convencionar no contrato, tomar parte da direção: o parceiro-outorgado não pode fazer culturas não previstas no contrato, ao passo que o arrendatário pode usar e gozar do prédio arrendado, como desejar, salvo convenção em contrário; *c)* o contrato de arrendamento é de caráter puramente econômico, não sofrendo o proprietário com a má colheita; ao passo que a parceria é um contrato feito *intuito personae* que se baseia nas qualidades pessoais do agricultor, do tratador ou do criador; *d)* no arrendamento, o arrendatário tem direito real de preferência quando o imóvel for vendido a estranhos, coisa que não acontece na parceria.

Muita cautela se deve ter na aplicação das regras em exame, tendo-se em vista as considerações expostas, porque, embora o Regulamento tenha procurado resolver muitos problemas atinentes às parcerias, a remissão ao arrendamento e à sociedade trará dificuldades aos aplicadores da lei, embora sejam normas de interpretação (v. n. 5, anterior, sobre renovação).

## **11. Conjunto familiar. Conceito. Arts. 7º e 8º do Regulamento. Matéria relativa ao trabalhador rural. Estatuto do Trabalhador Rural**

A parceria, em regra, não é exercida unicamente pelo parceiro agricultor ou pensador (outorgado), mas com o auxílio de outras pessoas, principalmente quando se trata de conjunto familiar, em exploração direta, conforme estabelecem os arts. 7º e 8º do Regulamento. Permite-se que o parceiro-outorgado contrate operários rurais para o auxílio necessário às culturas ou exploração da terra, principalmente na parceria pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa, devido ao complexo de operações que ela demanda. Foi com vistas para esses problemas que se legislou sobre o Trabalhador Rural (Lei n. 5.889, de 8-6-1973).

Embora a existência da Lei do Trabalhador Rural, entendeu o ET e seu Regulamento, na parte referente à parceria agrícola e pecuária, estabelecer que “os contratos que regulam o pagamento do trabalhador, parte em dinheiro e parte percentual na lavoura cultivada, ou gado tratado, são considerados simples

locação de serviço, regulada pela Legislação Trabalhista, sempre que a direção dos trabalhos seja de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário, locatário do serviço a quem cabe todo o risco, assegurando-se ao locador, pelo menos, a percepção do salário mínimo no cômputo das duas parcelas” (ET, art. 96, parágrafo único, e Regulamento, art. 84).

Toda a matéria relativa ao trabalhador rural, quer se trate de arrendamento ou parcerias rurais, rege-se pela Lei do Trabalhador Rural, sendo nulos de pleno direito atos que visarem à limitação ou à renúncia dos benefícios expressos na Lei n. 5.889/73.

Trabalhador rural, tanto no § 4º do art. 96 do ET (cf. Lei n. 11.443/2007), como no art. 2º da Lei n. 5.889/73, é toda pessoa física que presta serviços ao locatário, isto é, empregador rural, nos imóveis rústicos, mediante salário. Caracteriza-se, portanto, o trabalhador rural pela não participação direta nos lucros da parceria, por não fazer parte da relação contratual entre o parceiro-outorgante e o parceiro-outorgado (Lei n. 5.889/73, art. 19).

Abordaremos aqui a qualidade do empregador rural, para efeitos de responsabilidade perante os trabalhadores do campo. Já notamos que a falta de referência ao trabalhador rural, nos arrendamentos, não implica afastar a matéria da relação empregatícia, denominada locação de serviços, a respeito daqueles operários amparados pela legislação específica.

Para efeito legal, considera-se empregador rural não só o proprietário locatário do serviço a quem cabe todo o risco, mas toda pessoa física ou jurídica, proprietária ou não, que explora as atividades agrícolas, pastoris ou na indústria rural, em caráter temporário ou permanente, direta ou por meio de prepostos (Lei n. 5.889/73, art. 3º).

Como o ET considerou também contrato típico a exploração agroindustrial ou extrativa, passaram a incidir também nesses contratos as regras da Lei do Trabalhador Rural, porque enquadra-se dentro da definição jurídica a indústria rural, por ser atividade industrial exercida em estabelecimento rural (art. 3º, § 1º). No caso de acidente de trabalho, incidem as Leis n. 8.212/91, 8.213/91 e o Decreto n. 3.048/99.

A responsabilidade é sempre do empregador, contratador dos serviços do trabalhador rural, por força do § 4º do art. 96 do ET (cf. Lei n. 11.443/2007).

O contrato de trabalho pode ser por escrito ou não; de preferência deve ser escrito e conter a espécie de trabalho a ser prestado, a forma de apuração e a avaliação deste. No caso de ser verbal, pode o

operário ou empregador prová-lo por todos os meios de prova permitidos em direito, e, principalmente, por testemunhas ou com a carteira profissional.

O trabalho rural pode ser permanente ou transitório, avulso ou volante, mas não eventual, para que dê direito na forma da Lei do Trabalhador Rural. Desde que ultrapasse um ano, qualquer deles será o trabalhador considerado permanente, passando a perceber todas as vantagens decorrentes de lei, isto é, férias, aviso prévio e indenização por despedida injusta (Lei n. 5.889/73, art. 17).

Todo trabalhador rural deve ter a sua carteira profissional anotada pelo empregador, quando souber ler; quando se tratar de empregador ou preposto analfabeto, a assinatura se fará a rogo e com duas (2) testemunhas. Todo litígio ou discussão que se verificar a respeito do trabalho será dirimido na Justiça do Trabalho e por meio de toda sua legislação. Servirá de prova do contrato de trabalho a carteira profissional, quando existir.

A duração do trabalho rural não poderá exceder de seis (6) horas por dia, observando-se, nos contratos, individuais ou coletivos, os usos, praxes ou costumes de cada região, na fixação do início e do término normal da jornada de trabalho (v. Lei n. 5.889/73, art. 5º). A regra não é rígida, pois poderá ser ampliada a jornada de trabalho, conforme as exigências das atividades exercidas, apenas para terminar os serviços que, pela sua natureza, não possam ser adiados. Nesse caso, o excesso será computado com redução equivalente com a jornada de trabalho do dia seguinte ou do subsequente. As prorrogações da jornada de trabalho, bem como as deduções compensatórias aludidas serão computadas por horas e meias-horas, desprezadas as frações inferiores a dez minutos, que serão anotadas na Carteira Profissional do trabalhador. Sempre que isso não for possível, o trabalhador rural receberá em dinheiro o excedente não compensado com o acréscimo de vinte e cinco por cento. No caso de trabalho noturno será feito um acréscimo de vinte e cinco por cento sobre a remuneração normal (Lei n. 5.889/73, art. 7º).

O § 4º do art. 96 do ET, em exame, permite que o trabalhador rural receba parte do salário em espécie e parte em dinheiro, quando se trata de lavoura ou gado tratado, assegurando-se a ele, pelo menos, a percepção do salário mínimo no cômputo das duas parcelas. Não estabelece limites de uma e outra parcela, dando a entender que possa ser livre. No entanto, não é assim, apesar do silêncio legal, porque “todo o contrato de trabalho rural estipulará um pagamento em dinheiro, nunca inferior a trinta por cento do salário mínimo regional”. Portanto, não incide a regra da liberdade, quando o trabalhador rural perceber o salário mínimo regional, porque, neste caso, deverá sempre receber uma parte do salário em

dinheiro, nunca inferior àquela percentagem.

A coisa não para aí, no tocante às regras do parágrafo em exame, porque existem outros princípios que se devem levar em consideração, por força da Lei do Trabalhador Rural. A regra em exame, embora pareça tratar somente da parceria agrícola e pecuária, não afasta as demais, por força da Lei do Trabalhador Rural. Assim, a regra absoluta é a que não permite que nenhum trabalhador rural assalariado possa receber salário inferior ao mínimo regional, qualquer que seja a forma, tipo ou natureza do contrato.

No total da remuneração a que tiver direito o trabalhador rural, poderão ser descontadas as seguintes parcelas: *a)* aluguel de casa de residência de empregado, se ela se achar dentro do estabelecimento rural, até o limite de vinte por cento do salário mínimo; *b)* alimentação fornecida pelo empregador, a qual deverá ser sadia e suficiente para manter o esforço físico do trabalhador e não poderá ser cobrada a preços superiores aos vigentes na zona, não podendo o seu valor mensal ser superior a vinte por cento do salário mínimo regional; portanto, quando incidir o parágrafo em exame, esses descontos serão permitidos. Admite-se, ainda, que sejam descontados também os adiantamentos em dinheiro. Essas deduções deverão ser expressamente autorizadas no contrato de trabalho, sob pena de nulidade de pleno direito. Nenhuma dedução mais é permitida, e caso existam, são como não escritas. Caso ocorra que resida mais de um trabalhador com sua família, na mesma moradia, fornecida pelo empregador, o desconto estabelecido acima será dividido proporcionalmente aos salários deles. A lei proíbe que se cobrem os valores correspondentes à habitação, quando o prédio de moradia não fornecer os requisitos mínimos de salubridade e higiene.

Quando o empregador fornece *in natura* uma ou mais das parcelas referidas acima (aluguel de casa, alimentação etc.), o salário em dinheiro será determinado pela fórmula  $S_d = S_m - P$ , em que  $S_d$  representa o salário em dinheiro,  $S_m$  o salário mínimo e  $P$  a soma dos valores daquelas parcelas na região, zona ou subzona (Consolidação das Leis do Trabalho, art. 82), aplicável à espécie, por força do art. 1º da Lei n. 5.889/73 (Lei n. 5.889/73, art. 9º).

Nas regiões em que se adote a plantação subsidiária ou intercalada (cultura secundária), a cargo do trabalhador rural, quando autorizada ou permitida, será objeto de contrato em separado. Embora podendo integrar o resultado anual, em que tiver direito o trabalhador rural, a plantação subsidiária ou intercalar não poderá compor a parte correspondente ao salário mínimo na remuneração do operário durante o ano

agrícola.

Rescindido ou findo o contrato de trabalho, o trabalhador rural será obrigado a desocupar a moradia, dentro de trinta (30) dias, restituindo-a no estado em que a recebeu, salvo as deteriorações naturais do uso regular, sob pena de despejo (v. Lei n. 5.889/73, art. 9º, § 3º). Resta, finalmente, examinar a responsabilidade do empregador em caso de acidente do trabalho ou moléstia profissional. O trabalhador rural era contemplado pela Lei de Acidentes do Trabalho.

A matéria vem tratada na Constituição Federal de 1988, cujo art. 7º, XXVIII, assegura aos trabalhadores urbanos e rurais seguro contra acidente de trabalho, a cargo do empregador, sem exclusão da indenização a que este estiver obrigado, quando incorrer em culpa ou dolo, bem como nas leis previdenciárias (Leis n. 8.212/91, 9.032/95, 9.528/97 e Decreto n. 3.048/99).

O parceiro-agricultor, tratador ou outorgado, por força do contrato de parceria, não tem direito ao benefício por acidente do trabalho, porque não tem nenhuma dependência em relação ao parceiro-outorgante (*Minas forense*, v. 19, p. 152). Da mesma forma, não terá direito também à indenização prevista na legislação do trabalho, pois “inexistindo relação de emprego com as características que lhe são peculiares, não está o empreiteiro ou parceiro-agrícola amparado pela Consolidação das Leis do Trabalho, ou pelo Estatuto do Trabalhador Rural” (*Minas Forense*, v. 29, p. 209). Mas tem direito à aposentadoria pelo INSS (CF, art. 195, § 8º, Lei n. 8.213/91, arts. 11, VII, e 18).

Todas essas normas alcançam os vários contratos agrários.

## **12. Diversas espécies de parceria. Parceria agrícola. Art. 5º do Regulamento. Conceito de parceria rural**

Há diversas espécies de parceria, mas interessam aqui aquelas previstas pela Lei n. 4.504/64 e o Regulamento ao Capítulo IV do ET. Antes do advento deste, havia, no direito brasileiro, duas espécies de parcerias: a agrícola e a pecuária. A doutrina e a jurisprudência criaram dois outros tipos, a agroindustrial e a extrativa, incluídas hoje no ET, em seu art. 96. Examinaremos cada uma delas dentro do sistema do Regulamento ao ET, nesta parte. Merecerão especial atenção as parcerias agrícola e pecuária, dada a grande aplicação na vida prática, como se pode ver na jurisprudência anexa a cada parte deste trabalho.

O Regulamento baixado pelo Decreto n. 59.566/66 conceituou a parceria rural gênero, para depois dar

um conceito a cada uma das espécies. Assim temos que parceria rural “é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha de riscos de 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” (Regulamento, art. 4º).

O art. 4º do Regulamento, ora transcrito, em seu parágrafo único, dá-nos o sentido das expressões: parceiro-outorgante e parceiro-outorgado, dizendo que o primeiro é “o cedente, proprietário ou não, que entrega os bens”, e o segundo “é a pessoa ou conjunto familiar, representado pelo seu chefe, quem os recebe para os fins próprios das modalidades de parceria definidas no art. 5º”.

Dá-se a parceria agrícola quando o objetivo da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou partes deste, com objetivo de nele ser exercida a atividade de produção vegetal (Regulamento, art. 5º, I).

O CC/16 definia a parceria agrícola em seu art. 1.410 dizendo que “dá-se a parceria agrícola, quando uma pessoa dá um prédio rústico a outra, para ser por esta cultivado, repartindo-se os frutos entre as duas, na proporção que estipularem”. Examinando-se os arts. 4º e 5º, I, do Regulamento, vê-se que a definição deste em nada alterou o sentido do art. 1.410 do CC/16.

Embora o Regulamento e o CC/16 se refiram que o contrato será entre uma pessoa e outra, não quer dizer de forma alguma que não possa existir, quer de um lado, quer de outro, mais de uma pessoa contratante. A prova disso temos agora no conceito de parceiro-outorgado, que pode ser uma pessoa ou o conjunto familiar, sendo este representado pelo chefe e compreende, além dos membros da grei, mais trabalhadores rurais assalariados, em número variável, dependendo das pessoas que compõem o conjunto da família.

O objeto da parceria agrícola é um imóvel rural (prédio rústico), que sirva para o fim estipulado no contrato ou para nele ser exercida a atividade de produção vegetal. Assim, se o contrato é para cultura de arroz ou de trigo, o imóvel deve ter terras compatíveis com essas culturas. É importante que o imóvel sirva para a destinação prevista no contrato de parceria, porque, de nenhuma maneira, o parceiro-



outorgado pode modificar essa destinação, sob pena de ver o contrato rescindido. Se o destino é outro, como campos para pecuária, isso deve constar do contrato escrito, obrigatoriamente, não só para efeito de registro no INCRA, como para que o parceiro-outorgado não veja frustrada sua intenção de aproveitar o imóvel rural dado em parceria.

O parceiro-outorgado tem de usar o imóvel rústico no cultivo previsto no contrato, pois a lei usou da expressão “para ser cultivado”, que corresponde à do Regulamento “com o objetivo de nele ser exercida a atividade de exploração agrícola” ou “de produção vegetal”. Se não for para cultivo, o contrato não é de parceria agrícola.

É de tradição do direito português o contrato de parceria, visto que, desde o ano de 1184, já se falava de “colonos parceiros”. As Ordenações Afonsinas dispunham a respeito, dizendo o que acontecia se os senhores das vinhas e herdades dessem as lavras de meias, a terço, a quarto, conforme acordassem, sob certo tempo, certas cláusulas e condições. Dispunham ainda para o caso de morte das partes e para evitar dívidas entre os herdeiros do finado com a outra parte que ainda vivia, obrigavam a manutenção do contrato, porque achavam por direito que o contrato, feito em tal forma, segue a natureza e a qualidade do contrato de parceria, e assim deve ser julgado de um, como de outro (Livro IV, Título 76). Se ao tempo da morte de uma das partes principais, já o lavrador tivesse feito algum trabalho na dita vinha ou herdade, o contrato devia passar aos herdeiros para que pudessem colher os frutos de seu trabalho. Essa orientação foi seguida em nosso CC/16 em seu art. 1.413 e aceita no Regulamento em seu art. 28, abrangendo o arrendamento.

Quando o contrato de parceria era por tempo de dez anos ou mais, em caso de morte o contrato passaria aos herdeiros, porque tal contrato assim feito não segue a natureza e condição de contrato de parceria, mas passa para outra espécie, que se chama de enfiteuse, seguindo assim a orientação romana do *jus perpetuum*, examinada neste trabalho (Cap. 16), quando se tratou do direito de preferência do arrendatário à compra do imóvel arrendado. A Ordenação referida distinguia o arrendamento da enfiteuse e do contrato de parceria. O texto das Ordenações Afonsinas passou às Ordenações Manoelinas e às Ordenações Filipinas, com aquele mesmo característico de contrato de meias, terços ou quartos, conforme a convenção das partes. Lê-se nas Ordenações Filipinas:

“Se alguma pessoa der a outra em sua vinha ou herdade a lavrar de meia, terço ou quarto ou como se concertarem por tempo certo que sejam menos de dez anos, e durante o dito tempo, se findar alguns deles,

o que vivo ficar, e os herdeiros do defunto não sejam obrigados a manter e cumprir o contrato; porque o contrato feito nesta forma segue a natureza e qualidade do contrato de parceria, e assim deve ser de um como de outro”.

No § 1º: “Porém, se ao tempo da morte de cada uma das partes principais o lavrador tivesse já a herdade lavrada, a vinha podada ou feita alguma obra adúbio, passará o contrato aos herdeiros por esse ano. E assim eles, como a outra parte que ficar, serão obrigados a manter por esse ano somente, que já era começado de adubar, e mais não”.

No § 2º: “E quando o senhor da vinha, ou herdade, a desse de meias, a terço ou quarto por tempo de dez anos ou mais, passará esse contrato aos herdeiros; porque tal contrato assim feito não segue a natureza e condição do contrato de parceria, mas passa em outra espécie de contrato”. Em todo caso, “onde o senhor da vinha, ou herdade, a der de renda por certa quantidade de pão, vinho, azeite ou dinheiro, por muito ou pouco tempo, sempre o contrato passa aos herdeiros, porque é contrato de arrendamento diverso do contrato de parceria, portanto, deve, por outra maneira, ser julgado” (§ 3º).

O § 4º dispõe: “E mandamos que todos os lavradores que trazer em herdade parcerias e meias, a terço ou quarto ou a certa outra cota, não tirem nem levem pão da eira, até primeiro o fazerem saber ao senhorio ou a quem a seu cargo tiver lugar, o termo e não sendo aí, o tirem, e meçam perante duas testemunhas sem suspeita. E tirando-o de outra maneira, a terra será estimada por dois ou três homens bem juramentados, e do que estimarem que a terra poderia dar, pagarão a parte, o que haviam de dar, em dobro, para o senhorio ou para o que lhe deu a terra lavrada, sem mais por isso lhe ser dado outra pena alguma criminal, nem civil”.

Como se vê dessa longa transcrição, pouca coisa mudou até agora, no tocante à parceria agrícola. Os alicerces continuam os mesmos, apenas com revestimentos novos e algumas paredes transformadas e adaptadas à época moderna.

Depois do alvará de 1757, a parceria ou o arrendamento podiam ser por tempo superior a dez anos. Não há limite máximo no ET para o contrato de parceria, embora a lei estabeleça um prazo mínimo de três anos, como se dá no arrendamento. Embora a herança portuguesa, o ET limitou a cota do parceiro-outorgante no art. 34 do Regulamento (v. ET, art. 96, VI, *a, b, c, d e f*). As partes não são livres de estabelecerem a cota-parte de cada um, sob pena de ser reduzida a percentagem legal, por ser a cláusula

que a fixa nula e de nenhum efeito (Regulamento, art. 2º, parágrafo único). Os direitos e deveres do parceiro-outorgado são os mesmos do arrendatário, por força de aplicação às parcerias das regras sobre arrendamento rural (Regulamento, art. 34 e ET, art. 96, VII). Tudo o que se disse a esse respeito, na segunda parte deste trabalho, aplica-se às parcerias, no que couber.

O uso específico do imóvel rural pode ser em parte ou partes, para a produção vegetal; portanto “se o terreno é dividido em quadras, lotes, seções, de modo que sejam diferentes os tempos para a semeadura ou colheita, tem-se de entender que a parceria foi por todo o tempo necessário para percepção de frutos em todo o terreno” (Pontes de Miranda, *Tratado*, cit., p. 197), conforme estudo feito do art. 28, na Parte Geral deste trabalho.

O meio que tem o parceiro-outorgante para reaver o imóvel, todo ou em parte, é a ação de despejo, porque o Regulamento manda estender à parceria a norma de seu art. 32, que trata dos casos de despejo. O rito da ação será o procedimento comum do art. 318 do novo CPC.

### **13. Outros direitos e deveres do parceiro-outorgado. Direito de caça e pesca**

Além dos direitos e deveres já apontados, outros existem na parceria rural. O direito de caça e pesca pertence ao dono do imóvel rural, salvo estipulação em contrário. O direito de caçar e pescar é inerente ao domínio; portanto, somente com o consentimento expresso do parceiro-outorgante, pode a parte contrária usar da caça e pesca no imóvel rural, objeto do contrato, observando-se sempre as regras pertinentes ao Código de Caça e Pesca. Mesmo que haja o consentimento expresso do parceiro-outorgante, o parceiro-outorgado não pode caçar e pescar livremente sob pena de incorrer nas sanções do Código de Caça e Pesca, que estabelece normas para seu exercício, bem como limites temporais para o uso da caça ou pesca.

Cabe ao parceiro-outorgado, mesmo no silêncio do contrato, usar das aguadas existentes no imóvel, como também para usos pessoais ou de recreio, salvo disposição em contrário no contrato de parceria ou de arrendamento, porque se trata de acessório do imóvel rural (CC, art. 95). Ainda, esse direito decorre do art. 233 do CC, que manda entregar o imóvel com seus acessórios, posto que não mencionados, salvo se o contrário resultar do título, ou das circunstâncias do caso.

### **14. Risco na parceria. Prejuízos nas colheitas. Art. 36 do Regulamento. Perda total e parcial. Efeitos**

O que caracteriza mesmo o contrato de parceria, como vimos, além da distribuição dos frutos ou produtos, é a participação comum dos contratantes nos riscos. A consequência disso é que os prejuízos decorrentes de caso fortuito ou de força maior são sofridos por ambos, parceiro-outorgante e parceiro-outorgado (Regulamento, art. 36), daí a referência à sociedade.

Não se devem confundir os casos fortuitos e de força maior com a imprevisão. Naqueles, por força do art. 36 do Regulamento, há distribuição em comum dos riscos, que se opõem à aplicação dessa (*RT*, 286:767).

Quando há perda total dos frutos ou produtos, pode ocorrer a extinção da parceria, como também pode haver prorrogação do contrato, para que se tente nova exploração (*ET*, art. 2º, § 6º). Ocorrendo a hipótese de perda parcial do imóvel rural ou das colheitas, por inundação ou desabamento, o parceiro-outorgado poderá exercer seus direitos sobre o restante, repartindo-se os prejuízos havidos (Regulamento, art. 36, Parte Final).

## **15. Parceria pecuária. Suas particularidades. Sua história**

Trataremos agora da parceria pecuária, a segunda em importância, no direito agrário.

Dá-se a parceria pecuária, quando o objeto da cessão forem animais para cria, recria, invernagem ou engorda (Regulamento, art. 5º, II).

Os contratos agrários comportam vários tipos, sendo os mais destacados os de arrendamento e as parcerias, em todas as suas modalidades. A parceria pecuária é uma dessas modalidades, muito antiga, como veremos.

O contrato de parceria pecuária consiste na entrega de animais a alguém para os pastorear, tratar e criar, mediante uma cota nos lucros produzidos.

Como todo contrato agrário, é aformal, podendo ser feito por escrito ou não, sendo os requisitos os mesmos exigidos no art. 12 do Regulamento. Há certa liberdade na contratação da parceria agrária, desde que respeitadas as limitações legais ou convencionais.

Pode haver contrato de parceria, ou melhor dito, parciário, em que se cultive ser vivo que não seja gado, isto é, que não sejam bois, carneiros e cabras (Pontes de Miranda, *Tratado*, cit., p. 205). Assim, podem ser objeto de parceria a exploração de aviários, apiários etc. As regras do art. 4º e do art. 5º, II,

do Regulamento, deixam bem claro que, nessa espécie de parceria, entregam-se animais para tratar, criar, pastorear, invernar e engordar, dividindo-se os frutos ou produtos dessa atividade (v. Dec. n. 66.095, de 20-1-1970, art. 2º).

Verifica-se que na parceria pecuária o parceiro-outorgante pode entregar animais para pastorear, tratar, criar, recriar e engordar, como também pode entregar o imóvel rural onde se fará a exploração, sem que se desnature a figura típica da parceria pecuária, assim, o terreno que possui, os animais que lhe são entregues. Assim, pode o parceiro-outorgado ser proprietário, enfiteuta, usufrutuário ou usuário, locatário ou simples possuidor do imóvel rural, como isso pode ocorrer quanto ao parceiro-outorgante e possuidor dos animais (Pontes de Miranda, *Tratado*, cit., p. 206). Há pelo Regulamento duas maneiras de uso temporário da terra quando conceitua a parceria rural. A primeira é quando o parceiro-outorgado recebe o imóvel para atividade pecuária; a segunda, quando o proprietário recebe animais para cria etc. Se é uma invernagem de animais de cria, recria ou engorda, o parceiro-outorgante é o que entrega os bens; e o parceiro-outorgado é aquele dono do imóvel rural, que os recebe, mediante partilha de riscos de caso fortuito e de força maior do empreendimento rural, bem como dos frutos, produtos ou lucros havidos, nas proporções estipuladas. Não há um preço preestabelecido para o contrato de uso e gozo, mas a forma de pagamento dos frutos ou produtos, em percentagens convencionadas, dentro dos limites legais. Se houver o contrato de pastoreio ou invernagem para criar, recriar ou engordar, mediante o pagamento do uso em dinheiro, por cabeça, não se configura uma parceria agrária, porque além de faltar a comunhão de riscos, os frutos pertencem ao dono dos animais. É o contrato de pastoreio, na sua tipicidade regional, na América Latina, como veremos.

O contrato de parceria pecuária é mais antigo do que o contrato de parceria agrícola, pois já nas velhas Ordenações se falava de parceiros que trabalhavam com bois nas herdades (Pontes de Miranda, *Tratado*, cit., p. 206). Nas Ordenações Manoelinas encontramos regras sobre a existência de contrato em que se davam alguns bois e outros gados, por *certos anos de renda*; e muitas vezes nestes contratos se estabelecia que, findo este, os animais deveriam ser devolvidos e quando mortos, o equivalente. Coisa semelhante temos no art. 43 do Regulamento, quanto à entrega de animais de cria, de corte etc. pelo arrendador ou arrendatário.

A existência daqueles contratos foi condenada pelas Ordenações referidas, porque eram ilícitos por direito e eram considerados como nenhum, recomendando- -se que se não fizessem, porque não tinham

nenhum efeito. A consequência era a perda dos ditos bois, gados ou colmeias, caso fossem vivos ao tempo da demanda, cabendo a metade para aquele que denunciasse o contrato e a outra metade para a Câmara do local do imóvel (Liv. IV, Tít. 42).

As normas das Ordenações Manoelinas passaram às Ordenações Filipinas, com a seguinte redação: “Por quanto somos informados; que se fazem contratos porque se dão bois e outro gado por certos anos de renda, por certa pensão em cada um ano, ora os bois, ou gado vivam ou morram no dito campo e algumas vezes se põem nos contratos, que acabado o tempo de arrendamento, lhe tornem os bois ou gado, ou a sua valia, se forem mortos, e outras vezes, que acabado o tempo do arrendamento, lhe não sejam mais obrigados tornar os ditos bois e nem gados; e assim se fazem outros contratos, porque dão certas cabeças de gado, como vacas, cabras, porcos ou colmeias, por certo tempo, e que acabado o tempo lhe deem tantas cabeças mais das que lhe deram, ora a criação, ou gado ou colmeias, que lhe dão, vivam, ou morram, ou cresçam ou diminuam. E porque os tais contratos são ilícitos por direito defenderemos que se não façam, e fazendo-se, os havemos por nenhuns e de nenhum efeito em vigor. E que os ditos bois, gado e colmeias, que a si der, se ainda foram vivos ao tempo, que por isso for demandado, a metade para quem o acusar, e a outra para a nossa Câmara” (Liv. IV, Tít. 69).

Verifica-se que as Ordenações condenavam o contrato de pastoreio, invernagem de animais, quando se devia restituí-los ao seu dono e quando mortos, o equivalente. A razão consistia na falta de risco comum entre os contratantes, que caracteriza o negócio parciário. A responsabilidade era somente do criador e cessionário dos animais. Era um verdadeiro depósito voluntário, oneroso, mas por demais draconiano para o dono do campo. A ilicitude estava nisso, daí a proibição legal e o nenhum efeito que se dava a tais contratos, mas se não houvesse essa restituição, lícito era o negócio de arrendamento ou parceria, sendo que nesta ambos os contratantes sofriam os prejuízos, em comum. A parceria pecuária, com seus caracteres próprios, não era proibida pelas Ordenações, como entende Clóvis Beviláqua.

## **16. Outras modalidades de parcerias. Incidência do ET. Lei n. 11.443/2007**

O progresso econômico dos povos possibilitou, em virtude do crescimento das necessidades humanas, bem como do crescimento das populações, novos meios de produção, que não existiam em séculos passados. Por isso, o objeto das parcerias evoluiu e encontramos hoje ramos de trabalho que comportam outras modalidades de parcerias, que não as usuais. Assim, temos contratos de parceria para exploração

de equinos, ovinos, caprinos etc. Todos os animais suscetíveis de criação e fruição podem ser objeto de parcerias pecuárias. “Quanto às galinhas de produção de ovos inchocáveis o contrato perde o elemento criação e só permanece o de fruição, mas há o trabalho e a despesa de alimentação, cuidados e limpeza” (Pontes de Miranda, *Tratado*, cit., p. 208). A Lei n. 11.443/2007, alterando a redação do art. 96 do ET, no § 5º acrescido, exclui do ET os “*contratos de parceria agroindustrial, de aves e suínos, que serão regulamentados por lei específica*”. Enquanto não se edita a referida lei, vale o que as partes contratarem.

A parceria pecuária só pode existir quando forem entregues mais de dois animais, para o fim de criar, recriar ou engordar, mediante partilha dos lucros e riscos em comum. No entanto, pode ocorrer uma parceria pecuária sobre um só animal, como a égua de raça, ou touro que vai ser entregue ao criador com a indicação das vacas com as quais será aproveitado (Pontes de Miranda, *Tratado*, cit., p. 208), principalmente agora com a inseminação artificial. Mas essa parceria não interessa ao ET nem se enquadra em nenhuma das modalidades previstas no art. 5º do Regulamento.

A enumeração do art. 5º não é exaustiva, porque outros produtos ou bens podem ser objeto de parceria, como vimos. A lei apenas exemplifica, mesmo porque não podia prever para o futuro; muitos produtos que não eram úteis há meio século, ou menos, são hoje objeto de exploração, com larga margem de lucros, tais como ossos, cornos etc.

Como a parceria pecuária se dá para exploração de animais, o parceiro-outorgante, em caso de evicção, deve substituir os animais evictos. É claro que a evicção retira do contrato parte dos animais, que iriam influir nos lucros do empreendimento. Portanto, a substituição é obrigatória, sob pena de resolução da obrigação. Além disso, pelo contrato, o parceiro-outorgante se obriga a assegurar o uso e gozo do objeto da obrigação; portanto, para que isso se dê, deve recolocar aqueles animais evictos. Poderá ainda o parceiro-outorgado exigir perdas e danos, porque há culpa do parceiro-outorgante, que entregou animais que lhe não pertenciam.

## **17. Disposição dos animais na parceria pecuária**

Como vimos, o objeto da parceria pecuária recai sobre animais. Eles é que são pastoreados, tratados, criados e engordados, com a finalidade de se reproduzirem e frutificarem, para efeito de partilha dos produtos e frutos. Consequência lógica, portanto, é a permanência dos objetos na exploração. Assim,

nenhum parceiro, sem licença do outro, poderá dispor dos animais objeto da parceria. Esta é a regra, mas a lei admite exceções, quando permite que as partes convençionem diversamente. O gado de que nenhum parceiro pode dispor é aquele objeto da parceria pecuária, não os frutos ou produtos havidos, que tenham sido compartilhados entre os consortes. De modo que o parceiro-outorgado pode dispor deles depois da partilha.

Se, sem assentimento do parceiro-outorgante, o parceiro-outorgado vende o gado objeto da parceria, comete o crime de apropriação indébita. Se a venda for feita pelo parceiro-outorgante (proprietário) cumpre distinguir duas hipóteses, conforme Clóvis Beviláqua: *a)* a alienação tem por objeto o gado principal; *b)* a alienação tem por objeto o acréscimo.

No primeiro caso, se o proprietário aliena o gado principal e o adquirente está de boa-fé, a alienação subsiste, porque foi realizada pelo dono, que podia dispor. Mas, como esse ato importa infração do contrato de parceria, o parceiro-outorgado tem direito à resolução ou rescisão do contrato, mais a indenização por perdas e danos. Havendo má-fé por parte do adquirente, será solidária a responsabilidade pela indenização por perdas e danos, para o parceiro-outorgante e para o adquirente, porque na violação do direito do parceiro-outorgado um é autor e outro é cúmplice (CC, art. 942).

Na segunda hipótese, se a alienação recai sobre o gado acrescido, não partilhado, é nula porque “nenhuma das partes poderá dispor dos frutos ou produtos havidos antes de efetuada a partilha” (art. 13, VII, c, já examinado na Parte Geral deste trabalho). Além disso, os parceiros são condôminos, e os condôminos não têm direito de alienar a coisa comum.

Se o alienante for o parceiro-outorgado, a alienação será nula, quer se trate do gado principal, quer se trate dos frutos ou acrescidos. Do primeiro, é simples guarda e administrador; do segundo, é condômino ou se se preferir sócio, que não pode dispor dos bens da sociedade nem obrigá-los.

A eficácia do direito aos acréscimos, bem como do gado objeto do contrato de parceria, é real e não pessoal. Dos acrescidos, as partes adquirem a copropriedade; portanto, são condôminos, observando-se nesta parte as regras referentes ao condomínio. No tocante aos animais objeto do contrato de parceria pecuária, pertencem ao proprietário e continuam de sua propriedade, pois não são bens comuns, por isso sofre ele os riscos. É de justiça, por consequência, que lhe caiba o proveito, que se possa obter do animal morto. A parceria pecuária pode coexistir com as parcerias agrícola, agroindustrial ou extrativa,



denominando-se então mista (Regulamento, art. 5º, V). Não pode haver no mesmo contrato uma parceria e um arrendamento; quando isso ocorrer num mesmo imóvel, serão celebrados contratos distintos (Regulamento, art. 6º). Pode ser ainda uma parceria a meias, na qual as partes entram com a metade do gado, embora só uma delas se encarregue do trabalho e da despesa de criar, pensar ou alimentar e vigiar os animais (Cunha Gonçalves, *Tratado de direito civil português*, v. 17, t. 1, p. 437).

## **18. Parcerias agroindustrial e extrativa. Lei n. 11.443/2007**

Resta, finalmente, examinar as parcerias agroindustrial e extrativa vegetal ou mista.

Dá-se a parceria agroindustrial quando o objeto da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou partes deste, ou maquinaria e implementos com o objetivo de ser exercida atividade de produção agrícola-pecuária ou florestal.

Dá-se a parceria extrativa quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes deste, ou animais de qualquer espécie, com o objetivo de ser exercida atividade extrativa de produtos agrícolas, animal ou florestal. Aqui fica abrangida a variedade de tipos já apontada linhas acima.

Pouca coisa se pode dizer a respeito, que já não ficasse expressamente dito no exame que se fez do Regulamento e do ET, sobre essa matéria.

Além das regras gerais aplicáveis a cada espécie ou modalidade de parceria, outras poderão as partes estipular no contrato, porque muita coisa, que se refere às parcerias agrícolas ou pecuárias, não se dá nesses outros dois tipos, porque se verifica uma diminuição da propriedade em algumas delas, que deve ser levada em conta no estabelecimento da partilha dos produtos.

A Lei n. 11.443/2007 retirou da abrangência do ET a parceria agroindustrial e as parcerias de aves e suínos, que serão reguladas por lei específica (art. 96, § 5º, do ET).

## CONTRATO DE PASTOREIO

### **1. Origem do pastoreio nos povos primitivos. Propriedade comunal. Divisão entre famílias. Usufruto comum**

Dando-se asas à imaginação, é difícil encontrar a ponta histórica da meada do pastoreio, mas sente-se que teve origem zoobiológica sob o impulso da causalidade, entre os animais, desde o momento em que sentiram a necessidade de andarem em grupo os da mesma espécie ou gênero, para pastarem e se defenderem de outros. Essa ordem cósmica determinou o nascimento instintivo de uma liderança do rebanho ou da manada, pela força da natureza, pela força da causalidade, cuja função não era somente a reprodução, mas coordenar o grupo, a fim de levá-lo campo afora em busca de alimentos. Essa função passou ao homem primitivo, porque outra também não era a função do chefe da tribo ou do clã; função esta zoobiológica e nascida de dentro de sua animalidade, embora seja diferente daquela que lhe vem com o ser, como a ordem das abelhas.

O homem inserido em uma ordem “universal” causal toma consciência de que deve realizar uma “ordem humana”. Mas toma consciência de que é apenas “pressionado”. O homem deve realizar a construção de uma ordem humana dentro de uma ordem cósmica. Mas esta ordem o homem deve realizá-la. Ela não está dada, como no mundo animal, não é como na ordem do mundo animal, por isso entra a vontade para coordenar seus atos dentro do grupo e os do grupo, a fim de manter a unidade para a realização daqueles fins.

O homem começa a se construir e com ele nasce a ordem da comunidade, que origina a ordem jurídica e social, determinantes dos primeiros contratos. São livres dentro do cosmo, mas sentem-se ao mesmo tempo tolhidos na ordem comunitária, porque “estão envolvidos em relações ordenadas em um determinismo rígido”. Assim, sentem-se livres, mas chamados à realidade de uma ordem que é a expressão da nossa natureza racional (ordenada), conforme Armando Pereira da Câmara (Rev. *AJURIS*, v. 3, p. 145/155).

Foi por meio da inteligência que se diferenciava dos demais animais, que descobriu os fins e os realizou pela vontade. Por isso, o homem, na sua liberdade, pôde realizar ou frustrar aquela ordem. Compreendeu, pela razão incipiente, talvez, que ele não era solitário, e que devia ser solidário. “Esta solidariedade ele a descobriu muitas vezes sob a pressão de dolorosas experiências reveladoras de que sua realização devia processar-se solidariamente, dada a dimensão social de sua natureza” (A. Câmara). Portanto, dentro dessa ordem que ele construiu e realizou, estruturou sua forma de vida social, com obrigações e direitos, fontes primárias dos pactos de que temos notícias, obtendo outro tipo de ordem, que chamaremos social ou de coexistência, muito semelhante à da ordem de alguns animais ou dos formigueiros (Câmara). Tão forte como aquela do cosmo, onde se encontra e onde permanecerá, porque lhes vem com o ser, assim as abelhas continuam em colmeias e as formigas em formigueiros, unidas pastejando ou lutando à cata de alimentos, porque sua ordem social é gerada pela causalidade, é determinada pela natureza. Embora semelhante, desgarrou-se, formando a gênese de uma nova ordem, que nasce da razão humana e da vontade. A construção dessa nova ordem supõe no homem a razão e a vontade, que são as suas peculiaridades (Câmara). Daí partiu para outras noções, entre elas a da posse e depois a da propriedade. Embora não tivesse ainda uma noção clara do seu grupo, tanto o seu como o outro grupo tinham o instinto do que lhes pertencia de pasto e alimento. Com unhas e dentes ambos defendiam até a morte aquilo que seu ser precisava para continuar a espécie, como que num determinismo cósmico.

O lugar que temporariamente ocupavam era sagrado, embora ainda não tivessem sequer a noção de propriedade, como tal, mas como posse, exteriorização de domínio. Dessa fase, tão bem destacada por Armando Câmara, aos agrupamentos humanos mais vastos e intensos, vai longe e infinita distância. A verdade, porém, é que houve essa evolução; de que modo houve, ninguém sabe. A tradição zoobiológica dos seres vivos animais nos dá as coordenadas possíveis, com suas distorções e depurações através dos tempos. Não há dúvida de que os animais e, entre estes, os homens, se apoderaram primeiro das coisas móveis e as coisas destacáveis dos imóveis, como o pasto, a água, os frutos etc. Num estágio muito posterior, que a noite já apagou, os homens começaram a se agrupar e então sentiram a necessidade de um lugar para ficar, um campo, uma floresta ou uma caverna, não importa, mas nascia uma coisa nova: a propriedade. Como todos os animais, os homens também viviam em bandos, cujos indícios pululam em nossos dias (os índios da selva amazônica, v. g.).

A propriedade era da tribo, do grupo, ninguém compreendia sua individualidade dentro do grupo. Longa jornada a humanidade teve de percorrer, usando e fruindo da terra e de seus frutos, até que chegasse o momento da separação grupal, em que alguns grupos se destacavam, algumas famílias isoladas adquiriam a certeza da possibilidade de uma existência menos dependente do conjunto e a necessidade da comunhão se foi gradativamente afrouxando (m. i. carvalho de Mendonça, *Usufruto*, cit., 1922, p. 23).

Prossegue o mestre: “caça em comum na vida nômade pressupunha a comunidade do solo, a mobilidade da sua residência, à medida que a subsistência se tornava mais difícil em um ponto dado”.

Iniciada a vida sedentária no regime pastoril, já se pode compreender a divisão do solo entre as famílias para o pascentamento dos rebanhos.

É, porém, no período agricultor, que se fez necessária a partilha das terras entre famílias que a cultivassem para si, sujeitas, entretanto, ao laço ainda muito estreito da subordinação à propriedade geral.

Era uma espécie de usufruto dos bens da comunidade que vinha modificar o primitivo estado da propriedade e lançar as primeiras sementes da propriedade privada.

Os progressos humanos não se operam por eliminação sucessiva e sim por incorporações contínuas.

No decurso das idades nada se perde senão as inspirações provisórias que ditaram os atos e as instituições.

Tudo mais, no fundo, entra a fazer parte mais ou menos considerável no tesouro geral que as gerações sucessivamente vão acumulando.

Por maior que seja a distância que nos separa do estado comunista da propriedade primitiva, o jurista filósofo percebe seus traços que ficaram inapagados em muitos dos modernos institutos (M. I. Carvalho de Mendonça, *Usufruto*, cit., p. 24).

## **2. Importância do pasto. O pastoreio na Babilônia. Código de Hamurabi. Gado de grande e pequeno porte neste Código**

O pasto era importante naquela fase em que já se tinha uma ideia da propriedade, tanto que nenhum vizinho podia apascentar seu gado no campo do outro sem seu consentimento, só mediante pagamento.

Assim era a Babilônia, tanto que um pastor que pusesse seu rebanho de carneiros a pastar num campo que não era o seu, sem entrar em acordo com seu proprietário, e este, por sua vez, punha também seu gado a pastar, colheria seu campo, enquanto o pastor invasor tinha de dar ao dono do campo 20 *gur* de trigo por cada *gan* de superfície (Código Hamurabi, § 57).

Se depois que os carneiros tenham saído dos campos e as manadas tenham sido encerradas às portas da cidade, um pastor conduzir seus carneiros sobre um campo e fizer pastar seus carneiros, o pastor conservará o campo que não pastoreado e quando se verificar a colheita dará ao proprietário 60 *gur* de trigo por *gan* (Código de Hamurabi, § 58).

Nesses dois casos, verificamos que a preservação dos rebanhos de carneiros, que deveria ser a principal alimentação e meio de negócio do povo babilônio, é importante. Desde que estejam pastoreando, devem ficar ali mesmo sem se pôr de acordo com seu proprietário, mas fica obrigado a indenizar o pasto consumido.

Mas o caso típico de pastagem ou pastoreio nos é dado no § 264 daquele código, quando diz:

“Se o pastor, a que se deu gado de grande porte e de pequeno porte para pastorear (apascentar), recebeu todo seu salário, cujo coração está contente por isso, se há diminuído o gado maior, bem como o menor, há reduzido a reprodução, pagará a reprodução e os benefícios conforme o que houveram convencionado” (esta devia ser uma regra antiquíssima, vinda de outras legislações, que as guerras tiveram o condão de destruir, como fizeram com a monumental biblioteca de Alexandria). Portanto, há mais de quatro mil anos antes de Cristo era costume entre os habitantes da Mesopotâmia o pastoreio ou contrato de pastagem. Daí se deve admitir que tenha partido tão antiga maneira de usar a propriedade imóvel, sem respeito a limites ou propriedade.

Podemos encerrar essa introdução sobre o pastoreio, com as palavras de Horácio N. Castro Dassen e Carlos A. González Sánchez, quando dizem:

“Es indudable que a través de los siglos, se ha mantenido una unidad conceptual o de pensamiento que nos lleva a afirmar que en el campo del derecho no podemos hablar de creación *stricto sensu*, sino de evolución o perfeccionamiento de las instituciones jurídicas.

Siguiendo el desarrollo del pensamiento humano desde las primitivas creencias mágico-animistas hasta las grandes doctrinas filosóficas contemporáneas, nos encontramos en presencia de valores que por

haberse mantenido incólumes, hacen pensar que hay leyes morales y de bien, de consistencia más que petrea, de essencia eterna como las leyes de la naturaleza” (Código de Hamurabi, p. 113).

### **3. A comunidade de pastos. Comunidade da água, pasto e matos**

A comunidade agrária foi o primeiro passo e fruto da necessidade de organização econômica de seus componentes. As famílias se uniam e roturavam a terra, cabendo a cada uma delas um pequeno trato, onde plantavam e tiravam seu sustento, porém tinham em comum a água, o pasto, os montes e as florestas. Constituíam “um corpo fechado”, de modo que os pastores nômades não podiam apascentar seus rebanhos nos campos da comunidade, a princípio. Só muito mais tarde foi que se permitiu que pernoitassem na vila e apascentassem seus carneiros, mediante talvez alguma remuneração pelo uso do pasto, da água e da lenha. Todos os bens eram da comunidade, e por meio dela faziam seu comércio e distribuição.

Encontramos sinais do aproveitamento de certos bens comuns, como a água, montes e pastos, na Espanha, depois que os árabes foram sendo expulsos de suas comarcas. A finalidade era sempre a mesma, liberdade para que pudessem apascentar seus rebanhos nos campos abertos.

Da península, depois da descoberta da América, os costumes passaram para cá, de modo que as pastagens, águas e matos eram de uso comum para bois de trabalho, cavalos e gadaria. As ordenanças de 1573 que estabeleciam normas de colonização eram expressas nesse sentido, tal como acontecia na propriedade consorcial, já referida. Isto era natural, porque não havia delimitações entre as estâncias que, em regra, não tinham títulos de domínio. Havia a posse com ânimo de domínio, que dava o privilégio dos pastos e águas àqueles que primeiro tomavam a posse, principalmente no Brasil, em que quase toda a terra era devoluta e a posse foi se generalizando, a tal ponto que foi preciso uma lei para pôr cobro aos abusos existentes.

### **4. Comércio de mulas. Sua influência no Brasil. Invernagem**

O comércio de mulas era realizado de São Paulo e deste Estado para o de Goiás. Tropas e tropas de mulas cruzavam os Estados do Sul, durante meses a fio. É natural que esses animais no trajeto até São Paulo tivessem de ser apascentados e descansados. Para isso existiam os lugares de pousadas certas, com ocupações de campos particulares, denominadas invernadas, mediante o pagamento de uma diária por

cabeça ou lote. Eram verdadeiros contratos de locação de pastos e águas, temporários e transitórios. Era a invernagem curta, mas remunerada quase sempre.

Eduardo Ortiz de Rozas nos dá notícia de igual comércio que se fazia da região Sul para o Peru. Praticamente, o negócio requeria duas invernadas: uma em Córdoba e outra em Tucumã ou Salta, devido à grande distância a percorrer e as paragens pedregosas nocivas a dito gado, consistentes em potreiros separados, as primeiras, e nos chamados potreiros de campo, as segundas (*El contrato de pastoreo*, Ed. de la Universidad del Museo Social Argentino, p. 10).

Também a indústria de gado teve, dentro de cada região ou país, um sistema idêntico, tanto que o gado passava por diversas mãos antes de chegar ao local de abate. Para isso era necessário o pastoreio, devido às distâncias, e os contratos de invernagem surgiam com a finalidade de pastagem e água dada ao gado, para que não perdessem muito peso e pudessem mesmo descansar. Quem percorria nossa fronteira do sul e os campos da serra há cerca de meio século encontrava inúmeras tropas pelo solo gaúcho à procura dos mercados consumidores, matadouros, charqueadas e frigoríficos. Depois foi o trem o grande condutor das boiadas e, por fim, o caminhão.

Esses contratos de invernagem ou de pastoreio obrigavam o dador de pastoreio a cuidar dos animais depositados em seus potreiros, de tal modo que tinha de parar rodeio para a verificação do estado da tropa, como se se tratasse de animais de sua propriedade, pondo peões necessários para a guarda e fiel custódia, porque os que faltarem, por culpa ou descuido dele, deveriam ser repostos à época da entrega. Com esses dados históricos se vai compreendendo o sentido do contrato de pastoreio e invernagem, que pouca coisa mudou em nossos dias, embora menos frequentes na teoria, mas comuns na prática, principalmente em época de seca ou chuvas excessivas, entre os fazendeiros de uma região e vizinhos. Dois elementos são constantes nesses contratos, em regras verbais, o curto prazo e o aluguel por cabeça.

Esse tipo de pastoreio toma vários matizes, desde aqueles a que já nos referimos, do comércio de mulas e gado, até o corriqueiro uso de campos ou potreiros fechados para pastoreio de animais de tambos, próximos às cidades consumidoras de leite, em que os animais vão cedo para a pastagem e voltam à noite para o estábulo, para a ordenha no dia seguinte. Outro tipo de pastoreio é o recebimento de animais de cria ou engorda, em comum com os do dador de pastoreio, em que este não se responsabiliza pela sua guarda, ficando ao dono tal encargo. Costuma-se também arrendar o campo fechado para o tomador colocar seu gado, onde passa a cuidá-los e fazer o rodeio costumeiro. Pode

acontecer de receber o campo e a casa para morar, então já estamos próximos do contrato agrário de arrendamento, mesmo que o pagamento seja por cabeça. Nessas duas últimas hipóteses caracteriza-se mesmo um contrato que implica seu enquadramento na legislação agrária, dada sua natureza jurídica.

## **5. Contrato de pastoreio. Conceito. Lei n. 13.246 da R. Argentina. Brevidade do contrato. O pastoreio na obra de Ortiz de Rozas. O pastoreio na legislação uruguaia**

Apesar da aparente simplicidade, os autores não são pacíficos no entendimento do contrato, ou melhor, de seu enquadramento jurídico, porque tanto um como o outro têm algo de locação e algo de depósito, dada a analogia entre eles. Senão vejamos: a propriedade rural é destinada a receber gado *vacum* em pastagem, despida de qualquer vivenda, tendo apenas as mangueiras necessárias ao manejo dos animais, podendo ter até banheiras de carrapaticida. A vigilância é exercida pelo tomador do pastoreio e dono dos animais, que mantém pessoal necessário para isso, com a vigilância também do proprietário ou arrendatário, conforme o caso, que geralmente mora nas proximidades. Os empregados são de confiança do tomador. O imóvel rural é entregue ao tomador, com suas benfeitorias, casa, galpões etc., onde passa a morar. É uma variante do contrato anterior. Finalmente, o proprietário recebe o gado em pastagem e fica responsável por ele, dando-lhe toda a atenção; mantém o pessoal necessário para isso e se torna um depositário fiel dele, responsabilizando-se pelo desaparecimento de cada animal e até pela morte, quando for convencionado, podendo ter juntamente animais de sua propriedade. Neste caso, diz-se que há pastagem e não arrendamento, porquanto o dono do campo não entrega o uso e gozo deste ao tomador, senão que recebe os animais nele, e tem direito de pôr outros animais no mesmo campo, como quando dito uso e gozo passa ao dono dos animais, decisão do Tribunal de Apelação do Uruguai, em 8-11-52, citado por Ortiz de Rozas, p. 18.

Outras definições mostram as divergências existentes no caracterizar tão comum contrato agrário. Salvat, comentando o art. 1º, apartado 3º, da Lei n. 11.627, define o contrato de pastoreio como aquele em que “o proprietário do campo recebe no mesmo animais de um terceiro, para deixá-los permanecer nele durante um tempo mais ou menos breve e por um preço fixado ordinariamente a tanto por cabeça” (*Tratado de direito civil argentino*, 2. ed., 1952, p. 247-8, n. 1.098).

Cozzi, por sua vez, citado por Ortiz, referindo-se à Lei n. 13.246, que examinaremos, oportunamente, diz: se se recebem animais a pastoreio sem conceder-se o uso e gozo do prédio, ainda quando o prazo pactuado seja superior a um ano previsto no art. 3º, o contrato se regerá pela lei civil (p. 17, nota 2). Se o



contrato ultrapassa esse prazo por prorrogação ou nova convenção, diz Cozzi, e o contrato fique incluído entre as disposições da Lei n. 13.246, deve ser considerado arrendamento, desde que o arrendatário tenha a posse do prédio.

O que destaca mesmo o contrato de pastoreio para alguns juristas portenhos é que o tomador de pastoreio não se desprende do uso e gozo do imóvel rural, que fica em seu poder como antes do contrato.

Para Rodriguez Prado, pastoreio é o contrato em que se ocupa um campo com gado por breve tempo, como se tem decidido nos chamados contratos de pastagem, em nosso país, que Leunda Tosi exclui da Lei n. 13.246, porque não envolve uma locação senão um contrato de compra e venda de pasto (Ortiz, *El contrato*, cit., p. 18). Nos contratos não superiores a um ano, aplica-se o CC e são verdadeiros contratos de locação no pleno sentido da palavra. Na pastagem o proprietário cobra por cabeça recebida e não dá a posse da terra, no pastoreio há a entrega da terra.

Para Antonio C. Vivanco o contrato de pastoreio “es una relación jurídica agraria contractual por virtud de la cual un sujeto cede a otro la tenencia de un predio o fundo rural, por un plazo determinado y con el fin de que se lo destine al aprovechamiento pecuario en la forma de pastoreo y mediante el pago de un precio cierto en dinero” (*Teoría de derecho agrario*, Libr. Jurídica, La Plata, 1967, v. 2, p. 456).

Como se vê a tônica é a *tenencia*, a posse do imóvel rural, com o fim específico de pastoreio, contrariando assim os pontos de vista de Salvat e Cozzi, citados. O Centro de Estudos de Direito Rural da Faculdade de Direito de Montevideu concluiu que, no contrato de pastoreio, o proprietário não se desprende do uso e gozo dele, que fica inteiramente integrado, como antes do contrato, ao seu arbítrio (Ortiz, *El contrato*, cit., p. 17, nota 2). Nisso está precisamente a diferença entre pastoreio e arrendamento, em que neste se entre a posse, o uso e gozo do imóvel rural.

A Lei n. 13.246, de 18-9-1948, em seu art. 3º, excluía o contrato de pastoreio das regras legais do arrendamento, se fosse por prazo inferior a dois anos. Pela Lei n. 1.639/63, o prazo foi modificado, de modo que ficaram excluídos da incidência da Lei n. 13.246:

“b) Os contratos em virtude dos quais se concede o uso e gozo de um prédio com destino exclusivo para pastoreio, celebrados por um prazo não maior de um ano”. Se o contrato ultrapassar esse prazo, por convenção das partes ou prorrogação, considera-se o contrato incluído nas disposições desta lei. Destaca-se, desde logo, a *tenencia* ou posse do prédio.

Outra não é a solução no direito agrário uruguaio, onde a Lei n. 14.495, de 29-12-1975, em seu art. 1º, exclui, com a redação que deu ao seu art. 3º, o contrato de pastoreio, dizendo que:

“Los convenios sobre pastoreo de hasta un año de plazo... el tenedor del predio lo retengá por un plazo mayor de un año”. Há, portanto, a posse do imóvel, também. O prazo é que distingue o pastoreio do arrendamento, mas igualmente como no direito argentino, se ultrapassar incide a lei, por se tratar de arrendamento (Adolfo Gelsi Bidart, *Arrendamientos rurales*, Ed. Jurídica, Ley n. 14.384, anotada, p. 20).

Em seu belo trabalho sobre o assunto, Ortiz de Rozas assim conceitua o contrato de pastoreio: “es a quel convenio en cuya virtud el propietario o arrendatario de un campo (‘dador’ de pastoreo) se obliga a conceder el ‘uso y goce’ del predio para la manutención de animales, en cantidad adecuada a su capacidad receptiva, y por un plazo no mayor de un año, y el dueño de los animales o persona con poder jurídico suficiente sobre ellos (‘tomador’ de pastoreo), a sua vez, a pagar por dicho ‘uso y goce’ un precio establecido en dinero, por cabeza y por periodo de tempo” (*El contrato*, cit., p. 23).

O dador de pastoreio pode ser proprietário ou arrendatário, neste caso somente se o contrato de arrendamento não proibir. Saber se o arrendatário que dá em pastoreio subloca ou não o campo arrendado, é matéria que tem dado muita divergência, principalmente nos países da América do Sul, mas parece que a orientação jurisprudencial é no sentido de que o pastoreio feito pelo locatário constitui um contrato especial e não existe subarrendamento no contrato pelo qual se permite a uma determinada quantidade de gado alheio entrar no campo para pastar, com pessoal e vigilância do locatário (Dec. de 23-8-1955 — C.C. Paritaria; 1º C.C., em 31-10-1963, citados por Ortiz). Nessas duas decisões, o pastoreio feito pelo arrendatário mostra que o tomador não tem a posse do imóvel, elemento caracterizador desse contrato no sentir de alguns juristas argentinos (Vivanco etc.), citados. Nestes casos se assemelha mais ao contrato de pastagem ou invernagem. Esses tipos de contrato são muito comuns no Sul de nosso País, principalmente nas ocasiões de grandes secas, inundações de campo e excesso nos campos de alguns fazendeiros.

Como se vê a característica principal desse contrato é a brevidade, porque no mais nada mais é do que um arrendamento, tal como é definido pela doutrina e nas leis.

A Lei n. 13.246, argentina, diz que haverá arrendamento rural quando uma das partes se obriga a

conceder o uso e gozo de um prédio..., com o fim de exploração agropecuária em qualquer de suas especializações e a outra a pagar por esse uso e gozo um preço em dinheiro (art. 2º).

Outra não é a definição do art. 3º do Regulamento 59.566/66, quando diz:

“Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens 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 da lei”.

Nossa lei não deixa dúvidas a respeito da inclusão do contrato de pastoreio, entre os contratos de arrendamento, porque não se o desfigura o fato de ser breve, mesmo porque há prazos mínimos exigidos na lei que devem ser respeitados pelas partes. Mesmo que se diga que o prazo seja de um ano, subentende-se que, no mínimo, será de três anos, porque é como se fosse por tempo indeterminado (ET, art. 95, II).

Embora prático, o critério das leis argentinas e uruguaias não é técnico nem jurídico, por isso andou melhor nosso legislador, quando deu a regra do art. 39 do Regulamento, que será objeto de mais acurado exame.

O próprio Prof. Vivanco reconhece que no mais o pastoreio é um contrato de arrendamento com análogas características e elementos (*Teoria*, cit., p. 456). Admite também o contrato de pastoreio sob a forma de parceria, em que se repartem as utilidades, numa percentagem determinada, que pode variar (p. 457). De tudo isso decorre a conclusão de que o contrato de pastoreio, tal qual é aceito na legislação portenha, não serve de suporte para interpretar os nossos contratos agrários, previstos no ET e seu Regulamento.

O que interessa para a tipificação do pastoreio é que se trata da cessão da posse de um imóvel com o fim específico de pastagem ou pastoreio, ou seja, que o vínculo contratual possa ser associativo (parceria) ou dissociativo (arrendamento) sem que por isso perca seu caráter específico (Vivanco, *Teoria*, cit., p. 458).

Um elemento destacado pela doutrina, para diferenciar o pastoreio do arrendamento, é o aluguel, cuja fixação deve ser por cabeça de animal recebido no campo, por isso não é de pastoreio o contrato em que se fixa o pagamento da mercê, mensalmente, tri ou semestralmente, pelo uso e gozo do imóvel.

Historicamente ambos se confundiram, como vimos.

## **6. Contrato de pastagem. Existência em nosso país. Casos examinados pelos tribunais. Sua comparação com o de pastoreio. Distinção entre eles. Art. 4º da Lei n. 13.246/48 argentina**

No contrato de invernagem ou de pastagem o proprietário ou arrendatário recebe gado para pastar, mediante o pagamento por cabeça introduzida no campo, sob a responsabilidade e cuidados do dono do campo ou arrendatário deste. Não há posse do imóvel, como se vê, por parte do tomador de pastagem. Não é o contrato de pastoreio, como já demonstramos linhas acima. Embora seja um contrato agrário, não é de arrendamento, mas pode ser de parceria. É um contrato agrário em que um sujeito convencionou com outro o direito de fazer pastar seu gado ou animais num imóvel ou fundo rural de outrem por um prazo de dias, meses ou anos mediante o pagamento de um preço estipulado por animal (Vivanco, *Teoria*, cit., p. 458). Neste contrato não se cede a posse do imóvel; o fim principal é fazer pastar os animais, onerosamente. O fato de alguns empregados do dono dos animais penetrarem no campo, para vistoriá-los, não descaracteriza o contrato.

Encontramos duas decisões do extinto TACSP, em que a matéria é examinada, mas distorcida, como veremos. A ementa está assim redigida:

“Locação de pastos. Contratos a curto prazo, para permanência temporária de gado — Interesses em confronto, a propiciar, nítida distinção entre locatário de pasto e arrendatário — Locações de pastos, estas não regidas pelo Estatuto da Terra — Proteção unicamente à figura do arrendatário, que explora efetivamente a terra” (*JTACSP*, 41:167).

Verifica-se do relatório que se trata de um contrato de pastoreio, em que se entrega ao tomador a posse, uso e gozo do imóvel por um prazo curto, que se prorrogou por alguns meses, que se enquadra nos moldes do art. 39 do Regulamento, portanto contrato agrário regido pelo ET, porque não temos outra maneira de caracterizá-lo, senão como arrendamento rural, que deve obedecer aos requisitos do art. 38 do mesmo Regulamento. Não é um contrato de arrendamento de pasto, como diz o voto do relator, ao afirmar que “Os contratos em causa, de arrendamento de pastos, não são os previstos no Estatuto da Terra, o qual visa a proteger o verdadeiro arrendatário, aquele que explora a terra, que faz as vezes do proprietário, que mantém continuidade nas suas atividades agrícolas ou pecuárias e que fica, por isso mesmo, vinculado de uma ou outra forma ao imóvel. O locatário de pastos, não. Este não tem outro

interesse se não o de colocar o seu plantel temporariamente em determinado pasto, por escassez de seus próprios. São locações a curto prazo, para gado transeunte, objeto constante de mercado” (fls. 169). É o gado que vem de Mato Grosso e antes de chegar ao mercado da capital paulista precisa ser pastoreado durante alguns meses ou menos, daí o arrendamento de campos nas divisas desses dois Estados.

Dentro do ponto de vista de alguns juristas (Argentina e Uruguai) teria razão a decisão apontada, mas o nosso direito não tratou o contrato de pastoreio diferentemente do contrato de arrendamento. À falta de ordenamento específico, continua o pastoreio, à sua vez, subordinado às disposições da legislação agrária, acerca dos arrendamentos rurais. Não se pode criar normas para desviar a aplicação do ET, em caso em que se dá a posse, uso e gozo do imóvel rural, para o fim de criar, engordar ou mesmo pascentar, como no contrato de pastoreio. A posse da propriedade rural tira aquela característica apontada no voto transcrito. Mesmo se tratando de gado transeunte, a posse e gozo do imóvel dá ao contrato sua natureza jurídica, enquadrada dentro do art. 95 do ET, queiramos ou não, como demonstrou o Min. Leitão de Abreu no voto que deu no RE 85.333, de Paraná (*RTJ*, 88:232).

O curto prazo, em si, não tem muita importância, porque a lei estabelece um mínimo de três anos para o contrato. Se outro prazo menor for convencionado, é ineficaz e de nenhum efeito, por violar a lei. Além disso, o aluguel não era por cabeça e, mesmo que fosse, a posse tiraria a qualidade de contrato de invernagem, como vimos ao tratar do comércio de mulas, linhas acima.

A atividade pecuária caracteriza-se pelo uso e gozo da propriedade, para fins de cria, recria ou engorda do gado (Dec. n. 59.566/66, art. 3º). Está evidente no texto do art. 92, que se trata de uso e gozo do imóvel rural “por tempo determinado ou não”. Ora, tempo determinado equivale a dizer que pode ser ajustado o uso da terra temporariamente, como ocorreu, mas no limite legal mínimo.

No exame que se fez da legislação argentina e uruguaia, o pastoreio é um contrato agrário de arrendamento de prazo curto, pois tem todos os elementos dele, tais como sujeito, objeto e vínculo; apenas a lei exclui de sua aplicação pela brevidade de tempo, mas não pela sua natureza jurídica, tanto é assim que, se for prorrogado por mais de um ano, incide a norma legal, pura e simplesmente, sem necessidade de novo contrato ou avença. No nosso direito agrário não temos similar, porque toda posse e uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento, de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa (ET, art. 92).

Agora, admitindo-se que fosse possível um prazo menor, tratando-se de pecuária, mesmo assim incidiria o ET (art. 92).

## **7. Invernagem como parceria. Art. 4º do Regulamento. Sua tipicidade. Art. 39 do Regulamento. Conclusões**

O art. 4º do Regulamento ao ET classifica o contrato de invernagem ou de pastagem como parceria. Depois de dizer que a parceria é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista, entra num tipo de contrato de parceria nunca dantes verificado no direito brasileiro e sul-americano, ao dizer que uma pessoa entrega a outra, proprietário do imóvel rural, animais para cria, recria, *invernagem*, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, *mediante partilha* de risco de caso fortuito e de força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem.

O contrato agrário de invernagem nesse caso é típico de parceria e não de pastoreio, porque o pagamento é em percentagem nos frutos ou lucros, na proporção estipulada, obedecidas as limitações legais, segundo a natureza da atividade agropecuária e facilidades oferecidas ao parceiro.

O prazo pode ser estabelecido livremente pelas partes, mas será garantido ao parceiro o direito à conclusão da colheita pendente. Se as partes não estabelecerem prazo certo, será então de três anos. Portanto, o contrato de invernagem perde aquele caráter de brevidade que apontamos acima, no exame da legislação portenha.

Conclui-se daí que o contrato de invernagem, em que se paga o uso do campo ou pasto, por cabeça, durante dias, meses e até anos, não é de parceria, mas de locação comum.

Como fica, então, o art. 13, II, parte segunda, que limita o prazo mínimo da parceria em três anos? Deve ser entendido na forma do art. 96, I, do ET, ou seja, somente no silêncio das partes é que o prazo será de três anos.

O contrato de pastagem ou invernagem não pode tomar a forma de arrendamento prevista na legislação especial agrária (ET), porque iria criar problemas insolúveis e difíceis, tais como o prazo e o direito de preferência na compra e na renovação.

Há os que consideram o contrato de invernagem uma modalidade de pastoreio e assim parece que os ruralistas o consideram, mas juridicamente é diferente como demonstramos, e, por isso, repetimos, não pode entrar na regra geral do art. 39 do Regulamento. Este artigo poderá ser fonte de inúmeras controvérsias jurídicas, como apontamos nos dois acórdãos estudados.

No estudo que se fez dos contratos de pastoreio e de pastagem de gado, vimos que ambos têm algum ponto em comum, qual seja a brevidade do prazo e o aluguel por cabeça, embora no de pastoreio isto não seja rígido, porque pode ser por mês, por trimestre etc., no de pastagem é quase sempre diário, porque se destina a salvar uma situação calamitosa transitória de falta de pastos, excesso de lotação, em épocas de comércio etc.

Finalmente, podemos resumir tão importante assunto, com as seguintes conclusões:

a) O contrato de pastoreio não encontra acolhida expressa no ET, embora usado longamente no nosso País, como vimos nos dois exemplos examinados. Aplicando-se-lhe as regras do ET e seu Regulamento, por ser um arrendamento, não pode ser convencionado por prazo inferior a três anos ou cinco, conforme o art. 13, II, do Regulamento n. 59.566.

Embora não seja da mesma modalidade tradicional da locação rural que conhecemos, o Regulamento o equiparou ao arrendamento ou à parceria, quando no art. 39 dispõe:

“Art. 39. Quando o uso ou posse temporária da terra for exercido por qualquer outra modalidade contratual, diversa dos contratos de arrendamento e parceria, serão observadas pelo *proprietário do imóvel as mesmas* regras aplicáveis a arrendatários e parceiros, e, em especial, a condição estabelecida no art. 38 *supra*”.

O Regulamento preferiu orientação diversa da Argentina, no tocante a contratos agrários, em que o uso, posse e gozo temporários da terra destoassem dos típicos contratos de arrendamento e parceria, compreendendo que outras modalidades poderiam haver neste vasto território que ensejassem dúvidas e incertezas; por isso uma regra geral que manda aplicar por analogia aos contratos atípicos as regras dos típicos, mais tradicionais da vida campesina nacional.

b) O arrendamento de pastagem ou invernagem não tem o amparo do ET, porque não há aí o uso e posse da terra por parte do tomador de pastagem. Regulam- -se pelas regras da locação comum do CC. Não há limite de prazo nem de aluguel. Não cria, como no pastoreio, o direito à renovação ou

preferência, porque continua destinado a solver situações transitórias, como diz Brebbia (*Contratos agrários*, p. 179). Nem é bom que se procure enquadrá-lo nas regras do art. 39 citado do Regulamento, porque iria criar situações embaraçosas aos fazendeiros vizinhos, pois este contrato é justamente para resolver essas questões entre fazendeiros lindeiros ou próximos. Caracterizado que se trata de contrato de pastagem ou invernagem não incide o ET.

## 8. Contrato de cambão

Pela sua originalidade, trataremos agora do contrato agrário denominado “cambão”, que não se deve confundir com o “puxirão”, que é a reunião de lavradores de uma região ou localidade, que se prestam a auxiliar um vizinho num trabalho agrícola, porque este não é condenado, enquanto aquele é de juridicidade duvidosa.

O cambão é uma sobra direta da escravidão, ainda em pleno vigor no Nordeste. Denomina-se “cambão” o contrato hoje inominado, pelo qual o proprietário presta o uso de uma fração de terra ao cultivador mediante a contraprestação de um ou mais dias de trabalho, por mês ou semana, a que este último fica obrigado, mas em área diferente da de que recebeu o uso. Subsiste consuetudinariamente no “cambão” a antiga figura dos serviços pessoais como contraprestação do aforamento — os opressivos serviços pessoais, abolidos em Portugal na primeira metade do século XIX e, segundo Teixeira de Freitas, nunca admitidos no Brasil, “para que tivéssemos necessidade de os abolir”.

Antonio Callado, em *O despertar nordestino*, nos dá um exemplo desse contrato: “José Daniel trabalha para o proprietário Pinto do Rego, sem nada pagar pelo seu sítio de um quadro de terra, ou cerca de um hectare. Não paga nada, só paga quatro dias por semana de cambão, de trabalho que dá de graça ao proprietário. O hectare de terra, naquela zona, vale de dez a, no máximo, quinze mil cruzeiros. - Trabalhando quatro dias de graça por semana, José Daniel dá ao seu senhor duzentos e oito dias, por ano, de trabalho gratuito. Se alguém no Nordeste pagasse o salário mínimo de cem cruzeiros por dia, José Daniel, no fim de um ano, teria comprado sua terra quase duas vezes”. Assim, na prática, é o cambão (Ruy Cirne Lima, *A propriedade e sua distribuição*, p. 11). O ET condena este tipo de contrato agrário.

## PARTE PRÁTICA

### Fórmulas de Contratos Agrários e Notificações



# ARRENDAMENTO DE PRÉDIO RÚSTICO

*(Exploração Pecuária)*

F....., casado (ou solteiro ou pessoa jurídica), brasileiro, portador da carteira de identidade n. .... fornecida pela Delegacia de Polícia da Comarca de ....., residente à rua ..... n. .... denominado arrendador, e F ....., casado (solteiro, pessoa física ou conjunto familiar, neste caso dizer o número de pessoas que o compõem), brasileiro, portador da carteira de identidade n. .... fornecida pela Delegacia de Polícia da Comarca de ....., residente à rua ..... n. ...., denominado arrendatário, convencionam o presente contrato de arrendamento, mediante as condições seguintes: 1) o presente contrato de arrendamento tem por finalidade a criação de gado de cria; 2) o campo é de propriedade do arrendador e registrado no Registro de Imóveis da Comarca de ..... sob n. .... e no INCRA sob n. .... (este número será o constante do Recibo de Entrega da Declaração do Certificado de Cadastro e do Recibo do Imposto Territorial Rural); 3) o imóvel é situado no Município ..... lugar denominado ..... com as seguintes confrontações: ao norte com terras de João de tal, ao sul com o riacho que separa das terras de José de tal, dito riacho tem o nome de Água Negra; a leste com a estrada geral, que liga o Município..... ao Município..... e a oeste com terras de Júlio de tal ....., com várias benfeitorias, além dos aramados que circundam o imóvel, tais como: um galpão de tantos metros de comprimento por tantos de largura, um banheiro carrapaticida para animais vacuns, uma mangueira com tantos metros, e finalmente uma casa para residência do arrendatário, medindo ....., tudo em boas condições; 4) o contrato é pelo prazo de quatro (4) anos, começando em março do corrente ano, para terminar no mesmo mês e ano de 20...; 5) o preço do arrendamento é de R\$ ....., por ano de vigência, que será pago na residência do arrendador, até dez dias depois de findo cada ano (a prestação pode ser anual, mensal, trimestral ou semestral, conforme a vontade das partes) o preço poderá ser feito, em parte, em espécie, nunca superior a 5% do valor do imóvel registrado no INCRA; 6) em garantia de todas as cláusulas e obrigações deste contrato, dá o arrendatário como fiador o sr. F., ....., casado, brasileiro, residente à rua ..... n. .... na cidade de ..... E porque o arrendador e o arrendatário concordam com o presente contrato de arrendamento, em seus termos, assinam o presente instrumento, com os fiadores, datilografado (ou digitado) em duas vias.

Lugar e data do contrato.

Assinaturas:

Arrendador (ou quatro testemunhas se não souber ou não puder assinar)

Arrendatário (ou quatro testemunhas se não souber ou não puder assinar)

Fiador (este deverá assinar e se não puder ou não souber, outro será o fiador. Não vale a fiança se não for escrita ou assinada pelo fiador ou fiadores — se casado, deve a mulher assinar)

Testemunhas: — (quando as partes não souberem assinar)

1)

2)

3)

4)

*Nota: V. RT, 71:119.*

## **ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL**

*(Exploração Agrícola)*

F ....., casado ou solteiro (ou pessoa jurídica, constituída por atos de ..... com o capital registrado de ..... com tantos sócios), brasileiro, portador da carteira de identidade n. .... fornecida pela Delegacia de Polícia de ....., proprietário, residente à rua ..... n. .... na cidade de ....., denominado neste contrato como arrendador, e F ....., casado (ou solteiro, ou conjunto familiar, conforme o caso, sendo que deve constar o número de pessoas que o compõem), brasileiro, portador da carteira de identidade n. .... fornecida pela Delegacia de Polícia de ....., residente à rua ..... n. ...., cidade de ....., denominado arrendatário, convencionam o presente contrato de arrendamento, mediante as seguintes cláusulas: 1) o presente contrato de arrendamento tem por finalidade a exploração agrícola e plantio de trigo (arroz, feijão etc.); 2) o imóvel objeto de contrato tem a área de 200 hectares, está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de ....., sob n. .... e no INCRA sob n. .... (o número é o constante do recibo de entrega da declaração do Certificado de Cadastro e do Recibo do Imposto Territorial Rural); 3) o imóvel está situado na Comarca de ..... do Município de ....., com as seguintes confrontações: ao norte com terras de João de tal, ao sul com a estrada que liga Carazinho a Sarandi; a leste com as terras

de José de tal e a oeste com o Rio Peludo, que serve de divisa com as terras de José de tal; 4) o imóvel objeto do contrato tem as seguintes benfeitorias: uma casa grande para moradia do arrendatário e sua família; um galpão de 100 x 100 metros, para depósito dos produtos e das ferramentas; cinco arados com um trator; três juntas de bois (e demais benfeitorias); 5) o contrato é pelo prazo de três anos, a começar no dia 10 de outubro de 1998, para terminar no mesmo dia e no ano de 2002; 6) o preço do arrendamento, por ano de vigência, é de R\$ 20.000,00, sendo R\$ 10.000,00 em dinheiro e R\$ 10.000,00, em produtos conforme o preço vigorante do mercado e nunca inferior ao fixado pelos órgãos estatais; 7) o preço do arrendamento será feito no domicílio do arrendador dez dias após o vencimento de cada ano de vigência do contrato, mediante recibo; 8) o arrendatário fica com o direito de colher os frutos, caso não tenha sido possível antes de findo o contrato, inclusive plantas forrageiras temporárias que haja cultivado para uso dos animais de serviço da exploração; igualmente, poderá colher os frutos ou produtos de seu trabalho, caso haja retardamento da colheita, por motivo de força maior ou caso fortuito, sem qualquer aumento do preço do arrendamento; 9) caso o arrendatário queira iniciar qualquer cultura, cujos produtos não possam ser colhidos antes de terminado o prazo do contrato, obrigar-se-á a entrar em entendimento com o arrendador, sob a forma do pagamento do aluguel pelo prazo que exceder e, conforme cláusula *supra*, a forma de entrega dos produtos, na percentagem estabelecida; 10) o arrendatário, por si e seus familiares, obriga-se a conservar os recursos naturais existentes no imóvel; 11) o presente contrato poderá ter seu preço reajustado, anualmente, desde que se altere o valor do imóvel, de acordo com o índice de correção monetária fornecido pelo Ministério do Planejamento e divulgado pelo INCRA; 12) ficam o arrendatário e seus familiares proibidos ao corte ou podas das árvores frutíferas, ou demais plantações florestais que integram a gleba arrendada, salvo quando forem necessárias e nas épocas devidas (costumeiras); 13) o arrendador obrigar-se-á a dar preferência à renovação do arrendamento ao arrendatário, em igualdade de condições com terceiros (estranhos), fazendo a notificação, prévia, no prazo de seis meses antes do término do contrato; 14) o arrendatário não poderá subarrendar, emprestar ou ceder o imóvel, objeto do contrato; 15) o arrendatário obriga-se a manter o imóvel e suas benfeitorias, nas mesmas condições em que os recebeu, sob pena de responder pelos prejuízos causados; 16) o arrendador se obriga a pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha a incidir sobre o imóvel rural (pode ser o contrário, ficando o arrendatário obrigado por esses encargos, tudo depende da vontade das partes); 17) o arrendatário poderá fazer as benfeitorias necessárias ou úteis, dependendo as voluptuárias de autorização prévia e escrita do arrendador, respondendo este pela indenização daquelas, podendo o

arrendatário deter o imóvel, caso isso não seja satisfeito; 18) o arrendador entrega ao arrendatário neste ato vinte animais de cria e quatro juntas de bois, de arado, que deverão ser entregues, findo o contrato, em igual número, espécie e valor; 19) as partes se comprometem a respeitar as regras que forem ditadas pelas regulamentações do Estatuto da Terra; 20) findo o prazo do contrato, caso não se tenha verificado a renovação ou prorrogação, o arrendatário deixará o imóvel, pendente de notificação, sob pena de despejo; 21) a falta de pagamento do preço do arrendamento na forma estipulada constituirá em mora o arrendatário e se este rescindir o contrato, ressalvado seu direito de purgar a mora, na forma do regulamento baixado pelo Decreto n. 59.566, de 14-11-1966; 22) fica nomeado o foro do contrato a Comarca de ..... residência e domicílio do arrendador; 23) o presente contrato vigorará mesmo que ocorra a morte dos contratantes e, no caso de venda ou imposição de ônus real, fica garantida a permanência do arrendatário; 24) fica assegurado ao arrendatário a compra do imóvel caso o arrendador se decida a vendê-lo, porque assim as partes concordaram com o presente contrato de arrendamento, em todos os seus termos, assinam o presente instrumento, datilografado (ou digitado) em duas vias, datadas e com a assinatura do fiador.

Lugar e data do contrato.

Assinaturas:

Arrendador

Arrendatário

Caso um deles não saiba ou não possa assinar, assinarão quatro testemunhas, a seu rogo.

Testemunhas a rogo:

*Notas:*

1. O contrato será levado a registro no INCRA, para fins de registro e de crédito. O registro será feito na Agência do INCRA da localidade do imóvel ou do foro de sua execução; caso não haja agência, na mais próxima possível.

2. O contrato de subarrendamento, quando permitido, pode ser feito da mesma maneira, sendo que o arrendatário toma o nome de subarrendador e o outro de subarrendatário. Igualmente, na cessão ou comodato.

3. Se houver fiador, este assinará o contrato e, se casado, também a mulher assina.

## **MODELO DE CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA**

F ....., casado, brasileiro, usufrutuário (se pessoa jurídica, indicar o tipo de sociedade, sua constituição, seu capital, registro e data de sua constituição), com carteira de identidade fornecida pela Delegacia de Polícia da Comarca de ..... sob o n. ...., residente à rua ..... n. ...., denominado neste contrato como parceiro-outorgante, e F ....., casado, brasileiro, com carteira de identidade fornecida pela Delegacia de Polícia da Comarca ....., sob o n. ...., residente à rua ....., sob n. .... na cidade de ....., denominado parceiro-outorgado, acordam o seguinte contrato de parceria agrícola, mediante as seguintes cláusulas: 1) o objeto do contrato de parceria é para a exploração florestal, cuja atividade é a plantação de acácia negra (ou eucaliptos etc.); 2) o imóvel é de propriedade do parceiro-outorgante e fica situado no lugar denominado Taimbezinho, registrado no Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Gramado, sob n. .... e no INCRA sob n. .... (no Registro de Cadastro do INCRA, cujo número é o Recibo de Entrega da Declaração do Certificado de Cadastro e do Recibo do Imposto Territorial Rural); 3) a gleba acima tem os seguintes limites e confrontações: a) ao norte pela estrada geral que liga Gramado a Canela, e ao sul com terras de Pedro de tal; a leste com terras da sucessão de João de tal e a oeste com uma estrada vicinal que separa as terras do parceiro-outorgante das de Francisco de tal; 4) o imóvel tem a área de 200 hectares e se compõe de várias benfeitorias (descrever cada uma delas), bem como cerca de 1.000 pés de acácia, com três anos de vida; 5) o prazo de duração do presente contrato é de 7 (sete) anos; 6) o produto da parceria será partilhado da seguinte maneira: cinquenta por cento (50%) da casca industrializada pertence ao parceiro-outorgante e o restante ao parceiro-outorgado; a maneira industrializada será repartida, em partes iguais, entre os contratantes (e demais condições da parceria, em relação a partição dos frutos); findo o contrato, deve o parceiro-outorgado cientificar o outro contratante que deseja fazer a colheita e a partilha dos frutos, indicando o dia e hora para tal; 7) o parceiro-outorgado se compromete a conservar os recursos naturais existentes na propriedade, tais como aguadas, pomares e florestas naturais (por hipótese existente no imóvel etc.); 8) o parceiro-outorgante entrega as benfeitorias principais para a dita exploração, tais como casa de moradia higiênica, galpões etc.; 9) em caso de força maior ou caso fortuito, poderá o contrato ser resolvido, sem nenhum direito à indenização por qualquer dos contratantes; 10) os contratantes arcam com os prejuízos decorrentes de força maior ou caso fortuito, verificados na exploração, objeto deste contrato; 11) fica eleito o foro da comarca de

Gramado para a execução ou qualquer ação decorrente do presente contrato; 12) as despesas com trabalhadores para a exploração ficam a cargo do parceiro- -outorgado; 13) fica o parceiro-outorgado obrigado a plantar no imóvel 50.000 pés de acácia até o fim do primeiro ano do contrato; 14) fica o parceiro-outorgante obrigado a entregar as mudas sempre que forem solicitadas, para o rápido cumprimento do contrato, salvo motivo de força maior, caso em que fica prorrogado o prazo de plantio por parte do parceiro-outorgado, pelo mesmo tempo; 15) o parceiro-outorgado e seus familiares se obrigam a manter o imóvel e benfeitorias em perfeito estado de conservação, tais como os recebeu, sob pena de responsabilidade por perdas e danos; 16) o parceiro-outorgante se obriga a pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que recair sobre o imóvel rural (as partes podem estipular o contrário); 17) o parceiro-outorgado poderá fazer benfeitorias necessárias e úteis no imóvel; 18) dependendo as voluptuárias de consentimento expresso e escrito o parceiro-outorgante se obriga a indenizar o parceiro-outorgado por essas benfeitorias, sob pena da retenção do imóvel até sua completa indenização; 19) as partes se obrigam a respeitar as regras que forem ditadas pelo INCRA, a respeito da exploração e atividade objeto deste contrato; 20) o presente contrato vigorará (ou não vigorará, dependendo da vontade das partes) em caso de morte de qualquer das partes, podendo, no entanto, os sucessores, de comum acordo, resolvê-lo.

Para firmeza e cumprimento do presente contrato, datilografado (ou digitado) em duas vias, assinam as partes contratantes.

Lugar e data do contrato.

Assinatura dos contratantes.

Caso não saibam ou não possam assinar, assinam quatro testemunhas a rogo.

*Notas:*

1. O contrato deve ser registrado no INCRA, na Agência autorizada do lugar do imóvel ou outra que for designada. A parceria também pode ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca, onde se acha o imóvel (Lei n. 6.015/73, art. 127).

2. O contrato de parceria também pode ter fiador.

## **MODELO DE CONTRATO DE PARCERIA PECUÁRIA**

F ....., casado, brasileiro, industrialista (pessoa jurídica, com capital registrado de ....., constituída por contrato datado de ..... registrado sob n. ....), com carteira de identidade fornecida pela Delegacia de Polícia da Comarca de ..... sob n. ...., residente à rua ....., n. .... na cidade de ....., denominado neste contrato como parceiro-outorgante e F ....., casado (ou solteiro, ou conjunto familiar etc.), brasileiro, criador, com carteira de identidade fornecida pela Delegacia de Polícia da Comarca de ..... sob n. ...., residente à rua ..... n. ...., na cidade de ....., denominado aqui como parceiro-outorgado, convencionam o presente contrato de parceria pecuária, nas seguintes condições: 1) o presente contrato tem por finalidade a criação e engorda de gado vacum; 2) o parceiro-outorgante entrega ao parceiro-outorgado 1.000 cabeças de gado de cria e 1.400 de gado de engorda e corte; 3) o imóvel rural de propriedade do parceiro-outorgante tem a área de vinte quadras de campo e mato (ou tantos hectares) e está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de ..... sob n. .... e no INCRA sob n. .... (o número é o constante do Recibo de Entrega da Declaração do Certificado de Cadastro e do Recibo do Imposto Rural); 4) a gleba objeto do contrato é localizada no lugar denominado Ipê, no Município de ....., com as seguintes confrontações: ao norte pelo rio Tupi e ao sul pela estrada geral que liga o Município de ..... ao de ..... (descrever as confrontações que constarem da escritura de compra e venda, ou na partilha etc.); a leste com terras do mesmo parceiro-outorgado e a oeste com terras de Francisco de tal .....; 5) o prazo de duração do presente contrato é de cinco (5) anos; 6) deduzidas as despesas totais de custo da parceria, os lucros serão divididos, na seguinte proporção: 70% ao parceiro-outorgante e 30% ao parceiro-outorgado; 7) as benfeitorias existentes no imóvel pertencem ao parceiro-outorgante e consistem no seguinte: um banheiro de carrapaticida, duas mangueiras grandes, três galpões, cercas e aramados que fecham a propriedade, uma casa de moradia, para habitação do parceiro-outorgado e sua família; dependências para os trabalhadores da fazenda (demais benfeitorias por acaso existentes); 8) as despesas com a parceria e de serviços de peões ficam a cargo de ambos contratantes; 9) o parceiro-outorgado terá ainda direito à meação do leite e mais cinco por cento (5%) do preço de cada animal vendido; 10) as despesas com o tratamento e criação dos animais correrão por conta do parceiro-outorgado; 11) o parceiro-outorgante dará ao parceiro-outorgado moradia higiênica para ele e sua família, bem como a área cercada de cinco hectares, para horta e criação de animais domésticos de pequeno porte; 12) ao parceiro-outorgante cabe todo o proveito que se possa tirar dos animais mortos, durante o contrato; 13) o parceiro-outorgado não pode dispor dos frutos ou produtos, antes de feita partilha; 14) a partilha será feita de comum acordo e em presença de ambos os contratantes e nas épocas costumeiras (ou outra

qualquer data estabelecida pelos contratantes), devendo o parceiro-outorgado dar ciência ao parceiro-outorgante da data da mesma (a forma da divisão dos produtos ou frutos deve ficar estipulada, se não se fizer isso, observam-se os usos e costumes regionais); 15) ficam o parceiro-outorgado e seus familiares proibidos do corte ou podas de árvores frutíferas e matas que integram o imóvel rural, salvo as necessárias ao consumo da família; 16) o parceiro-outorgado obriga-se a manter o imóvel rural e suas benfeitorias em perfeito estado de conservação, tais como os recebeu, sob pena de responder pelos danos dolosa ou culposamente causados; 17) o parceiro-outorgante se obriga a pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida sobre o imóvel rural (pode ficar estipulado que seja o parceiro-outorgado que se obrigue por esses encargos); 18) o parceiro-outorgado poderá fazer as benfeitorias necessárias e úteis, dependendo as voluptuárias de consentimento expresso e escrito do parceiro-outorgante; 19) as partes se comprometem a respeitar as regras que forem ditadas pelas regulamentações do Estatuto da Terra; 20) findo o prazo do contrato, caso não se tenha renovado por acordo das partes, o parceiro-outorgado deixará o imóvel e suas benfeitorias, independentemente da notificação, sob pena de despejo; 21) fica nomeado o foro do contrato a Comarca de ....., residência e domicílio do parceiro-outorgante; 22) o contrato vigorará mesmo que ocorra a morte de qualquer um dos contratantes, e no caso de venda ou imposição de ônus real, fica garantida a permanência do parceiro-outorgado; 23) o parceiro-outorgante se obriga a indenizar o parceiro-outorgado pelas benfeitorias necessárias e úteis feitas por ele, bem como as voluptuárias feitas com seu consentimento; 24) o parceiro-outorgante fica obrigado a substituir os animais cedidos no caso de evicção.

Para firmeza e comprovação deste contrato, datilografado em duas vias, vai assinado pelos contratantes.

Data e assinatura das partes.

Caso alguma ou ambas não saibam assinar, devem assinar a rogo quatro testemunhas idôneas.

O contrato deve ser registrado no INCRA, para efeito do Regulamento n. 59.566/66. (Nada impede que seja também registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme o Decreto de Registros Públicos.) (Conforme Lei n. 6.015/73, art. 127.)

*Nota:*

O contrato de subparceria, quando permitido, pode ser feito da mesma forma supra, pois as exigências



são as mesmas, para o gozo das vantagens previstas no Estatuto da Terra e Regulamento n. 59.566/66.

## MODELO DE CONTRATO DE PARCERIA AGROINDUSTRIAL

F ....., casado (ou solteiro, se pessoa jurídica, indicar a data de sua constituição, o capital e número de registro etc.), brasileiro, com carteira de identidade fornecida pela Delegacia de Polícia da Comarca de ....., sob n ....., denominado parceiro- -outorgante, e F....., casado (ou conjunto familiar), brasileiro, com carteira de identidade fornecida pela Delegacia de Polícia da Comarca de ..... sob n. .... denominado parceiro-outorgado, contratam a presente parceria agroindustrial, para os fins e condições seguintes: 1) o objeto do contrato de parceria é para a industrialização do leite; fabrico de manteiga, queijo e demais derivados; 2) o imóvel tem a área de 100 hectares, fica situado no Município de Canoas e está registrado sob n. .... no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca deste Município; o imóvel se encontra também registrado no Cadastro de Imóveis do INCRA sob n. .... (o número é o do Recibo de Entrega da Declaração do Certificado de Cadastro e do Recibo do Imposto Territorial Rural); 3) a gleba tem os limites e confrontações seguintes: ao norte com a estrada que liga Canoas a S. Leopoldo; ao sul com o rio dos Sinos; a leste com terras de Francisco de tal e a oeste com terras de Pedro de tal; 4) o parceiro-outorgante entrega o imóvel com as seguintes benfeitorias e instrumento de trabalho: prédio de moradia higiênico, galpões para animais de leite, prédio destinado ao fabrico de manteiga e queijo, bem como as maquinarias necessárias à sua industrialização (descrever as máquinas, especificamente); o contrato terá a duração de quatro (4) anos, a contar do dia ..... e a terminar no dia ..... do ano de .....; 5) o parceiro-outorgado é encarregado de tratar e cuidar dos animais, bem como de fornecer a sua alimentação, que poderá ser tirada do próprio imóvel, mediante plantações por ele feitas; 6) dispensará o parceiro-outorgado o tratamento que for necessário dispensar aos mesmos, para que se mantenham os animais com saúde; 7) os frutos ou produtos (lucros) serão divididos da seguinte maneira: 60% (sessenta por cento) para o parceiro-outorgante e 40% (quarenta por cento) ao parceiro-outorgado; 8) o parceiro-outorgante terá direito ao leite, diariamente, na medida de cinco litros; 9) o parceiro-outorgado terá direito a quatro litros de leite para consumo seu e dos familiares, bem como manteiga e queijo, na base de um quilo por semana; 10) a venda dos produtos produzidos deverá ser escriturada, diariamente, para controle das partes e para efeito da partilha; 11) a partilha deverá ser feita (dos lucros) de dois em dois meses (ou como acharem melhor as partes); 12) o parceiro-outorgado se obriga a conservar os prédios, o imóvel e maquinarias (todas as benfeitorias) em perfeito estado de conservação, respondendo por perdas e danos,

em caso de dolo ou culpa; 13) em caso de força maior ou caso fortuito, em que haja destruição total do objeto do contrato, poderão as partes resolvê-lo, não respondendo qualquer uma delas por perdas e danos; em caso de perda parcial, repartir-se-ão os prejuízos havidos, na proporção da cláusula n. sete (7); 14) o parceiro-outorgante se obriga a indenizar o parceiro-outorgado pelas benfeitorias necessárias e úteis feitas no imóvel, bem como as voluptuárias, consentidas por escrito, por ele; 15) o parceiro-outorgado se obriga a restituir, findo o contrato, o imóvel, benfeitorias e animais, nas condições recebidas, excluídos os animais mortos, sem sua culpa; 16) o parceiro-outorgante responde pela evicção dos animais objeto do contrato, obrigando-se a substituí-los, no prazo de trinta dias, sob pena de resolução do contrato, com a responsabilidade por perdas e danos; 17) os contratantes elegem o foro da Comarca de Canoas para a execução ou discussão do presente contrato; 18) o presente contrato não se extingue com a morte do parceiro-outorgado, ressalvado o direito dos herdeiros à colheita dos frutos ou produtos em industrialização.

Para firmeza e comprovação deste contrato, datilografado (ou digitado) em duas vias, assinam as partes contratantes.

Lugar e data da assinatura do contrato.

Caso as partes não saibam ou não possam assinar, devem assinar a seu rogo quatro testemunhas idôneas.

*Nota:*

O contrato deve ser registrado no INCRA. Pode também ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

## **MODELO DE CARTA DE PROPOSTA DE ARRENDAMENTO**

Data e lugar da residência do missivista.

Ilmo. Sr. (Nome do proprietário ou arrendador).

Tenho conhecimento que V. S. tenciona arrendar, novamente, o imóvel de sua propriedade e atualmente ocupado pelo Sr. Pedro de tal, na qualidade de arrendatário, venho pela presente manifestar o desejo de locá-lo, visto que faltam sete meses para o término do contrato. Apresento a V. S. a seguinte proposta: pagarei pelo hectare a soma de R\$....., compreendendo também as benfeitorias. Sujeito-me também ao

reajustamento anual, na forma do Regulamento n. 59.556, de 14-11-1966. Caso o arrendatário decline de seu direito de preferência, peço a V. S. que me dê ciência do aceite da presente proposta.

Sem mais, subscrevo-me atenciosamente.

Fulano de tal

## **MODELO DE CARTA DE NOTIFICAÇÃO**

Ilmo. Sr. (Nome do arrendatário).

Lugar e data.

Levo ao seu conhecimento que tenho proposta de terceiro, para o arrendamento do imóvel rural arrendado a V. S., cujo término se verificará no dia ..... do ano tal ..... A proposta é do senhor F ....., residente neste Município, à rua tal, número tal. Cumprindo o disposto no art. 22 do Regulamento baixado pelo Decreto n. 59.566, de 14-11-1966, venho pela presente notificá-lo, para que manifeste no prazo de trinta dias, a contar do término do contrato, sua preferência pela renovação, nas mesmas condições do terceiro (Sr. F. de tal) ou com melhores, caso assim entenda V. S.

Sem mais, subscrevo-me atenciosamente.

*Nota:*

A presente notificação será feita através do Cartório de Registros de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, caso o arrendatário more nele ou no seu domicílio. V. Lei n. 6.015/73 (art. 22 do Regulamento).

## **NOTIFICAÇÃO JUDICIAL**

F ....., casado, brasileiro, proprietário, residente à rua ..... n. .... nesta cidade, por intermédio de seu procurador, inscrito na subseção do Rio Grande do Sul sob n. ...., vem dizer e requerer a V. Ex<sup>a</sup>, o seguinte:

1. O requerente é proprietário do imóvel situado neste município, lugar denominado Ipê, conforme registro de Imóveis sob n. .... e INCRA sob n. ....;
2. O dito imóvel está arrendado ao Sr. Pedro de tal, casado, brasileiro, residente à rua ..... n. .... nesta

cidade (ou outra qualquer ou no próprio imóvel arrendado) pelo prazo de quatro (4) anos e que dentro de sete meses terminará;

3. Tem proposta do Sr. Francisco de tal, casado, brasileiro, residente na cidade de ..... para arrendamento do imóvel de sua propriedade;

4. A proposta está concretizada na cópia autêntica, ora anexa ao presente pedido, com todos os pormenores e condições da oferta;

5. Assim, em cumprimento ao disposto no art. 22 (vinte e dois) do Regulamento baixado pelo Decreto n. 59.566, de 14-11-1966, vem requerer a notificação do Sr. Pedro de tal, arrendatário, para que manifeste seu direito de preferência à renovação, nas condições expostas ou outras que julgar conveniente.

Termos em que,

P. deferimento.

Lugar e data do pedido.

*Nota:*

Somente advogado inscrito pode assinar a petição.

(Art. 45 do Regulamento)

## **NOTIFICAÇÃO JUDICIAL**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Comarca de ...

F ....., casado, brasileiro, proprietário, residente à rua ..... n. ...., nesta cidade, vem dizer e requerer a V. Ex<sup>a</sup>, por seu procurador abaixo assinado, o seguinte:

1. O requerente é proprietário do imóvel rural situado neste município, lugar denominado Mato Grande, com a área de 300 hectares e registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob n. .... e no Cadastramento do INCRA sob n. ....

2. O referido imóvel está arrendado para o Sr. Fulano de tal, casado, brasileiro, residente e domiciliado no mesmo, com sua família, pelo prazo de três anos (ou sem prazo determinado), que está

para findar.

3. Pretende alienar o imóvel referido pelo preço de Cr\$ 30,00 (trinta cruzeiros) o hectare.

4. Por isso, em cumprimento ao disposto no art. 45 do Regulamento baixado com o Decreto n. 59.566, de 14-11-1966, vem requerer notificação do arrendatário José de tal, para que manifeste seu direito de preferência, no prazo de trinta (30) dias, contados da juntada do mandado aos autos desta notificação.

Termos em que,

P. deferimento.

*Notas:*

1. A notificação judicial somente pode ser feita por advogado inscrito na Ordem dos Advogados.

2. Se o imóvel rural em venda estiver explorado por mais de um arrendatário, todos devem ser notificados na mesma petição *supra*.

3. A notificação poderá ser feita por carta, através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, na forma do art. 167 do Decreto sobre Registros Públicos, já referido.

(Art. 32 do Regulamento)

## **PEDIDO EM AÇÃO DE DESPEJO**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Comarca de .....

F ....., casado, brasileiro, proprietário, residente à rua ..... n. ...., nesta cidade, por intermédio de seu procurador, inscrito na subseção do Estado do Rio Grande do Sul, sob n. ...., vem dizer e requerer a V. Ex<sup>ª</sup>, o seguinte:

1. O requerente é proprietário de uma gleba de terra de cultura, sito neste município, lugar denominado etc. (ver modelo de notificação, art. 22, § 2º).

2. Essa gleba está arrendada ao Sr. ...., casado, brasileiro, residente à rua ..... n. .... pelo prazo de três anos, que se findou no dia .....

3. O arrendatário, apesar de notificado na forma do art. 22, § 2º, do Regulamento, *ut* notificação anexa, não a desocupou, pois aí manifestara sua intenção de retomá-lo, para cultivo direto e pessoal.

Em face do exposto e com fundamento no art. 32, VIII, do Regulamento baixado pelo Decreto n. 59.566/66, vem, perante V. Ex<sup>a</sup>, pedir a citação do arrendatário, para responder aos termos da presente ação de despejo, com suas cominações legais, tais como pagamento de custas e honorários advocatícios.

Protesta desde já por todo o gênero de prova permitido em lei, principalmente a testemunhal.

Dá como valor da causa o seguinte:

R\$. .... (Valor do Contrato, conforme o novo CPC.)

Termos em que,

P. deferimento.

Data e assinatura.

*Nota:*

Os demais casos de despejo do art. 32 podem ser feitos com esse modelo, bastando substituir o aí especificado por qualquer um dos outros (Art. 22, § 2º, do Regulamento).

(Art. 22, § 2º, do Regulamento)

## **NOTIFICAÇÃO JUDICIAL**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Comarca de .....

F ....., casado, brasileiro, proprietário, residente à rua ....., n. .... nesta cidade, por intermédio de seu procurador, inscrito na subseção do (Estado da União ou Território) .... sob n. .... vem dizer e requerer a V. Ex<sup>a</sup>, o seguinte:

1. O requerente é proprietário do imóvel sito neste município, lugar denominado Ipê, conforme registro de Imóvel sob n. .... e no INCRA sob n. ....
2. O referido imóvel está arrendado ao Sr. Fulano de tal, casado, brasileiro, residente à rua ..... n. .... nesta cidade (ou outra qualquer ou no próprio imóvel) pelo prazo de três anos e que findará no dia ..... do ano de 20..., ou seja, daqui a sete meses.
3. Deseja retomar o imóvel arrendado, para explorá-lo diretamente (ou qualquer uma das outras duas hipóteses: cultivo direto e pessoal ou através de descendente).

4. Assim, para efeito do disposto no art. 22, § 2º, do Regulamento baixado pelo Decreto n. 59.566, de 14-11-1966, vem requerer a notificação do arrendatário *supra*, para que fique cientificado de sua intenção.

Termos em que,

P. deferimento.

Lugar e data.

*Nota:*

Se o contrato for por tempo indeterminado a notificação será na forma do Regulamento n. 59.566/66. O modelo é o mesmo.

(Art. 22, § 2º, do Regulamento)

## **MODELO DE CARTA DE NOTIFICAÇÃO**

Data e lugar da residência do locador.

Ilmo. Sr. (Nome do arrendatário).

Como é de seu conhecimento o contrato de arrendamento, que fizemos, do imóvel ocupado por V. S., termina no dia ....., portanto daqui a sete meses, motivo por que levo ao seu conhecimento que não tenciono mais continuar com o contrato, porque tenciono explorá-lo diretamente (ou para cultivo direto e pessoal, se for o caso, ou ainda através de descendente — dizer seu nome e endereço — individualizá-lo).

Com a presente, notifico V. S. para que desocupe o imóvel, findo o contrato, conforme disposição do art. 22, § 2º, do Regulamento ao Estatuto da Terra (Dec. n. 59.566, de 14-11-1966).

Sem mais, subscreve-se atenciosamente,

Nome do arrendador ou proprietário