

**XXV CONGRESSO DO CONPEDI -
CURITIBA**

**TEORIAS DO DIREITO, DA DECISÃO E REALISMO
JURÍDICO II**

VALTER MOURA DO CARMO

MANUEL FONDEVILA MARÓN

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN

Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP

Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC

Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:

Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches – UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)

Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF

Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDI

Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC

Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG

Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA

Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

T314

Teorias do direito, da decisão e realismo jurídico II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UNICURITIBA;

Coordenadores: Manuel Fondevila Marón, Valter Moura do Carmo – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-381-8

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: o papel dos atores sociais no Estado Democrático de Direito.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Congressos. 2. Decisão. 3. Realismo Jurídico.

I. Congresso Nacional do CONPEDI (25. : 2016 : Curitiba, PR).

CDU: 34



XXV CONGRESSO DO CONPEDI - CURITIBA
TEORIAS DO DIREITO, DA DECISÃO E REALISMO JURÍDICO II

Apresentação

A presente obra compila os artigos do Grupo de Trabalho “Teorias do Direito, da Decisão, e do Realismo Jurídico II”, avaliados e aprovados para apresentação no XXV Congresso do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito – CONPEDI em parceria com o Centro Universitário Curitiba – UNICURITIBA, realizado em Curitiba, no dia 8 de dezembro de 2016.

Os anais compilam os textos de autores de diferentes áreas do Direito. Todos dignos de uma leitura que aponte uma solução para os problemas enfrentados pela comunidade jurídica e não jurídica.

A problemática dos trabalhos não poderia ser mais atual diante dos conflitos nacionais porque passa o Brasil, e internacionais. Nesta situação cabe esperar dos juristas, especialmente quando reunidos em conclaves com tamanha dimensão dialógica, a aplicabilidade das propostas apresentadas.

Aos leitores cabe a oportunidade de refletirem sobre questões da envergadura de: neoconstitucionalismo e ativismo judiciário, interpretação e hermenêutica das normas jurídicas, a ideia de justiça, a cláusula de retrocesso dos direitos sociais, a independência e o mérito na toma de decisões administrativas, a liberdade de expressão e, finalmente, a unidade do Direito Público (nacional e internacional).

Boa leitura!

Prof. Dr. Manuel Fondevila Marón - UFMA

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR

**A INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL NA
PERSPECTIVA DOS PRINCÍPIOS DO MICROSSISTEMA JURÍDICO DO
ESTATUTO DA TERRA**

**THE RURAL LEASE INTERPRETATION FROM THE PERSPECTIVE OF THE
LEGAL PRINCIPLES OF THE LAND STATUTE MICROSYSTEM**

Wilson Alexandre Dés Essarts Barufaldi ¹

Resumo

Este artigo examina o raciocínio jurídico desenvolvido pelo Superior Tribunal de Justiça para afastar a eficácia do direito de preferência do arrendatário em adquirir imóvel arrendado, previsto no artigo 92, §3º do Estatuto da Terra. A fundamentação avança na tensão entre o princípio da justiça social e o princípio da autonomia privada. Inexistindo vulnerabilidade que justifique a interferência estatal no conteúdo do contrato, deve-se reconhecer a liberdade contratual das partes para regulamentar sua vontade comum. O raciocínio atualiza e aprimora o sentido e o alcance da norma legal, e abre possibilidades de interpretação vinculadas ao direito contratual agrário.

Palavras-chave: Contrato de arrendamento rural, Interpretação, Princípios

Abstract/Resumen/Résumé

This article examines the reasoning of the Superior Court of Justice to rule out the effectiveness of the tenant's right of first refusal to purchase the leased property provided for in Article 92, paragraph 3 of the Land Statute. The justification advances in the tension between the principles of social justice and private autonomy. There is no vulnerability to justify state interference in the content of the contract, it shall be recognized the parties' contractual freedom to regulate their common will. The reasoning updates the scope of the legal rule, and opens possibilities of interpretation to the agrarian contract law.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Rural lease, Interpretation, Principles

¹ Mestre e Doutorando em Direito Privado, pela UFRGS.

Introdução

O Brasil é um dos principais produtores de cereais do mundo. Alguns fatores naturais imprescindíveis para a atividade agrícola, tais como o clima, a regularidade das chuvas e a energia solar, acrescido do fato de o Brasil possuir 388 milhões de hectares de terras agricultáveis – o que corresponde a 22% das terras agricultáveis do mundo –,¹ evidenciam a vocação brasileira para o agronegócio.

No que tange à relevância jurídica do tema estudado, cabe recordar que a Quarta Turma do STJ, ao julgar o REsp nº 1.175.438/PR, consignou que o contrato de arrendamento rural sofre “repercussões de direito público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo que se quer dar ao homem do campo e à função social da propriedade e ao meio ambiente”, e indicou o direito de preferência do arrendatário para comprar o imóvel como “um dos instrumentos legais que visam conferir tal perspectiva, mantendo o arrendatário na exploração da terra, garantindo seu uso econômico.”²

Tais fatores justificam os esforços para aprimorar e precisar o conteúdo normativo e o alcance dos dispositivos legais de caráter protetivo previstos no direito contratual agrário, e evidenciam a relevância socioeconômica que os dois tipos de contratos agrários previstos na Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e no Decreto nº 59.566/66 – contrato de arrendamento rural e de parceria rural –, desempenham na realidade brasileira.

Dessa forma, cumpre questionar, se o contexto histórico em que se encontra atualmente o agronegócio brasileiro, em especial quanto à capacitação e estruturação empresarial das pessoas que exercem a atividade agrícola no Brasil, não deveria importar em um aperfeiçoamento da interpretação literal e cogente usualmente conferida pela doutrina e pelos Tribunais ao alcance e à aplicação das normas de caráter protetivo para o arrendatário? Responder a esse questionamento é um dos objetivos deste artigo.

¹ LOURENÇO, Joaquim Carlos; LIMA, César Emanuel Barbosa de. *Evolução do agronegócio brasileiro: desafios e perspectivas*. Disponível em: <<http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/br/09/clbl.htm>>. Acesso em: 25 jul. 2016.

² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1175438/PR. 4ª Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 25 mar. 2014. *DJe* 5 maio 2014.

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, há poucos meses, pôs sob a luz a necessidade de se revisitar os conceitos e os princípios pertinentes ao Estatuto da Terra e ao seu Regulamento. Ao julgar o Recurso Especial nº 1.447.082/TO, a Corte negou a uma empresa de grande porte o direito de preferência para adquirir o imóvel rural por ela arrendada. A decisão acaba por sinalizar que a interpretação dos contratos rurais submetidos ao Estatuto da Terra, e o próprio Estatuto, tende a alterar-se de forma significativa, em face da nova perspectiva conferida pelo Colegiado Superior (a) na análise da relação normativa entre o princípio da justiça social e o princípio da autonomia privada, (b) na opção por afastar-se da interpretação literal do texto legal e (c) na distinção realizada entre o conceito de “homem do campo” e a “empresa rural de grande porte”, para, assim, distinguir a finalidade e o alcance das normas protetivas constantes no Estatuto da Terra e em seu Regulamento.³

O trabalho adota como referência paradigmática este precedente consubstanciado no julgamento do REsp nº 1.447.082/TO, do qual foi Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, porquanto o método de interpretação sistemática, com ponderação de princípios e análise da finalidade da norma, possibilitaram encontrar, dentro do sistema jurídico, e mais especificamente no microssistema do Estatuto da Terra, uma solução para impedir que arrendatários poderosos ainda usufruíssem dos direitos protetivos conferidos pela legislação ao arrendatário vulnerável, o que, quando ocorre, acaba por violar a essência do próprio princípio da justiça social.⁴

Destarte, na primeira parte investigar-se-á os pressupostos teóricos – sistema e microssistema jurídico, espécies de normas, colisão de princípios e interpretação – em uma perspectiva que possibilite ao intérprete compreender o raciocínio do STJ e, em sua esteira, investigar a possibilidade de novos reflexos decorrentes da interpretação restritiva das regras protetivas do Estatuto da Terra, como a ampliação dos limites para as partes exercerem a autonomia privada na celebração dos contratos de arrendamento rural.

³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 10 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016.

⁴ “Os precedentes não são equivalentes às decisões judiciais. Eles são razões generalizáveis que podem ser identificadas a partir das decisões judiciais. O precedente é formado a partir da decisão judicial e colabora de forma contextual para a determinação do direito e para a sua previsibilidade.” (MITIDIERO, Daniel. *Precedentes: da persuasão à vinculação*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 96.) Ainda: “Vale dizer: a autoridade do precedente é a própria autoridade do direito interpretado e a autoridade de quem o interpreta.” (Idem, p. 98).

Na segunda parte do trabalho a influência do dirigismo estatal sobre a doutrina e os julgadores, que acabou por determinar a construção de dogmas inerentes ao contrato de arrendamento, v. g.: (a) as normas protetivas têm caráter obrigatório e são irrenunciáveis; (b) é nula qualquer convenção que contrarie o disposto no Estatuto da Terra; (c) a lei visa proteger o arrendatário, sem qualquer discriminação; (d) a literalidade do texto legal deve ser observada na interpretação do contrato de arrendamento, não havendo espaço para autonomia privada. Para, então, avançar no estudo da situação fático-jurídica relacionada ao REsp nº 1.447.082/TO, e nas novas perspectivas dada pela decisão quanto à interpretação do alcance das normas legais referentes ao contrato de arrendamento.

1. O Estatuto da Terra como microsistema jurídico

Para o STF, a premissa fundamental, subjacente aos postulados que informam a teoria do ordenamento jurídico e que lhe dão o substrato doutrinário, é a de que o sistema de Direito positivo caracteriza uma unidade institucional e se constitui como um complexo normativo cujas partes integrantes devem manter, entre si, um vínculo de essencial coerência.⁵ Ordem e unidade encontram no movimento contínuo do sistema a estabilidade necessária para a sua adequada eficácia. O sistema “é a forma exterior da unidade valorativa e da adequação da ordem jurídica.”⁶

O sistema, nesse sentido, traduz e realiza a adequação valorativa e a unidade interior da ordem jurídica, reduzindo-lhe as contradições de valores,⁷ e contribui para a composição do conteúdo de uma norma ou de um instituto jurídico, permitindo a sua compreensão como parte do conjunto da ordem jurídica, com suas relevantes conexões.⁸

O sistema jurídico é constituído “de normas gerais e individuais que estão ligadas entre si pelo fato de a criação de toda e qualquer norma que pertence a este sistema ser determinada por uma outra norma do sistema e, em última linha, pela sua norma

⁵ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 215107 AgRg. 2ª Turma. Relator: Ministro Celso de Mello. DJ 2 fev. 2007.

⁶ CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 2002, p. 200.

⁷ Ibid., p. 23.

⁸ Ibid., p. 280 et seq.

fundamental.”⁹ A unidade do sistema se dá pelo fato de todas as normas terem o mesmo fundamento de validade.¹⁰

Com o termo “norma” se quer significar que algo *deve* ser, especialmente que um homem se *deve* conduzir de determinada maneira. É esse o sentido que possuem determinados atos humanos que intencionalmente se dirigem à conduta de outrem.¹¹ Por isso é dito que no direito o que importa é o que deve ser.¹²

Para Alexy, toda norma é ou uma regra ou um princípio.¹³ Trata-se de duas espécies de norma, porque: (i) “ambos dizem o que deve ser”; (ii) “ambos podem ser formulados por meio das expressões deônticas básicas do dever, da permissão e da proibição”; (iii) ambos são “razões para juízos concretos de dever-ser.”¹⁴

Os princípios exigem “que algo seja realizado na maior medida possível dentro das possibilidades jurídicas e fáticas existentes”, o que lhes retira a força de um “mandamento definitivo”, mas apenas “*prima facie*”.¹⁵ A extensão do conteúdo de um princípio é limitada pelos princípios colidentes e pelas possibilidades fáticas.¹⁶

As regras, por sua vez, “exigem que seja feito exatamente aquilo que elas ordenam”. A determinação de seu conteúdo, caso não seja impossibilitada por questões jurídicas ou fáticas, deve ser definitivo, ou seja, “vale definitivamente aquilo que a regra prescreve”.¹⁷ O caráter definitivo das regras está sujeito à introdução, no caso concreto, de uma cláusula de exceção, inclusive “em virtude de um ou mais princípios”.¹⁸

⁹ KELSEN, Hans. *Teoria pura do direito*. 7. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006, p. 260.

¹⁰ *Ibid.*, p. 33.

¹¹ *Ibid.*, p. 5.

¹² ALEXY, Robert. *Teoria dos direitos fundamentais*. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008, p. 153.

¹³ ALEXY, op. cit., p. 91.

¹⁴ ALEXY, 2008, p. 87.

¹⁵ *Ibid.*, p. 104.

¹⁶ *Ibid.*, p. 104.

¹⁷ *Ibid.*, p. 104.

¹⁸ *Ibid.*, p. 104. Cf. Alexy: “as cláusulas de exceção introduzidas em virtude de princípios não são nem mesmo teoricamente enumeráveis.” (*Ibid.*, p. 104).

Destarte, cumpre assinalar que a concepção do Estatuto da Terra como um microsistema do sistema jurídico brasileiro é adequada tendo em vista os quatro argumentos a seguir:

a) Ordem e unidade são características de todos os sistemas.¹⁹ A Lei nº 4.504/64 dispõe sobre o Estatuto da Terra, e, já no art. 1º, estabelece que a lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola, esta compreendida como “o conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.”

Tais constatações revelam que a ordem do Estatuto da Terra está materializada na racionalidade e abrangência das disposições e nas conexões normativas convergentes a propósitos comuns e harmônicos.²⁰ A unidade está na flagrante intenção do legislador de unificar em um só diploma legal, sob o manto do mesmo conjunto de princípios, as disposições disciplinadoras do Estatuto da Terra, tendo sido posto no ordenamento jurídico como eixo central de todos os temas relativos à reforma agrária e à política agrícola.²¹

b) O sistema jurídico é constituído de normas, conectadas umas às outras em face do modo como foram criadas.²² Assim também ocorre com as normas que encontram nos textos do Estatuto da Terra o seu ponto de partida no processo de interpretação. Nesse sentido, o acórdão realça os ensinamentos do Min. Sanseverino em sede doutrinária:²³ “Os microsistemas normativos, ao regularem relações jurídicas setorizadas de forma autônoma, formam verdadeiras 'ilhas legislativas', rompendo a ideia de unidade e estabilidade do ordenamento jurídico.”

¹⁹ CANARIS, 2002, p. 12-13.

²⁰ Cf. Canaris, com ordem pretende-se “expressar um estado de coisas intrínseco racionalmente apreensível, isto é, fundado na realidade.” (Ibid., p. 12).

²¹ Cf. Canaris, a unidade evita a dispersão. (Ibid., p. 12-13).

²² KELSEN, 2006, p. 260.

²³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 10 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016, p. 15 do acórdão. A doutrina transcrita no acórdão foi publicada em SANSEVERINO, Paulo de Tarso. *Responsabilidade civil no Código do Consumidor e a defesa do fornecedor*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 84-86.

c) O sistema jurídico deve ser passível de ser percebido como uma ordem axiológica ou teleológica de princípios gerais de Direito.²⁴ Como microssistema, a Lei nº 4.504/64 estatuiu, de modo implícito ou explícito, os objetivos e os princípios norteadores de uma ordem axiológica e teleológica. O seu art. 103 determina que a sua aplicação “deverá objetivar, antes e acima de tudo, a perfeita ordenação do sistema agrário do país, de acordo com os princípios da justiça social, conciliando a liberdade de iniciativa com a valorização do trabalho humano”.

d) O objeto mediato do sistema jurídico são bens e posições jurídicas.²⁵ O mesmo ocorre com o objeto mediato do Estatuto da Terra, cuja leitura evidencia o caráter social da propriedade, a relevância socioeconômica da atividade rural e o delineamento legal de conteúdos inerentes às posições jurídicas, como se dá com o direito de preferência do arrendatário em adquirir o imóvel arrendado ou de prosseguir no arrendamento.²⁶ Com relação a tais aspectos, extrai-se do acórdão paradigmático:²⁷ “A fixação do homem do campo à terra e sua proteção jurídica é medida de extrema importância social.”

A compreensão do Estatuto da Terra, desse modo, deve contemplar duas dimensões concomitantemente: uma como microssistema, fundado e orientado por princípios e finalidades específicas; e outra como parte integrante do sistema jurídico, submetido, portanto, aos princípios gerais e às finalidades estatuídas para o todo o sistema. As duas dimensões influenciam a interpretação do microssistema. Neste sentido, consta no acórdão:²⁸ “Especialmente quanto à hermenêutica, manifestei o entendimento de que a interpretação deve valer-se dos princípios inerentes ao próprio microssistema, recorrendo-se aos princípios do sistema geral apenas em caráter subsidiário.”

A subsunção constitui-se em um método silogístico, no entanto, como procedimento lógico para se obter a norma jurídica aplicável a um determinado caso é inadequada para atender às necessidades impostas pelos casos em que ocorre uma colisão de princípios –

²⁴ Cf. Canaris, o sistema jurídico deixa-se “definir como uma ordem axiológica ou teleológica de princípios gerais de Direito”. (CANARIS, 2002, p. 77).

²⁵ ALEXY, 2007, p. 243.

²⁶ Cf. Nusdeo: “[...] quanto mais escassos os bens e aguçados os interesses sobre eles, maior a quantidade e diversidade de normas se fazem necessárias para o equilíbrio de tais interesses.” (NUSDEO, Fábio. *Curso de economia: introdução ao direito econômico*. 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 29.)

²⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 10 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016, p. 19.

²⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 10 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016, p. 15.

“normas que ordenam que algo seja realizado na maior medida possível dentro das possibilidades jurídicas e fáticas existentes”,²⁹ mas apenas *prima facie* –,³⁰ a qual, de um lado, autoriza o uso dos mais variados argumentos – analíticos, empíricos e normativos –, e, de outro, exige, para se chegar ao definitivo, que a distância seja percorrida por meio de uma fundamentação que contemple e demonstre as exigências inerentes à ponderação.

Alexy, sem afastar a utilidade da subsunção, pelo contrário, mantendo-a para os casos em que é suficiente, e, a partir dela quando insuficiente, propõe que os juízos de valor, exercidos tanto na obtenção das premissas (interpretação) quanto na escolha da hipótese dentro da moldura normativa (decisão), possam ser racionalmente melhores controlados por meio de uma argumentação inclusiva, passível de abarcar todos os cânones de interpretação como argumentos, e da ponderação, a qual demanda maior esforço e transparência do intérprete na demonstração do conteúdo por ele privilegiado para os juízos de valor por ele exercidos, e, assim, acaba por impor uma necessidade de coerência sistêmica à fundamentação, pois esta deverá unificar as hipóteses, os argumentos e a decisão.

Na diversidade e na indeterminação dos conteúdos dos princípios, as colisões ou tensões “surgem a partir do momento em que se tem que passar do espaçoso mundo do dever-ser ideal para o estreito mundo do dever-ser definitivo ou real”. Logo, é inevitável o estabelecimento de regras de prevalência a partir da ponderação dos princípios colidentes diante de determinadas condições.³¹

A “lei de colisão”,³² aplica-se aos princípios constitucionais, estruturantes do sistema jurídico, assim como, à colisão entre princípios estruturantes do microssistema do Estatuto da Terra, que sempre deverão ser observados, sem prejuízo dos princípios gerais do direito, quando há a necessidade de ponderação. Nesse sentido, o acórdão transcreve a doutrina do Min. Sanseverino:³³ “O principal método de interpretação a ser utilizado é o lógico-sistemático, valorizando-se a 'ratio legis specialis' e os princípios que são, normalmente, indicados pelo próprio legislador no memento da elaboração da lei especial. Deve-se, assim,

²⁹ ALEXY, 2008, p. 90.

³⁰ Ibid., p. 104.

³¹ ALEXY, 2008, p. 139.

³² ALEXY, 2008, p. 99.

³³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 10 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016, p. 16.

dar prevalência, na interpretação das normas constantes da lei especial, aos princípios orientadores do microsistema normativo.”

No caso dos contratos agrários, a doutrina reconheceu como praticamente indiscutível a força obrigatória dos comandos legais em toda a sua amplitude normativa, talvez não apenas pela prevalência conferida à interpretação literal e unívoca dos dispositivos protetivos, mas também por força do art. 2º do Decreto nº 59.566/66, segundo o qual todas as normas aplicáveis aos contratos agrários são obrigatórias e os direitos e vantagens conferidos pelo Decreto são irrenunciáveis. E, ainda, em face de seu parágrafo único, que prevê ser “nula de pleno direito e de nenhum efeito” qualquer estipulação contratual contrária ao Regulamento.³⁴

35 36 37

A análise da lei, da doutrina e dos julgados sugere que a clareza e a precisão dos textos, de um lado, e, de outro, o dogma da eficácia irrestrita e cogente das normas protetivas relacionadas ao contrato de arrendamento afastam a necessidade, ou mesmo a possibilidade, de uma interpretação dos dispositivos legais, porquanto nem a doutrina, nem a jurisprudência fundamentam seus entendimentos a partir da ponderação entre os princípios estruturantes do direito agrário e os princípios gerais do direito contratual. De modo que praticamente ausente nos julgados do STJ fundamentações que conduzem a definição do alcance de tais normas dentro do contexto atual do agronegócio brasileiro.

As decisões adotadas nos dois recursos – REsp nº 1.447.082/TO e REsp nº 1.148.153/MT – revelam-se harmônicas entre si, pois em ambas o Tribunal manifesta que a interpretação da norma protetiva do arrendatário deverá manter-se alinhada aos princípios que regem os contratos agrários.

2. Das normas protetivas e sua usual interpretação literal

³⁴ Decreto nº 59.566/66: Art. 2º. 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. Parágrafo único. Qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo, será nula de pleno direito e de nenhum efeito.

³⁵ OPTIZ, Oswaldo; OPTIZ, Silvia C. B. *Tratado de direito agrário brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1983, v. 3, p. 21. Ainda, conforme os autores: “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.” (Ibid., p. 21).

³⁶ BARROS, 2012, p. 118.

³⁷ BORGES, 2012, p. 473.

A evolução do agronegócio brasileiro remonta ao século XVI. A partir da década de 1930, especialmente entre a década de 60 e 80, o produtor passou por um processo de profissionalização. Da mesma forma, a atividade rural sofreu significativa evolução científica e tecnológica entre as décadas de 1970 e 1990, com o que se tornou viável o exercício de atividades agrícolas de alto rendimento em áreas até então consideradas improdutivas ou economicamente inviáveis.³⁸

O mecanismo adotado para conferir juridicidade ao movimento existente na década de 60 no Brasil em prol da justiça social no campo e da reforma agrária foi o Estatuto da Terra, consubstanciado na Lei nº 4.504, de 30.11.1964, com o escopo de promover a reforma agrária e o desenvolvimento da atividade rural.

As relações entre os proprietários das terras agricultáveis e os possuidores que nelas produzem possui caráter não apenas social ou econômico, mas também estratégico para qualquer país, sobretudo para aqueles vocacionados para ser um dos principais produtores de cereais do mundo, como ocorre com o Brasil.³⁹ A relevância social dos interesses atinentes à produção agrícola e do uso das terras rurais são assim reiteradas por Bidart: “El interés general, en principio, coincide con la “mejor realización de la producción agraria”.”⁴⁰

No Brasil, os contratos agrários “surgiram com uma conotação visível de justiça social”, com o intuito de proteger a parte detentora do trabalho e que temporariamente usa a terra de forma onerosa para a produção primária.⁴¹

A limitação da autonomia privada e a obrigatoriedade das cláusulas contratuais dos contratos de arrendamento rural se submeterem às normas de ordem pública estabelecidas no Estatuto da Terra e em seu Regulamento foi declarada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do RE nº 100.634/MG, em 27.04.1984.⁴²

³⁸ LOURENÇO; LIMA, 2016.

³⁹ BIDART, Adolfo Gelsi. Sentido y perspectiva de contrato de arrendamento rural. *Arquivos do Ministério da Justiça*, n. 140, p. 37-48, out./dez. 1976, p. 40-41.

⁴⁰ *Ibid.*, p. 40.

⁴¹ BARROS, 2012, p. 112.

⁴² BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 100.634/MG. 2ª Turma. Relator: Ministro Francisco Rezek. Julgado em: 27 abr. 1984. *DJ* 25 maio 1984.

Esse caráter cogente e indistintamente protetivo da legislação em favor do arrendatário foi observado e explicitado pela doutrina, ao que parece de modo unânime.^{43 44 45 46 47}

A ausência de questionamentos acerca do alcance das normas protetivas aos arrendatários – seja em face do perfil econômico-financeiro do arrendatário, seja em face de sua finalidade –, na doutrina e nas decisões judiciais é um dos aspectos que informa a relevância dos prováveis reflexos que a decisão proferida pelo STJ no julgamento do REsp nº 1.447.082/TO trará para a celebração, a formalização e a interpretação do contrato de arrendamento rural.⁴⁸

O voto do relator, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, afastou o direito de preferência do arrendatário para adquirir o imóvel arrendado, previsto no artigo 92, §§ 3º e 4º da Lei nº 4.505/64, ao acolher a compreensão de que o alcance de tal regra protetiva está relacionado à eficácia do princípio da justiça social, que requer a proteção jurídica do arrendatário enquanto homem do campo, qualidade que justificaria a sua vulnerabilidade presumível dentro da relação com o arrendador, comumente o proprietário do imóvel rural.

O precedente destoa da interpretação literal comumente adotada pelas decisões judiciais com relação aos dispositivos legais referentes ao contrato de arrendamento rural, na qual pouco, muito pouco, se questiona o *status* do arrendador e do arrendatário na perspectiva de se avaliar a necessidade de a lei restringir a eficácia do princípio da autonomia privada. Cabe demonstrar. Assim se faz:

a) Proibição da remuneração do arrendamento ser fixado em produto, exigindo-se a sua fixação em dinheiro.^{49 50} O tema está previsto no artigo 95, XI, a, da Lei nº 4.504/64, e no artigo 18, parágrafo único do Decreto nº 59.566/66.⁵¹

⁴³ BARROS, 2012, p. 112.

⁴⁴ OPTIZ; OPTIZ, 1983, p. 23.

⁴⁵ BORGES, 2012, p. 497.

⁴⁶ COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neagrarista*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2016, p. 70.

⁴⁷ FRANÇA, Márcio Maria de Macedo. A caracterização dos contratos agrários. *Revista Jurídica*, n. 110, jul./dez. 1985, p. 49.

⁴⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 10 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016.

⁴⁹ Da doutrina, por todos, Barros: “É causa de nulidade absoluta, logo sem qualquer exigibilidade por ausência de eficácia, o ajuste da remuneração do arrendamento rural em frutos ou produtos.” (BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. 7 ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2012, p. 143.) Vale anotar a

b) Necessidade de notificação motivada e tempestiva do arrendador para o arrendatário devolver o imóvel no término do contrato, sob pena de renovação automática.⁵² O tema está previsto no artigo 95, incisos IV e V da Lei nº 4.504/64, e no artigo 22, §§ 1º e 2º do Decreto nº 59.566/66.⁵³

c) Impossibilidade de se celebrar o contrato de arrendamento por prazo inferior ao previsto na legislação.⁵⁴ O tema está previsto no artigo 95, II, da Lei nº 4.504/64, e no artigo 13, I, II, a do Decreto nº 59.566/66.⁵⁵

observação de José Coelho ao reconhecer que a lei acaba por beneficiar o arrendatário inadimplente ao estabelecer a nulidade da cláusula que fixa a remuneração do arrendamento em produto, negando o que comumente ocorre: “[...] a interpretação rigorosa em declarar a nulidade da cláusula contratual do contrato de arrendamento que estabelece o preço em produtos, é extremamente vantajosa ao arrendatário inadimplente, que sob o manto ou pálio dessa legalidade exacerbada, não paga a renda ou aluguel do imóvel contratado, e alega a nulidade do preço, conduzindo a improcedência da ação despejatória, e ainda, exigindo uma postulação de arbitramento do preço, por meio de ação própria do arrendador.” (COELHO, 2016, p. 130).

⁵⁰ A Lei nº 11.443/2007 passou a chamar a contraprestação pelo arrendamento de remuneração, e não mais de preço.

⁵¹ Sobre o tema ver: BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 107.508/MG. 1ª Turma. Relator: Ministro Octavio Gallotti. Julgado em: 30 jun. 1986. *DJ* 29 ago. 1986, p. 15.188. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1266975/MG. 3ª Turma. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em: 10 mar. 2016. *DJe* 28 mar. 2016. No mesmo sentido, ver: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 231.177/RS. 4ª Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 26 ago. 2008. *DJe* 15 set. 2008; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 566.520/RS. 4ª Turma. Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. Julgado em: 11 maio 2004. *DJ* 30 ago. 2004, p. 302; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 127.561/SP. 4ª Turma. Relator: Ministro Barros Monteiro. Julgado em: 3 jun. 2003. *DJ* 1 set. 2003, p. 289; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 407.130/RS. 3ª Turma. Relator: Ministro Ari Pargendler. Julgado em: 27 jun. 2002. *DJ* 5 ago. 2002, p. 336; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 120.157/RS. 3ª Turma. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. Julgado em: 19 nov. 1998. *DJ* 5 abr. 1999, p. 124; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 128.542/SP. 4ª Turma. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Julgado em: 14 out. 1997. *DJ* 9 dez. 1997, p. 64711. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 334.394/RS. 3ª Turma. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Julgado em: 16 maio 2002. *DJ* 5 ago. 2002, p. 332. RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70067145342. 17ª Câmara Cível. Relatora: Desembargadora Liege Puricelli Pires. Julgado em: 10 março 2016. No mesmo sentido: RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70061595484. 10ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Jorge Alberto Schreiner Pestana. Julgado em: 25 jun. 2015; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70060795697. 10ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Marcelo Cezar Muller. Julgado em: 28 ago. 2014; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70059671263. 10ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Paulo Roberto Lessa Franz. Julgado em: 29 maio 2014.

⁵² Da doutrina, por todos, Oswaldo Opitz e Silvia Opitz: “O contrato, quando não houver a notificação referida, renova-se pelo prazo mínimo estabelecido na lei e desde que o arrendatário não desista.” (OPTIZ; OPTIZ, 1983, p. 45). Mais: “A preferência concedida ao arrendatário é um direito, além de ser uma vantagem, portanto não pode ele renunciar, no contrato, a esse *jus singulare*.” (Ibid., p. 57).

⁵³ Sobre o tema ver: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 72.461/SP. 3ª Turma. Relator: Ministro Eduardo Ribeiro. Julgado em: 10 jun. 1997. *DJ* 18 ago. 1997, p. 37.860. No mesmo sentido: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 23.333/RJ. 4ª Turma. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. Julgado em: 29 jun. 1992. *DJ* 10 ago. 1992, p. 11.955.

⁵⁴ Da doutrina, cita-se que, conforme Barros, quanto ao prazo de duração dos contratos o legislador não deixou “aos contratantes outra alternativa senão a de cumpri-la”. (BARROS, 2012, p. 123).

⁵⁵ Sobre o tema, ver: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1455709/SP. 3ª Turma. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em: 5 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016. No mesmo sentido: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1455709/SP. 3ª Turma. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

d) Inafastabilidade pelas partes do direito de preferência do arrendatário em adquirir o imóvel arrendado em caso de alienação.⁵⁶ O tema está previsto no artigo 92, §§ 3º e 4º da Lei nº 4.505/64.⁵⁷

Sobre o tema, ver: BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 100.296/MG. 2ª Turma. Relator: Ministro Aldir Passarinho. Julgado em: 15 ago. 1986. *DJ* 12 set. 1986, p. 16.424. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 83.319. 2ª Turma. Relator: Ministro Leitão de Abreu. Julgado em: 23 set. 1980. *DJ* 17 out. 1980, p. 8.294. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 103.766/RS. 1ª Turma. Relator: Ministro Sydney Sanches. Julgado em: 18 abr. 1986. *DJ* 9 maio 1986, p. 7.628. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 97.285. 1ª Turma. Relator: Ministro Soares Munoz. Julgado em: 6 ago. 1982. *DJ* 27 ago, 1982, p. 8.181. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 263.774/MG. 4ª Turma. Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. Julgado em: 15 ago. 2006. *DJ* 5 fev. 2007, p. 237. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 164.442/MG. 4ª Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 21 ago. 2008. *DJe* 1 set. 2008. Sobre o tema, ver do Tribunal do Rio Grande do Sul: RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70068048479. 18ª Câmara Cível. Relator: Ministro João Moreno Pomar. Julgado em: 14 abr. 2016; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70067784504. 18ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Pedro Celso Dal Pra. Julgado em: 10 mar. 2016; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70064384365. 20ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Carlos Cini Marchionatti. Julgado em: 27 maio 2015.

Julgado em: 5 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1339432/MS. 4ª turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 16 abr. 2013. *DJe* 23 abr. 2013; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 195.177/PR. 4ª Turma. Relator: Ministro Barros Monteiro, Relator para o acórdão Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Julgado em: 3 fev. 2000. *DJ* 28 ago. 2000, p. 88. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 10.058/RS. 3ª Turma. Relator: Ministro Dias Trindade. Julgado em: 13 ago. 1991. *DJ* 2 set. 1991, p. 12199. Em sentido contrário, o STJ havia se manifestado no julgamento do REsp nº 806.094/SP: “Nos contratos agrícolas, o prazo legal mínimo pode ser afastado pela convenção das partes. Decreto regulamentador não pode limitar, onde a Lei não o fez.” BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 806.094/SP. 3ª Turma. Relator: Ministro Humberto Gomes de Barros. Julgado em: 16 nov. 2006. *DJ* 18 dez. 2006, p. 386. No mesmo sentido – obrigatoriedade dos prazos legais mínimos para os contratos agrários –, do Tribunal do Rio Grande do Sul: RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70061749735. 10ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Marcelo Cezar Muller. Julgado em: 18 dez. 2014; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70052733185. 9ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Tasso Caubi Soares Delabary. Julgado em: 24 abr. 2013; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70051945848. 10ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Túlio de Oliveira Martins. Julgado em: 7 fev. 2013.

⁵⁶Da doutrina, por todos, Barros: “É uma restrição ao seu direito de propriedade, pois a disposição da coisa fica condicionada à aceitação de uma pessoa certa. Pouco importa a existência, por exemplo, de animosidade entre as partes contratantes [...]” (BARROS, 2012, p. 125).

⁵⁷Sobre o tema, ver: BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 100.296/MG. 2ª Turma. Relator: Ministro Aldir Passarinho. Julgado em: 15 ago. 1986. *DJ* 12 set. 1986, p. 16.424. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 83.319. 2ª Turma. Relator: Ministro Leitão de Abreu. Julgado em: 23 set. 1980. *DJ* 17 out. 1980, p. 8.294. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 103.766/RS. 1ª Turma. Relator: Ministro Sydney Sanches. Julgado em: 18 abr. 1986. *DJ* 9 maio 1986, p. 7.628. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 97.285. 1ª Turma. Relator: Ministro Soares Munoz. Julgado em: 6 ago. 1982. *DJ* 27 ago, 1982, p. 8.181. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 263.774/MG. 4ª Turma. Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. Julgado em: 15 ago. 2006. *DJ* 5 fev. 2007, p. 237. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 164.442/MG. 4ª Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 21 ago. 2008. *DJe* 1 set. 2008. Sobre o tema, ver do Tribunal do Rio Grande do Sul: RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70068048479. 18ª Câmara Cível. Relator: Ministro João Moreno Pomar. Julgado em: 14 abr. 2016; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70067784504. 18ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Pedro Celso Dal Pra. Julgado em: 10 mar. 2016; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70064384365. 20ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Carlos Cini Marchionatti. Julgado em: 27 maio 2015.

O precedente oriundo do REsp nº 1.447.082/TO abrangeu o julgamento conjunto de dois recursos especiais: um interposto por duas pessoas físicas adquirentes de um imóvel rural, e o outro pela pessoa jurídica BUNGE Fertilizantes ('BUNGE'), vendedora do referido imóvel. Em ambos é recorrida a pessoa jurídica SPI Agropecuária ('SPI'), arrendatária do imóvel. A pretensão dos recorrentes é alterar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins em sede de embargos infringentes.⁵⁸

O acórdão menciona que o uso da terra pode se dar por meio de contratos atípicos, não regidos pelo Estatuto da Terra, como o de locação de pastagem, no entanto, qualifica o contrato firmado entre a SPI e os proprietários como arrendamento rural, uma vez que ocorreu a transferência da posse do imóvel.⁵⁹

O arrendatário tem direito de preferência na aquisição da propriedade, conforme previsto no §3º do art. 92 do Estatuto da Terra,⁶⁰ o qual, como reconhecido pelo acórdão, “não impôs nenhuma restrição quanto à pessoa do arrendatário, para o exercício do direito de preferência, de modo que, ao menos numa interpretação literal, nada obstará a que uma grande empresa rural viesse a exercer o direito de preempção.”⁶¹

Considerando que há uma norma, da espécie regra, assegurando ao arrendatário o direito de preferência na aquisição do imóvel arrendado, sem que haja na lei qualquer discriminação que excepcionasse a sua aplicação, qual a argumentação jurídica que poderia ser adotada para afastá-la?

⁵⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 10 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016, p. 3-5 do acórdão.

⁵⁹ No que tange à posse do imóvel pelo arrendatário, importante mencionar a lição de Oswaldo e Silvia Opitz: “A posse é elemento integrante do contrato de arrendamento, porque é dever do arrendador [...]” (OPITZ; OPITZ, 1983, p. 5). E de Pontes de Miranda: “Também é efeito da posse o poder do arrendatário, ou outro possuidor imediato, ou mediato, defender a posse contra qualquer possuidor mediato acima, sucessor daquele de quem houve a posse imediata, ou mediata de grau inferior.” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1974, t. 10, p. 77, §1.067).

⁶⁰ Art. 92, § 3º, do ET: 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.

⁶¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 10 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016, p. 11 do acórdão.

O caminho percorrido pelo acórdão tem início no confronto entre os requisitos postos no art. 38 do Decreto nº 59.566/66, que regulamenta a Lei nº 4.505/64 (Estatuto da Terra), mais precisamente em seu inciso II – *os benefícios previstos na Lei somente são passíveis de serem gozados pelo arrendatário que o explorar direta e pessoalmente a atividade rural no imóvel como “ típico homem do campo”*⁶² – e a qualificação, no caso concreto, da arrendatária SPI Agropecuária como empresa rural de grande porte.

Anota-se que o acórdão não aborda o fato de a proprietária do imóvel (Bunge) ser uma notória empresa de grande porte. Tampouco, o acórdão indica explicitamente qualquer critério que tenha sido adotado para qualificar a SPI como uma empresa rural de grande porte. Contudo, o acórdão é claro em restringir “o âmbito de proteção aos arrendatários e parceiros-outorgados que explorem direta e pessoalmente o imóvel rural”, e isso parece ser suficiente para fundamentar a decisão com base na “principiologia do microsistema normativo do Estatuto da Terra”.⁶³

Ocorre que os princípios da função social da propriedade e da justiça social, como referido no acórdão, “nem sempre andam juntos”, pois enquanto a função social vincula-se à exploração adequada da terra como meio de produção, a justiça social visa a “desconcentração da propriedade” permitindo-lhe acesso ao “homem do campo e à sua família”, bem como “a proteção do homem do campo nas relações jurídicas de direito agrário”.⁶⁴

Quando inexistir vulnerabilidade do arrendatário diante do proprietário não haveria porque incidir uma regra cuja finalidade é justamente conferir maior eficácia ao princípio da justiça social,⁶⁵ fazendo com que a lei assegure àquele que pouco ou nenhum poder de barganha possui o direito de manter o contrato e conseqüentemente permanecer na relação contratual que lhe assegura a posse do imóvel rural. Transcreve-se do acórdão: “quando o arrendatário é uma grande empresa, desenvolvendo o chamado agronegócio, o princípio da

⁶² Ibid., p. 11.

⁶³ Ibid., p. 14.

⁶⁴ Ibid., p. 19.

⁶⁵ Entendimento diverso é o de Rafael Soares, para quem que o direito de preferência estaria condicionado à função social da propriedade: “o direito de preferência somente pode ser exercido se a exploração da terra estiver em consonância com os ditames constitucionais, ou seja, no momento da oferta de compra, deve ser observado se o arrendatário está cumprindo a função social da propriedade.” (SOARES, Rafael Machado. O direito de preferência no contrato de arrendamento rural à luz da hermenêutica constitucional. *Justiça do Direito*, Passo Fundo, v. 20, n. 1, p. 100-110, 2006, p. 108).

justiça social deixa de ter aplicabilidade, pois ausente a vulnerabilidade social que lhe é pressuposto”.⁶⁶

O que o acórdão estabeleceu, por meio da ponderação entre princípios – de um lado o princípio da justiça social, subjacente à regra que assegura o direito de preferência ao arrendatário; e, de outro, o princípio da autonomia privada –, é de que o limite da eficácia da regra legal se dá quando não mais existe vulnerabilidade do arrendatário que justifique a eficácia do princípio da justiça social. A partir daí, passa-se a reconhecer a prevalência do princípio da autonomia privada e a liberdade contratual. Tal raciocínio assim consta no acórdão sob análise: “ao se afastar a aplicabilidade do Estatuto da Terra, prestigia-se o princípio da autonomia privada, que, embora mitigado pela expansão do dirigismo contratual, ainda é o princípio basilar do direito privado, não podendo ser desconsiderado pelo intérprete.”⁶⁷ Por tais fundamentos é que o acórdão sustenta que o “cumprimento da função social da propriedade não parece ser fundamento suficiente para que as normas do direito privado, fundadas na autonomia da vontade, sejam substituídas pelas regras do Estatuto da Terra, marcadas por um acentuado dirigismo contratual.”⁶⁸

Isso significa dizer que as partes, arrendatários e proprietários, sempre poderão, de livre e comum acordo, pactuar o direito de preferência ou qualquer outro direito sem que haja necessidade de interferência legislativa (dirigismo estatal). E, ainda, permite concluir que o conteúdo dos textos da Lei e do Decreto permanecem em harmonia.

Ao afirmar que a autonomia privada, “embora modernamente tenha cedido espaço para outros princípios (como a boa-fé e a função social do contrato), apresenta-se, ainda, como a pedra angular do sistema de direito privado, especialmente no plano do Direito Empresarial”, o acórdão sinaliza que a interpretação dos contratos agrários tipificados no Estatuto da Terra deve ater-se, essencialmente, ao que restou pactuado pelos contratantes quando inexistir qualquer vulnerabilidade inerente às partes.

⁶⁶ Ibid., p. 19-20.

⁶⁷ Ibid., p. 22.

⁶⁸ SOARES, 2006, p. 20.

O princípio da autonomia privada encontra na vontade das partes a principal fonte das determinações do regulamento contratual,⁶⁹ e nas normas legais de caráter imperativo o seu limite.⁷⁰ Na mesma senda, Luigi Ferri ensina que a autonomia privada não é apenas a liberdade ou um de seus aspectos, tampouco é faculdade, é liberdade que se move no âmbito do direito, dentro dos limites fixados por este, constituindo-se no resultado do exercício de um poder, com o qual a autonomia privada se identifica.⁷¹

O princípio da autonomia privada passa, com o entendimento posto no acórdão examinado, a ter a sua eficácia reconhecida quando ausente qualquer finalidade justificadora do dirigismo contratual pensado no Brasil da década de 60, portanto, há mais de 50 anos.

Em outras palavras, quando há a prevalência do princípio da autonomia privada nos contratos agrários, diante da não incidência do princípio da justiça social, novas possibilidades interpretativas acerca da validade e eficácia de cláusulas contratuais pactuadas em contratos de arrendamento tornam-se passíveis de serem cogitadas, tais como:

i) A possibilidade de ser pactuado o preço do arrendamento em produto. Ao contrário do que fora decidido pelo STJ no julgamento do REsp nº 1.266.975/MG, relatado pelo Min. Ricardo Villas Bôas Cueva.⁷²

ii) A possibilidade de se celebrar contratos rurais com prazos inferiores aos previstos no regulamento do Estatuto da Terra. Ao contrário do que restou decidido pelo STJ ao julgar o REsp nº 1.336.293/RS, de relatoria do Min João Otávio de Noronha.⁷³

iii) A validade da cláusula de renúncia às benfeitorias, mesmo aquelas que possam ser tidas como necessárias ou úteis. De forma diversa da proferida no julgamento do REsp nº 1.182.967/RS, cujo relator foi o Min. Luis Felipe Salomão.⁷⁴

⁶⁹ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 1988, p. 142.

⁷⁰ DÍEZ-PICAZO. *Fundamentos del derecho civil patrimonial: introducción teoría del contrato*, v. 1., 6 ed., Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 2007, p. 155.

⁷¹ FERRI, Luigi. *La autonomía privada*. Granada: COMARES, 2001, p. 36.

⁷² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.266.975/MG. 3ª Turma. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em: 10 mar. 2016. *DJe* 28 mar. 2016.

⁷³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.336.293/RS. 3ª Turma. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Julgado em: 24 maio 2016. *DJe* 1 jun. 2016.

⁷⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1182967/RS. 4ª Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 9 jun. 2015. *DJe* 26 jun. 2015.

iv) A possibilidade, por qualquer razão, de o preço do arrendamento ser superior ao previsto na legislação. Ao contrário do decidido pelo STJ no julgamento do REsp nº 641.222/RS, relatado pelo Min. Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros.⁷⁵

v) A possibilidade de a multa contratual por inadimplemento ser fixada em produto. Ao contrário do que entendeu o STJ ao apreciar o REsp nº 445.156/AL, cujo relator foi o Min. Ruy Rosado de Aguiar.⁷⁶

vi) A validade da notificação, para o exercício de preferência na aquisição do imóvel, que indicar apenas o preço do imóvel em produto. Ao contrário do que restou decidido pelo STJ no julgamento do REsp nº 334.394/RS, relatado pelo Min. Carlos Alberto Menezes Direito.⁷⁷

E, ainda, também exemplificativamente:

vii) A possibilidade de se pactuar a extinção automática do contrato de arrendamento por transcurso do tempo quando não ocorrer manifestação expressa de ambas as partes contratantes.

viii) A possibilidade de as partes pactuarem que o contrato de arrendamento extinguir-se-á, em caso de alienação do imóvel, no término da colheita da lavoura que se encontrar plantada no momento da venda.

ix) A possibilidade de retomada do imóvel pelo proprietário quando não mais existir interesse em manter renovar o contrato de arrendamento, independentemente de qualquer justificativa.

x) A possibilidade de as partes pactuarem o preço das benfeitorias acima do fixado na legislação.

⁷⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 641.222/RS. 3ª Turma. Relator: Ministro Humberto Gomes de Barros. Julgado em: 5 ago. 2004. *DJ* 23 ago. 2004, p. 236.

⁷⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 445.156/AL. 4ª Turma. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Julgado em: 15out. 2002. *DJ* 2 dez. 2002.

⁷⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 334.394/RS. 3ª Turma. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Julgado em: 16 maio 2002. *DJ* 5 ago. 2002.

As possibilidades acima, ao menos em uma análise teórico-hipotética, podem ser visualizadas como desdobramento dos mesmos fundamentos jurídicos adotados no acórdão estudado como precedente, enquanto as partes contratantes não teriam razão para invocar as proteções de um microssistema jurídico com o intuito de restringir o princípio da autonomia privada. Nestes casos, passaria a haver uma interpretação do contrato de arrendamento rural semelhante a comumente conferida aos contratos empresariais, inclusive com prevalência das normas de interpretação dos artigos 112 e 113 do Código Civil, como mencionado pelo STJ: “No caso dos autos, embora não se trate propriamente de um contrato empresarial, tem-se uma grande empresa pretendendo se valer de um microssistema protetivo para furtar-se à força obrigatória do contrato ao qual se obrigou.”⁷⁸

Compete à dogmática também esforçar-se para que se avance no aperfeiçoamento da interpretação sistemática do direito de preferência do arrendatário, a qual exige do intérprete a análise circular do sentido jurídico derivado das conexões normativas – inclusive as conexões entre as regras, os princípios que orientam o microssistema jurídico do Estatuto da Terra e os princípios gerais do direito contratual – e a interpretação da realidade socioeconômica da agricultura na atualidade, até que se torne possível retornar ao texto legal, expressando toda a sua amplitude normativa.

Considerações finais

As normas jurídicas – expressas ou não – pertencentes ao sistema jurídico, não obstante se encontrarem em níveis hierárquicos distintos, co-existem, de modo que os seus conteúdos se interpenetram, influenciam-se e devem se fazer presente, em diferentes graus de intensidade, em qualquer decisão judicial que seja válida, legal e constitucional.

A interpretação sistemática, integrada à ponderação de princípios, passa a exigir que o intérprete considere o microssistema jurídico como unidade, atentando-se para as conexões normativas internas, e como parte de uma unidade maior – sistema jurídico geral –, em que as conexões se dão com os princípios gerais do direito.

⁷⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 10 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016, p. 25.

As regras de caráter protetivo no microsistema do Estatuto da Terra, inclusive o direito de preferência previsto no artigo 92, §§ 3º e 4º da Lei nº 4.504/64, decorre, sobretudo, da densificação normativa do princípio da justiça social com o intuito de reduzir a vulnerabilidade do homem do campo nas relações contratuais celebradas com os proprietários. Destarte, inexistindo justificativa razoável para a intervenção estatal nas relações contratuais em que ausente a vulnerabilidade do arrendatário, deve-se reconhecer que a interpretação do conteúdo do contrato submete-se essencialmente ao princípio da autonomia privada.

O raciocínio jurídico constante no precedente do STJ permite que o intérprete, como demonstrado na segunda parte deste trabalho, avance na atualização do conteúdo normativo do Estatuto da Terra. O que, de um lado, reforçará o caráter protetivo em favor do homem do campo, e, de outro, reforçará a incidência do princípio central do direito privado – princípio da autonomia privada – nos contratos agrários celebrados sem vulnerabilidade das partes, aproximando-os, no que tange à interpretação, aos contratos empresariais.

Referências

ALEXY, Robert. *Teoria dos direitos fundamentais*. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008.

BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. 7. ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2012.

BIDART, Adolfo Gelsi. Sentido y perspectiva de contrato de arrendamento rural. *Arquivos do Ministério da Justiça*, n. 140, p. 37-48, out./dez. 1976.

BORGES, Antonio Moura. *Curso completo de direito agrário*. 4. ed. Campo Grande: Contemplar, 2012.

CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 2002.

- CARRARA, Giovanni. *I contratti agrari*. Torino: Torinese, 1952.
- CIRNE LIMA, Ruy. *Pareceres: direito privado*. Porto Alegre: Sulina, 1967.
- COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neoagrarista*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2016.
- DÍEZ-PICAZO. *Fundamentos del derecho civil patrimonial: introducción teoría del contrato*, v. 1., 6 ed., Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 2007, p. 155.
- ENGISCH, Karl. *Introdução ao pensamento jurídico*. 10. ed. Lisboa: Calouste, 2008.
- FERRI, Luigi. *La autonomía privada*. Granada: COMARES, 2001, p. 36.
- FRANÇA, Márcio Maria de Macedo. A caracterização dos contratos agrários. *Revista Jurídica*, n. 110, jul./dez. 1985.
- GADAMER, Hans-Georg. *Verdade e método: traços fundamentais de uma hermenêutica filosófica*. Tradução de Flávio Paulo Meurer. Petrópolis: Vozes, 2008.
- KELSEN, Hans. *Teoria pura do direito*. 7. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006.
- LARENZ, KARL. *Metodologia da ciência do direito*. Tradução de José Lamego. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1997.
- LOURENÇO, Joaquim Carlos; LIMA, César Emanuel Barbosa de. *Evolução do agronegócio brasileiro: desafios e perspectivas*. Disponível em: <<http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/br/09/clbl.htm>>. Acesso em: 25 jul. 2016.
- OPTIZ, Oswaldo; OPTIZ, Silvia C. B. *Tratado de direito agrário brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1983. v. 2, v. 3.
- ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 1988.