

**XXXI CONGRESSO NACIONAL DO
CONPEDI BRASÍLIA - DF**

**DIREITO AMBIENTAL, AGRÁRIO E
SOCIOAMBIENTALISMO III**

GINA VIDAL MARCILIO POMPEU

ROGERIO BORBA

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 - Profa. Dra. Samyra Haydée Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

D597

DIREITO AMBIENTAL, AGRÁRIO E SOCIOAMBIENTALISMO III [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Gina Vidal Marcilio Pompeu, Rogerio Borba – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-038-0

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

Tema: Saúde: UM OLHAR A PARTIR DA INOVAÇÃO E DAS NOVAS TECNOLOGIAS

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito ambiental e agrário. 3. Socioambientalismo. XXXI Congresso Nacional do CONPEDI Brasília - DF (3: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



XXXI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BRASÍLIA - DF

DIREITO AMBIENTAL, AGRÁRIO E SOCIOAMBIENTALISMO III

Apresentação

Temos a satisfação de apresentar a publicação do conjunto de artigos aprovados e devidamente apresentados no GT DIREITO AMBIENTAL, AGRÁRIO E SOCIOAMBIENTALISMO III, durante o XXXI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BRASÍLIA - DF, congregando temas relevantes e atuais que bem representam a qualidade, seriedade e profundidade da pesquisa produzida nos Programas de Pós-Graduação em Direito, agregando docentes e discentes de praticamente todas as regiões do País, que por meio deste grande e diversificado Congresso ,promovido anualmente pelo CONPEDI, proporcionam a divulgação de suas pesquisas e momentos memoráveis de debates e ricos aprendizados. Para o desfrute dos leitores segue a lista de artigos apresentados e publicados:

O primeiro trabalho, intitulado DIREITO AMBIENTAL TRIBUTÁRIO E O IMPOSTO SELETIVO NO CONTEXTO DA TRANSIÇÃO ENERGÉTICA DO BRASIL, de autoria de Andreia Ponciano de Moraes Joffily, Eneidino Januario De Miranda E Silva e Fabrício Meira Macêdo, analisou a interseção entre Direito Ambiental e Direito Tributário no contexto da transição energética no Brasil, com ênfase no papel do Imposto Seletivo como ferramenta de política fiscal especificamente as normas constitucionais e a literatura pertinente, para investigar como a tributação pode promover práticas econômicas mais sustentáveis e desincentivar o uso de tecnologias poluentes, concluindo que o Imposto Seletivo, se implementado adequadamente, pode ser eficaz na descarbonização da matriz energética brasileira, estimulando a adoção de fontes de energia renováveis.

Em seguida tivemos o trabalho EXPLORAÇÃO PETROLÍFERA NA BACIA AMAZÔNICA, IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS E A NECESSIDADE DE POLÍTICAS PÚBLICAS EFICAZES PARA TRANSIÇÃO ENERGÉTICA, de autoria de Bruna Kleinkauf Machado e Natasha Victória Chaves Marques, examinando os impactos socioeconômicos da exploração de petróleo na Bacia Amazônica, detalhando os efeitos ambientais e sociais resultantes, e argumentando a favor da implementação de políticas públicas que incentivem a transição para fontes de energia mais limpas e sustentáveis.

Já o trabalho EMPRESAS TRANSNACIONAIS E DIREITO: CHANTAGEM LOCACIONAL E O “VÁCUO JURÍDICO” À LUZ DOS CONCEITOS DE HANS JONAS, de autoria de Pedro Gustavo Gomes Andrade e Janaína Aparecida Julião, explorou as práticas das empresas transnacionais no contexto da globalização, com foco na chantagem

locacional e no vácuo jurídico que permite a essas corporações operar à margem das regulações estatais e internacionais a partir da ética da responsabilidade de Hans Jonas, oferecendo uma análise crítica das dinâmicas de poder e pressão que caracterizam a relação entre essas empresas e os Estados, destacando como a chantagem locacional contribui para a deterioração das condições ambientais e sociais, especialmente em países em desenvolvimento.

Após, tivemos o trabalho intitulado **CRISE CLIMÁTICA E CRISE CONSTITUCIONAL: UMA POSSIBILIDADE TEÓRICA**, de Bruna Veríssimo Lima Santos, que buscou responder se poderia a crise climática ensejar um estado de crise constitucional, argumentando, a partir da tipologia proposta por Levinson e Balkin, que o agravamento da crise climática pode desencadear crises constitucionais de diferentes tipos, em especial as crises de tipo dois, em que a fidelidade ao texto constitucional poderia levar a respostas inadequadas ao enfrentamento da crise climática, e de tipo três, na qual desacordos levariam os agentes políticos a atuação de forma extraordinária, afastando-se da resolução do problema, discutindo ainda o papel do Supremo Tribunal Federal (STF) na governança climática, concluindo que a crise climática apresenta elementos que podem suscitar processos tanto de apodrecimento constitucional (constitutional rot) quanto de crise.

O trabalho intitulado **AVIAÇÃO COMERCIAL E SUSTENTABILIDADE: POLÍTICAS DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL E MITIGAÇÃO DE IMPACTOS**, de autoria de Danila Daniel Da Rocha Reis, Devanir Caetano Marques Filho e Caio Augusto Souza Lara, analisa a eficácia das políticas de compensação ambiental adotadas pelas empresas aéreas para mitigar a poluição atmosférica causada pela aviação comercial, especificamente na inadequação dessas políticas em relação à magnitude dos impactos ambientais gerados pelas emissões do setor, proporcionando subsídios importantes para o desenvolvimento de regulamentações mais robustas e eficazes, além de promover a implementação de práticas mais sustentáveis no setor aéreo.

Em seguida tivemos o trabalho intitulado **CALAMIDADE PÚBLICA NO RIO GRANDE DO SUL EM 2024, MITIGAÇÃO E ADAPTAÇÃO DAS MUDANÇAS CLIMÁTICAS: O VALOR DAS INFORMAÇÕES, DA TRANSIÇÃO ENERGÉTICA E DO GEODIREITO**, de Talissa Truccolo Reato, que analisou fatores que culminaram no estado de calamidade pública no Rio Grande do Sul em 2024 relacionados com a gestão de desastres, mudanças climáticas, desinformação, transição energética e geodireito, questionando-se quais foram os principais aspectos envolvidos nas recentes enchentes no território gaúcho e os principais sistemas para responder a crise climática. Concluindo-se que é necessário um planejamento robusto que priorize a mitigação dos efeitos, fundamentado em informações precisas e

confiáveis, na transição energética e no uso das ferramentas do geodireito, sobretudo porque há uma negligência preventiva e insuficiência de ações globais contra as mudanças climáticas.

O trabalho **AS ATAS NOTARIAIS AMBIENTAIS E AS NOVAS TECNOLOGIAS**, de autoria de Aflaton Castanheira Maluf, Flávio Ribeiro Furtunato e Elcio Nacur Rezende, buscando apresentar referenciais sobre a atuação dos Tabeliães de Notas no enfrentamento dos danos ambientais, através de ações presenciais com suporte em novas tecnologias.

Seguimos com o trabalho **ANTROPOCENO E PÓS-HUMANISMO APORTES CRÍTICOS DESDE AS EPISTEMOLOGIAS DO SUL**, de Camilo de Lélis Diniz de Farias e Ronaldo Do Nascimento Monteiro Júnior, trazendo para o debate pós-humanista as contribuições das epistemologias do Sul, conjunto de saberes oriundos de povos e culturas invisibilizadas e vitimadas pelos processos coloniais e pelo capitalismo global, abordando como possíveis contribuições para a construção de novos paradigmas a relação de indissociabilidade entre homem e natureza na tradição ameríndia, a filosofia do bem-viver e o reconhecimento da condição de sujeito de direitos da natureza, expressas nas constituições do Equador e Bolívia, e seus reflexos no âmbito da Corte Interamericana de Direitos Humanos, cujas decisões e opiniões consultivas na seara ambiental relacionam-se diretamente com a atuação dos povos indígenas e tradicionais da América Latina

Tivemos também o trabalho intitulado **O USO DOS RECURSOS NATURAIS POR PARTE DAS EMPRESAS TRANSNACIONAIS E O DIREITO DE PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA**, de autoria de Fabrício Meira Macêdo e Andreia Ponciano de Moraes Joffily, explorando a intersecção entre o direito constitucional de propriedade e o uso dos recursos naturais por empresas transnacionais no Brasil, com ênfase na urgência de promover um equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a conservação ambiental, destacando a importância fundamental do desenvolvimento sustentável, tratado no relatório Brundtland e adotado na Constituição Federal, a partir do desenvolvimento dos princípios da ordem econômica, que obriga tanto o governo quanto a sociedade a preservar o meio ambiente para o presente e o futuro, a partir de uma visão antropocêntrica, concluindo pela necessidade premente de uma legislação atualizada que permita um uso responsável dos recursos naturais, incentivando investimentos que promovam o desenvolvimento econômico sem comprometer a sustentabilidade ambiental, garantindo assim a qualidade de vida das futuras gerações e respeitando o princípio da dignidade humana.

O trabalho **ANÁLISE JURÍDICO-POLÍTICA ACERCA DAS ESTRATÉGIAS DE MITIGAÇÃO, RESILIÊNCIA E ADAPTABILIDADE NO CONTEXTO DAS**

EMERGÊNCIAS CLIMÁTICAS, de autoria de João Hélio Ferreira Pes, Elany Almeida de Souza e Micheli Capuano Irigaray analisou as medidas de mitigação e adaptação às mudanças climáticas, tendo como parâmetro eventos extremos recentes como os do Rio Grande do Sul, em que se verificou a inefetividade das políticas responsáveis por implementar medidas para reduzir a vulnerabilidade e a exposição a riscos climáticos, apontando quais estratégias de mitigação, resiliência e adaptabilidade são as adequadas nesse contexto de emergências climáticas, verificando-se que a Cooperação local, regional e global, apesar de desafiadora, é a única alternativa para a segurança climática no planeta.

Continuando, foi apresentado o trabalho ANÁLISE COMPARATIVA DAS NORMAS DE DIREITO AMBIENTAL SOBRE AGROTÓXICOS, de João Hélio Ferreira Pes e Jaci Rene Costa Garcia, abordando o tema dos agrotóxicos frente a necessária proteção do meio ambiente, realizando uma análise comparativa das normas de direito ambiental, especificamente quanto ao uso e comercialização de agrotóxicos no Brasil, com a legislação de outros países, notadamente da União Europeia e dos Estado Unidos da América, concluindo pela viabilidade de normas que vigoram em outros países servirem de parâmetro para o ordenamento jurídico brasileiro.

O trabalho intitulado A RELAÇÃO ENTRE A LEI DE SOFTWARE E O MARCO CIVIL DA INTERNET À QUESTÃO AMBIENTAL: UM MARCO PARA O MUNDO DIGITAL SUSTENTÁVEL, de Jéssica Dayane Figueiredo Santiago, Nelcy Renata Silva De Souza e Patrícia Fortes Attademo Ferreira, examinou a importância de relacionar a sustentabilidade no desenvolvimento de software diante das exigências climáticas, que desafiam a eficiência energética, minimização no uso de recursos naturais e longevidade de produtos para o direito das presentes e futuras gerações de um meio ambiente ecologicamente equilibrado, demonstrando que a lei de Software define parâmetros para o desenvolvimento de softwares eficientes, seguros e acessíveis, e estabelecer uma base sólida para alinhar a inovação tecnológica para sustentabilidade ambiental e social e a possibilidade de adoção de práticas sustentáveis diante da integração com as demais legislações do ordenamento brasileiro, cuja conclusão apontando que a legislação brasileira não apenas regulamenta o desenvolvimento de software, como também orienta e incentiva um caminho digital mais verde em análise conjunta do ordenamento jurídico para o meio ambiente e o desenvolvimento sustentável.

Tivemos ainda o trabalho ANÁLISE DO RECURSO ESPECIAL Nº 1.854.120 DO STJ E SUA APLICABILIDADE NOS CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS, de Marcelle Chicarelli da Costa, Gustavo Roberto Dias Tonia e Daniela Braga Paiano, buscou relacionar o Direito de Retenção aos contratos agrários típicos, sob a luz do Recurso Especial nº 1.854.120 do Superior Tribunal de Justiça, no qual se discute sobre o dever do possuidor de

pagar pela utilização do imóvel – aluguel ou taxa de ocupação – enquanto exerce o direito de retenção em face de eventuais benfeitorias realizadas.

Já o trabalho intitulado O IMPACTO DO NEGACIONISMO CLIMÁTICO NOS DIREITOS HUMANOS E A INFLUÊNCIA DOS THINK TANKS, de autoria de Sébastien Kiwonghi Bizawu e Edimar Lúcio de Souza, analisou o impacto do negacionismo climático em questões relacionadas aos direitos humanos a partir da influência dos think tanks, considerando-se, especialmente, as comunidades vulneráveis que merecem mais garantia e proteção, concluindo-se que seus efeitos comprometem a saúde e o bem-estar das populações atuais, e violam os direitos das futuras gerações a um ambiente saudável e sustentável.

O trabalho O DIREITO À CIDADE: MUDANÇAS CLIMÁTICAS E VULNERABILIDADE AMBIENTAL OBSTÁCULOS PARA OS PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS DA REGIÃO METROPOLITANA DE MANAUS/AM, de Nelcy Renata Silva De Souza, Roselma Coelho Santana e Ruan Patrick Teixeira Da Costa, analisou os planos diretores municipais da Região Metropolitana de Manaus–AM, no espaço urbano, se estão conforme o Estatuto da Cidade e com as questões ambientais, indicando que, apesar de parte dos municípios da Região Metropolitana de Manaus–AM possuírem um Plano Diretor Municipal, a apresentam efetividade apenas no cenário jurídico formal, e não possuem a efetividade no âmbito socioambiental, concluindo-se pela necessária revisão dos planos diretores para atender a Nova Agenda Urbana e as questões socioambientais, com a possibilidade de articulação com outros instrumentos previstos na legislação estadual e federal e a colaboração da comunidade para o bem-estar da população e do meio ambiente do direito às cidades sustentáveis.

Seguimos com o trabalho intitulado GESTÃO PARTICIPATIVA EM UNIDADES DE CONSERVAÇÃO: REFLEXÕES SOBRE A ATUAÇÃO DO CONSELHO CONSULTIVO DO PARQUE ESTADUAL DO SUMIDOURO, de autoria de Élica Viveiros, Edimar Lúcio de Souza e Lyssandro Norton Siqueira, analisando a atuação da participação social e gestão participativa em UCs (Unidades de Conservação) a partir da atuação do Conselho Consultivo do Parque Estadual do Sumidouro no biênio de 2022 a 2024, concluindo-se que a gestão participativa do Parque Estadual do Sumidouro e Monumentos apresenta um processo de gestão participativa em construção, sendo necessário ultrapassar as deficiências de alinhamento e comunicação entre os órgãos gestores, considerando e diminuindo a distância entre as comunidades e a Unidade de Conservação, com ações diretas que impactem na participação das comunidades locais e da sociedade civil organizada nos processos de tomada de decisão.

Finalizando uma profícua tarde de trocas de saberes, tivemos o trabalho **INDIVISIBILIDADE DA PROPRIEDADE RURAL NO PROCESSO SUCESSÓRIO**, de autoria de Marcelle Chicarelli da Costa, Gustavo Roberto Dias Tonia e Daniela Braga Paiano, analisando a questão da indivisibilidade da propriedade rural em parte inferior a fração mínima de parcelamento frente a questão sucessório, concluindo-se que a indivisibilidade em nada afeta o direito de propriedade, apenas resguardando o interesse público e a função social.

Com a certeza de que esta publicação fornece importantes instrumentos para que pesquisadores e aplicadores do Direito somem aos seus conhecimentos, os organizadores desta obra prestam sua homenagem e agradecimento a todos que contribuíram para esta louvável iniciativa do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI) e, em especial, a todos os autores que participaram da presente coletânea.

Prof. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu Universidade de Fortaleza

Prof. Dr. Rogério Borba Centro Universitário UNIFACVEST

**ANÁLISE DO RECURSO ESPECIAL Nº 1.854.120 DO STJ E SUA
APLICABILIDADE NOS CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS**

**ANALYSIS OF SPECIAL APPLICATION Nº 1.854.120 OF THE STJ AND ITS
APPLICABILITY IN TYPICAL AGRICULTURAL CONTRACTS**

**Marcelle Chicarelli da Costa
Gustavo Roberto Dias Tonia
Daniela Braga Paiano**

Resumo

: Ao abordar a temática do Direito de Retenção no Brasil, faz-se necessário ampliar os horizontes de estudo, bem como conhecer os pormenores desse instituto, seu histórico na legislação nacional, elementos essenciais e demais fatores atinentes à sua aplicabilidade. O presente estudo busca relacionar o Direito de Retenção aos contratos agrários típicos, isto é, contratos de arrendamento e de parceria rural, sob a luz do Recurso Especial nº 1.854.120 do Superior Tribunal de Justiça, no qual se discute sobre o dever do possuidor de pagar pela utilização do imóvel – aluguel ou taxa de ocupação – enquanto exerce o direito de retenção em face de eventuais benfeitorias realizadas. Nesse sentido, cumpre entender os tipos de benfeitorias e as implicações que cada um proporciona ao arrendatário ou parceiro-outorgado. Do mais, o artigo apontará a necessidade de se mensurar uma indenização pelas benfeitorias realizadas e quando há a necessidade de pagamento pelo período em que se exerce a retenção.

Palavras-chave: Direito de retenção, Benfeitoria, Contratos agrários típicos, Indenização, Acórdão do stj

Abstract/Resumen/Résumé

When approaching the topic of the Right of retention in Brazil, it is necessary to broaden the horizon of the study and also to know the details of this institute, such as its history in national legislation, its essential elements, as well as other factors. The present study seeks to relate the Right of retention to typical agricultural contracts, that is, lease contracts and rural partnership contracts, in the light of Special Appeal No. 1,854,120 of the Supreme Court of Justice, which discusses the obligation of the owner to pay for the use of the land – rent or use tax – while exercising the right of retention over the face of improvements made. With this in mind, it is important to understand the types of improvements and the impact each of them has on the tenant or contractor. In addition, this article points out that compensation is required for the improvements and when payment is due for payment for the period during which the retention is exercised.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Right of retention, Improvement, Typical agricultural contracts, Compensation, Stj ruling

INTRODUÇÃO

O presente trabalho aborda a questão envolvendo o Recurso Especial nº 1854120, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), que diz respeito ao dever do possuidor de pagar pela utilização do imóvel – aluguel ou taxa de ocupação – enquanto exerce direito de retenção em face de benfeitorias realizadas.

No presente trabalho serão exploradas questões como a classificação das benfeitorias, o conceito de direito de retenção e a cobrança pela utilização do imóvel como forma de vedação ao enriquecimento ilícito do comprador.

Além disso, o artigo discorrerá sobre a aplicabilidade de tal julgado nas hipóteses dos contratos agrários típicos, ou seja, contratos de arrendamento rural e contratos de parceria rural, buscando-se analisar o enquadramento do direito de retenção por benfeitorias, a necessidade de indenização por elas e o pagamento pelo período em que se exerce a retenção.

Para tal estudo, será utilizada uma metodologia de pesquisa qualitativa, a qual estudará os fenômenos subjetivos da matéria, utilizando-se doutrinas, legislações e jurisprudência.

Serão adotadas, como marco teórico, as doutrinas de Carlos Roberto Gonçalves, que aborda o conceito de direito de retenção; Dante Soares Catuzzo Junior, que discute a proposta de sistematização desse direito; e Vilson Ferreto, autor que analisa os aspectos polêmicos dos instrumentos negociais agrários.

Ademais, será analisado o conteúdo decisório do REsp 1854120, que consolidou o entendimento de que o possuidor deve ser compelido ao pagamento pelo uso do imóvel enquanto exerce o direito de retenção.

A análise do Recurso Especial nº 1854120 reveste-se de grande relevância para o direito agrário e civil, uma vez que envolve a harmonização de princípios fundamentais como a função social da posse, a proteção ao patrimônio e a vedação ao enriquecimento sem causa. Nesse contexto, o estudo propõe-se a avaliar a conformidade das decisões judiciais com os preceitos legais e doutrinários que regem o direito de retenção, bem como a verificar a aplicabilidade desses entendimentos em diferentes tipos de contratos agrários.

Por fim, pretende-se proporcionar uma contribuição ao debate jurídico sobre a necessidade de equilíbrio entre os direitos do possuidor e do proprietário, especialmente no que tange às benfeitorias realizadas em imóveis rurais. A partir dessa análise, busca-se oferecer subsídios para a construção de soluções jurídicas que contemplem tanto a preservação dos direitos patrimoniais quanto a proteção contra eventual enriquecimento ilícito, reforçando a importância de uma abordagem que atenda os critérios de razoabilidade nas relações agrárias.

1 O RECURSO ESPECIAL Nº 1.854.120 - PR (2019/0377679-1) E O DIREITO DE RETENÇÃO EM FACE DE BENFEITORIAS

Inicialmente, o presente trabalho busca analisar, sob a perspectiva do Recurso Especial nº 1.854.120 – PR, o direito de retenção do imóvel em face de benfeitorias realizadas pelo possuidor, bem como o dever de pagar aluguel ou taxa pela sua utilização enquanto se exerce a retenção.

Em decisão do STJ referente ao Recurso Especial nº 1854120, proferida em 11 de fevereiro de 2021, que reformou acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná, discorreu-se o entendimento de que o possuidor deve pagar pelo uso do imóvel enquanto exerce o direito de retenção sobre ele.

Tal recurso trata-se de caso em que a parte pleiteava a resolução de um contrato de compra e venda de imóvel, fundada no inadimplemento do comprador, com a finalidade de isentar-se do pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação durante o período em que exerceu o respectivo direito de retenção por benfeitorias realizadas.

O entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) consistiu-se na noção de que, ainda que o comprador possuísse o direito de retenção por benfeitorias, caberia a ele o pagamento de aluguel ou taxa de ocupação pela utilização do imóvel, de modo que não é concebível a percepção de enriquecimento sem causa.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. INÉPCIA. SÚMULA 182/STJ. 1. Não deve ser conhecido o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, todos os fundamentos da decisão agravada, conforme disposto na Súmula 182/STJ. 2. Agravo em recurso especial de JOÃO DIAS DE OLIVEIRA não conhecido. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. ART. 1.029 DO CC/02. LIMITE. VALOR DA INDENIZAÇÃO DEVIDA. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. VEDAÇÃO. ART. 884 CC/02. ALUGUÉIS. TAXA DE OCUPAÇÃO. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL ALHEIO. INCIDÊNCIA. PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INTEGRALIDADE. INDENIZAÇÕES. VALORES. COMPENSAÇÃO. PROVIMENTO. 1. Cuida-se de ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, fundada no inadimplemento do comprador, na qual a obrigação de pagar aluguéis pela ocupação do imóvel foi suspensa durante o período de exercício do direito de retenção por benfeitorias. 2. Recurso especial interposto em: 17/05/2019; conclusos ao gabinete em: 27/12/2020; aplicação do CPC/15. 3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) ocorreu negativa de prestação jurisdicional; e b) na resolução de contrato de compra e venda de imóvel, existindo o direito à retenção por benfeitorias, deve-se, durante seu exercício, isentar o adquirente do pagamento de aluguéis ou taxa de ocupação. 4. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 1.022, I e II, do CPC/15. 5. Pelo princípio da gravitação jurídica, as benfeitorias, bens

acessórios, acompanham o bem imóvel, bem principal, de forma que, em algumas hipóteses, esses melhoramentos introduzidos no imóvel pelo possuidor direto entram para o patrimônio do proprietário, possuidor indireto, quando o bem principal retorna à sua posse. 6. Na forma do art. 1.029 do CC/02, o possuidor de boa-fé tem o direito de reter o imóvel alheio até que lhe seja paga a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis por ele introduzidas no bem. 7. A utilização do imóvel objeto do contrato de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação pela integralidade do tempo de permanência, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio e da boa ou má-fé da posse exercida pelo adquirente, pois se trata de meio de evitar o enriquecimento ilícito do possuidor pelo uso de propriedade alheia. Precedentes. 8. Ainda que o adquirente possua direito de retenção por benfeitorias, não pode ser isento, no período de exercício desse direito, da obrigação de pagar ao vendedor aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo que usou imóvel alheio. 9. O direito de retenção não é absoluto e deve ser exercido nos limites dos valores da correspondente indenização pelas benfeitorias, que devem ser compensados com o montante devido pela ocupação do imóvel alheio - aluguéis ou taxa de ocupação. 10. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido isentou o recorrido (adquirente) do pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação no período em que estivesse exercendo o direito de retenção pelas benfeitorias por ele inseridas no citado bem, desviando-se, assim, da jurisprudência desta Corte sobre o tema. 11. Recurso especial provido (STJ - REsp: 1854120 PR 2019/0377679-1, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 09/02/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/02/2021).

Diante do exposto, e a fim de melhor compreender tal decisão e o que a ensejou, o presente trabalho analisa seus pormenores, propondo-se a uma investigação sobre o conceito de direito de retenção por benfeitoria, a aplicabilidade do princípio da gravitação jurídica e a questão do enriquecimento ilícito do comprador frente ao artigo 1.219 do Código Civil.

Além disso, o artigo observa as consequências de tal decisão - e dos referidos institutos do direito, na aplicabilidade prática em contratos agrários típicos, mais especificamente nos contratos de arrendamento e de parceria agrícola.

1.1 O Direito de Retenção no Ordenamento Jurídico Brasileiro

Começa-se a vislumbrar o instituto do direito de retenção dentro do ordenamento jurídico brasileiro ainda na época das Ordenações do Reino de Portugal, conforme se verifica em seu Livro Liv. 4, Título, 54, §.1:

TÍTULO LIV. Do que não entrega a cousa emprestada, ou, alugada, ao tempo, que he obrigado, e do terceiro, que a embarga; (3). Se algum homem recebeu de outro alguma cousa~ que tinha, como senhor della, emprestada, alugada, ou (4) arrendada a tempo certo, ou em quanto aprouvesse ao senhor della, e depois, sendo requerido por elle, passado o tempo, recusar de lha entregar, mettendo o feito em Juizo, até ser condenado por sentença diffinitiva, que passe em cousa julgada, não sómente entregará a cousa ao senhor della, mas além disso lhe pagará a verdadeira estimação da cousa, pala contumacia, que commetteu (5), e (1) em que perseverou em lha não querer entregar, até ser condenado por sentença; a qual pena lhe poderá ser demandada em lorlo o tempo, assi antes da entença como depois della. Porém, se o demandado, antes de sperar sentença, entregar a cousa com effeito, não será condenado na dita pena.

1. E se o que recebeu a coisa emprestada, alugada, ou arrendada, fez nella algumas despesas necessaria, ou proveitosa, poderá reter em si a dita coisa, até que lhe seja paga a despesa, que nella fez (Brasil, Ordenações do Reino de Portugal, Livro Liv. 4, Título, 54, §.1).

Assim, ainda que de forma singela, é possível visualizar que o referido código autorizava a retenção de um bem ou coisa para si diante de eventuais despesas realizadas e não devidamente indenizadas, configurando-se o instituto do direito de retenção.

Ainda, um pouco mais recente, temos o Código Civil de 1916, o qual trouxe expressamente o termo “direito de retenção” em seu art. 516:

Art. 516. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, ao de levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa. Pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis poderá exercer o direito de retenção.

Desta forma, é possível observar que o desenvolvimento do instituto dentro do ordenamento jurídico ganhar mais robustez, sendo devidamente nomeado, abordando, ainda, a questão da boa-fé do possuidor e o exercício da retenção diante da ausência de indenização.

Atualmente, o Código Civil de 2002 regulamenta a matéria. O tema é abordado em seu art. 1.219, o qual manteve redação próxima a do antigo código, no entanto foi claro ao negar o direito de retenção ao possuidor de má-fé no art. subsequente: “Art. 1.220 Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias”.

Assim, fica claro que o instituto do direito de retenção não se trata de matéria recente do ordenamento jurídico brasileiro. Contudo, ainda é pouco debatido e merece maior estudo.

1.2.1 Conceito

O direito de retenção é definido por Carlos Roberto Gonçalves como: “meio de defesa outorgado ao credor, a quem é reconhecida a faculdade de continuar a deter a coisa alheia, mantendo-a em seu poder até ser indenizado pelo crédito, que se origina, via de regra, das benfeitorias ou de acessões por ele feitas” (Gonçalves; 2012, p. 183).

Sobre o tema, Maria Helena Diniz ressalta que:

O jus retentionis é um meio direto de defesa que a lei, excepcionalmente, concede ao possuidor para, por meio de embargos de retenção, conservar em seu poder coisa alheia além do momento em que a deveria devolver, como garantia de pagamento das despesas feitas com o bem, apuradas mediante perícia avaliatória (Diniz; 2013, p. 115).

Assim, de maneira simplificada, compreende-se que o direito de retenção consiste no direito de deter coisa alheia, até que se receba indenização em face da benfeitoria realizada.

De acordo com o artigo 578 do Código Civil, nos casos de contrato locatício, tem-se que o locatário pode exercer o direito de retenção em face às benfeitorias necessárias. Contudo, em se tratando de benfeitorias úteis, para que o locatário tenha o direito de retenção é necessária a respectiva autorização por parte do locador.

Para que se configure o direito de retenção, há a exigência de que se cumpra com alguns requisitos: primeiramente, deve-se comprovar a detenção legítima da coisa que se tem a obrigação de restituir. Além disso, deve-se comprovar que o crédito do retentor é de fato exigível. É necessária, ainda, a comprovação da relação de conexão dos dois últimos requisitos, bem como da inexistência de exclusão convencional ou legal do exercício de tal direito (Gonçalves; 2012, p. 184).

Quanto a natureza jurídica do direito de retenção, nota-se que não se encontra plenamente esclarecida dentro do ordenamento jurídico brasileiro. Assim, divide-se a doutrina entre entender se o direito de retenção é um direito real de garantia ou um direito pessoal.

O direito de retenção enquanto direito pessoal divide-se entre direito pessoal puro e direito pessoal oponível a terceiros.

Enquanto direito pessoal puro, “a retenção seria um direito pessoal, que não produz nenhum efeito perante terceiros, oponível, portanto, apenas ao titular da coisa retida (Catuzzo Junior; 2011, p. 36).

Enquanto direito real, tem-se que se dá no âmbito do direito de retenção pelo “poder jurídico, direto e imediato, conferido à pessoa sobre a coisa” (Catuzzo Junior; 2011, p. 38). Assim, denota-se uma relação direta entre objeto-indivíduo e não entre indivíduo-indivíduo, permitindo que o sujeito exerça o direito de retenção sobre a coisa de forma direta e imediata.

Ainda, há os doutrinadores que encontram um ponto de equilíbrio entre as teorias, defendendo que ambas coexistem e se complementam. É, por exemplo, o que defende Pontes de Miranda (1974, p. 74-75), alegando que não existe de fato uma oposição entre as teorias de que o direito de retenção é um direito real de garantia ou um direito pessoal, mas sim que elas se complementam.

1.2 O Direito De Retenção Em Face Das Benfeitorias

Primeiramente, cumpre melhor conhecer e compreender como o ordenamento jurídico brasileiro entende as benfeitorias. Assim, no direito brasileiro tem-se que as benfeitorias são obras ou realizações que trazem ou implementam melhorias em um determinado bem ou objeto,

sendo divididas em três possíveis categorias e com suas determinadas implicações jurídicas, como se verá a seguir.

Carlos Roberto Gonçalves define que as benfeitorias são “obras ou despesas efetuadas numa coisa para conservá-la, melhorá-la ou apenas embelezá-la. São melhoramentos efetuados em coisa já existente (Gonçalves; 2012, p. 181).

Nesse sentido, as benfeitorias dividem-se em três modalidades, conforme a dicção do artigo 96, do Código Civil: a) benfeitorias necessárias, como aquelas realizadas para conservar o bem ou evitar sua deterioração; b) benfeitorias úteis, que consistem em implementações para facilitação do uso do bem; e c) benfeitorias voluptuárias, classificadas como supérfluas. Verifica-se, portanto, que a classificação quanto ao tipo de benfeitoria realizada depende da análise do contexto em que está inserida.

Por sua vez, Tartuce traz a definição do conceito de benfeitora, bem como de suas classificações:

“São os bens acessórios introduzidos em um bem móvel ou imóvel, visando a sua conservação ou melhora da sua utilidade. Enquanto os frutos e produtos decorrem do bem principal, as benfeitorias são nele introduzidas.

Benfeitorias necessárias – Sendo essenciais ao bem principal, são as que têm por fim conservar ou evitar que o bem se deteriore. Exemplo: a reforma do telhado de uma casa.

Benfeitorias úteis – São as que aumentam ou facilitam o uso da coisa, tornando-a mais útil. Exemplo: instalação de uma grade na janela de uma casa.

Benfeitorias voluptuárias – São as de mero deleite, de mero luxo, que não facilitam a utilidade da coisa, mas apenas tornam mais agradável o uso da coisa. Exemplo: construção de uma piscina em uma casa (Tartuce; 2015, p. 156).

Nesse âmbito, entende-se que é possível a aplicação do direito de retenção em casos em que o possuidor realizou benfeitorias necessárias e úteis, ressaltando a posse de boa-fé, conforme disciplina o art. 1.219, do Código Civil:

O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis. (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002)

Entretanto, nos casos em que o possuidor exerce a posse de má-fé, caberá apenas a indenização pelas benfeitorias necessárias que realizou no bem, por força do artigo 1.220, do Código Civil.

Posto isso, é claro o quanto é importante se dar plena compreensão de cada categoria de benfeitorias face seus impactos diante da classificação. Nesse sentido, Carlos Roberto Gonçalves aponta:

A importância jurídica da distinção revela-se especialmente nos efeitos da posse e no direito de retenção (CC, art. 1.219), no usufruto (arts. 1.392 e 1.404, § 2º), na locação (art. 578), na extinção do condomínio (art. 1.322), no direito de família (art. 1.660, IV), no direito das obrigações (arts. 453 e 878) e no direito das sucessões (art. 2.004, § 2º). Quem deve restituir um bem, tem direito ao reembolso das despesas nele realizadas. Assim, o possuidor, de boa ou de má-fé, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias. Só o tem o de boa-fé, se a benfeitoria for útil. Embora as voluptuárias não sejam indenizáveis, pode o possuidor levantá-las (jus tollendi). Apenas ao possuidor de boa-fé se admite o exercício do direito de retenção (arts. 1.219 e 1.220) (Gonçalves; 2012, p. 218).

Assim, a partir do princípio da igualdade, considera-se que o direito de retenção se apresenta como um meio coercitivo de pagamento, a fim de evitar injusto enriquecimento do proprietário. Nesse quesito, deve-se observar a possibilidade da posse ser de boa ou má-fé, o que altera substancialmente a análise do referido instituto.

Outrossim, há definição de benfeitorias e suas implicações jurídicas de acordo com a classificação no Estatuto da Terra, conforme se abordará no capítulo subsequente.

1.3.1 Princípio da Gravitação Jurídica

O princípio da gravitação jurídica trata-se da concepção de que o bem principal acompanha o acessório. Nos casos de transmissão da posse, conforme ilustra o artigo 1.209, do Código Civil: “A posse do imóvel faz presumir, até prova contrária, a das coisas móveis que nele estiverem”. No mesmo sentido, Flávio Tartuce dispõe sobre o princípio:

Ainda no que interessa à transmissão da posse, prescreve o art. 1.209 do CC/2002 que a posse do imóvel faz presumir, até prova contrária, a das coisas móveis que nele estiverem. Em regra, havendo transmissão da posse de um imóvel (bem principal), haverá a transmissão dos móveis que o guarnecem (bem acessório). Note-se que se trata de mais uma especialização do princípio geral de Direito Civil pelo qual o acessório segue o principal (*accessorium sequitur principale*) – princípio da gravitação jurídica (Tartuce; 2019, p. 161).

A ministra do STJ, Nancy Andrighi, relatora do Recurso Especial 1854120, proferiu voto em que faz referência ao princípio da gravitação jurídica, evidenciando que “esses melhoramentos introduzidos no imóvel pelo possuidor direto, em algumas oportunidades, entram para o patrimônio do proprietário, possuidor indireto, quando o bem principal retorna à sua posse (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1854120. Relatora: Min. Nancy Andrighi).

2 O DEVER DE PAGAR PELO USO DO IMÓVEL ENQUANTO EXERCE DIREITO DE RETENÇÃO

O ponto central da discussão levantada por este trabalho versa justamente quanto à análise do fato da exigibilidade (ou não) de pagamento de aluguéis ou taxas enquanto o possuidor exerce o direito de retenção do imóvel.

No voto do Recurso Especial nº 1854120, do STJ, a decisão proferida foi no sentido de que o pagamento de aluguéis ou taxas é, sim, devido ao proprietário, tendo como fundamento a vedação ao enriquecimento ilícito e sem causa do adquirente, de modo que o proprietário receba pelo tempo em que seu imóvel está sendo utilizado por outrem.

Assim, em razão de a contraprestação pelo uso do bem – aluguéis ou taxa de ocupação – se referir à vedação ao enriquecimento sem causa do adquirente e, como o direito de retenção não é um direito absoluto, o crédito que o adquirente possui pelas benfeitorias deve ser compensado com os valores referentes aos aluguéis ou taxa de ocupação do bem, aliás, por aplicação analógica do art. 1.221 do CC/02, que informa que “as benfeitorias compensam-se com os danos”. Como consequência, ainda que o adquirente possua direito de retenção por benfeitorias, não pode ser isento, no período de exercício desse direito, da obrigação de pagar ao vendedor aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo que usou imóvel alheio” (Brasil. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1854120. Relatora: Min. Nancy Andrighi).

Para tanto, faz-se necessário ampliar o conhecimento sobre alguns conceitos envolvendo o enriquecimento sem causa e o dever de indenizar, bem como o pagamento de aluguéis e taxas por aquele que exerce o direito de retenção, conforme será abordado a seguir.

2.1 Enriquecimento Sem Causa e Indenização

Ao abordar o enriquecimento sem causa e o dever de indenizar, Carlos Roberto Gonçalves dispõe:

O Código Civil de 2002, na esteira do Código Civil português de 1966 (arts. 473º a 482º), disciplina o enriquecimento sem causa e o pagamento indevido no Título VII, concernente aos “Atos unilaterais”, ao lado da promessa de recompensa e da gestão de negócios. Reconheceu o legislador, no pagamento indevido, a natureza de fonte unilateral das obrigações, por legitimar o solvens para a ação de repetição do indébito. Assim como o pagamento devido extingue a obrigação (CC, arts. 304 a 312), o indevido cria a obrigação de restituir (Gonçalves; 2012, p. 768).

O Código Civil, em seu Capítulo IV, dispõe sobre o enriquecimento sem causa em seu artigo 884, o qual é claro ao determinar que “aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.

Além disso, define a legislação civil que, em se tratando de objeto determinado, cabe ao recebedor restituí-lo e, nos casos em que não mais for possível substituí-lo, deve a indenização ser feita pelo valor da época em que foi exigido (§1º, art. 884). Ressalta-se, também, que a restituição é devida mesmo quando a causa que justifique o enriquecimento

deixa de existir (art. 885). Contudo, não caberá restituição por enriquecimento quando houver outros meios legais para se ressarcir do prejuízo sofrido (art. 886).

No tocante ao direito de retenção, o enriquecimento sem causa se constitui como uma forma de impedir que o proprietário enriqueça às custas da benfeitoria realizada por terceiros. Assim, em análise da legislação, infere-se que para vedar o enriquecimento sem causa, deve-se efetuar o pagamento pelas benfeitorias realizadas, em especial as úteis e necessárias e, enquanto não ocorrer essa indenização, surge no ordenamento o direito de retenção do bem.

2.2 Dos Aluguéis e Taxas

O artigo 565 do Código Civil define que, quando se trata de locação de coisas, “uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”. Assim, exalta-se alguns entendimentos jurisprudenciais que corroboram tal compreensão:

o pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio [de forma que] se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 955.134/SC. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Data de Julgamento: 29/08/2012)

o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante [porquanto] o ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1613613/RJ. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva).

Nesse sentido é evidente a existência de contraprestação frente a utilização da coisa, podendo dar-se por aluguel ou taxa de ocupação. Busca-se, primordialmente, vetar o enriquecimento sem causa, de modo que o pagamento de aluguéis ou taxa de ocupação independe da boa-fé do ocupante, uma vez que se considera devido simplesmente pela utilização do imóvel.

3 DA APLICABILIDADE DO DIREITO DE RETENÇÃO NOS CONTRATOS AGRÁRIOS TÍPICOS

São dois os tipos de contratos agrários típicos existentes no ordenamento jurídico brasileiro (Brasil, 1964): contratos de arrendamento rural e contratos de parceria rural. Para fins

deste trabalho, será analisado o dever do possuidor, mais especificamente, o arrendatário ou parceiro-outorgado, de pagar pelo uso do imóvel enquanto exerce o direito de retenção.

A definição legal de contrato de arrendamento rural está estampada no artigo 3º do Decreto Lei nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, que define tal contrato como:

Art 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.

Assim, pode-se compreender, de modo simplificado, que o contrato de arrendamento rural é aquele em que uma parte, mediante recebimento de um aluguel, cede o uso do imóvel rural para que seja explorado por outrem.

No mesmo sentido, o contrato de parceria agrícola vem definido no Estatuto da Terra, junto ao art. 96. §1º:

§ 1º 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 dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, internagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos:

I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural;

II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo;

III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.

Destarte, o contrato de parceria muito se assemelha ao contrato de arrendamento rural. Contudo, na parceria, somam-se as forças de produção do parceiro proprietário e do parceiro produtor, a fim de melhor usufruir da terra, partilhando também riscos e despesas, bem como os lucros e frutos advindos da atividade.

Quanto a questão das benfeitorias nos contratos agrários, trata-se de cláusula obrigatória que deve estar presente nesta modalidade, nos termos do art. 13, VI, do Decreto nº 59.566/1966, a fim de se evitar controvérsias sobre o tema. Sobre isso, Albernir Querubini explica:

Para evitar problemas com a matéria, é plenamente válida a cláusula contratual que condicione a realização de obras não apenas à prévia comunicação e aprovação, mas, inclusive, a que exige apresentação de orçamentos e comprovação documental dos gastos, sob pena de vir a ser considerada como voluptuária a obra realizada sem observância do contrato. Mas cabe ressaltar que isso somente é válido num contexto de uma relação contratual devidamente instrumentalizada, prestigiando a autonomia privada dos contratantes e a gestão profissional dos contratos no agronegócio, não caracterizando renúncia a direitos.

Da mesma forma, é lícito e válido às partes convencionarem a forma de indenização por meio de compensação ao longo da relação jurídica de trato sucessivo, não sendo necessário o ajuste apenas ao final do contrato. Nesse sentido, pode, por exemplo, a indenização da benfeitoria ser paga mediante dedução do valor pago a título do preço do aluguel do arrendamento ou no momento da partilha no contrato de parceria rural (Querubini; 2022, p.18).

Desta forma, cumpre conhecer melhor a aplicabilidade do direito de retenção em face dos contratos de arrendamento e de parceria rural.

3.1 O Contrato de Arrendamento Rural e sua Aplicabilidade

Primeiramente, constatando-se que os contratos de arrendamento rural guardam consideráveis semelhanças com os contratos de locação urbana, torna-se possível adequar o Recurso Especial nº 1854120 a este instituto. Nesse sentido:

A doutrina afirma a equivalência entre os institutos do arrendamento rural e da locação urbana, pois no arrendamento, assim como na locação urbana, ocorre a transferência do uso e do gozo de imóvel rural por tempo indeterminado ou determinado, bem como a exigência de pagamento de aluguel ou retribuição independentemente do resultado (Reis; 2021, p. 348).

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:
VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo (Brasil; 1964).

No mesmo sentido, consubstanciando-se com isso, apresenta-se o Enunciado 81, do Conselho da Justiça Federal (2002), o qual dispõe: “o direito de retenção previsto no art. 1.219 do Código Civil, decorrente da realização de benfeitorias necessárias e úteis, também se aplica às acessões (construções e plantações) nas mesmas circunstâncias”.

Tal questão também está disciplinada no Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966:

Art 25. O arrendatário, no término do contrato, terá direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis. Quanto às voluptuárias, somente será indenizado se sua construção fôr expressamente autorizada pelo arrendador (art. 95, VIII, do Estatuto da Terra e 516 do Cód. Civil).

§ 1º 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 (arts. 95, VIII do Estatuto da Terra e 516 do Código Civil).

§ 2º Quando as benfeitorias necessárias ou úteis forem feitas às expensas do arrendador dando lugar a aumento nos rendimentos da gleba, terá ele direito a uma elevação proporcional da renda, e não serão indenizáveis ao fim do contrato, salvo estipulação em contrário.

Assim, com base na análise do artigo 95, inciso XI, letra E, do Estatuto da Terra, abstrai-se que, obrigatoriamente, deverá constar no contrato de arrendamento cláusula quanto ao direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas. Assim:

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 às voluptuárias, se não lhe foram pagas, a levanta-las, quando o puder sem detrimento da coisa (CC/02, art. 1.219, v.g., o comodatário, o usuário, etc.) (Optiz; 2017, p. 515-516).

Por este âmbito, compreende-se a equiparação do arrendamento aos contratos de aluguel, de modo que se aplique a eles também o direito de retenção nos casos em que houver a realização de benfeitorias úteis e/ou necessárias, e, por óbvio, a necessidade de pagamento enquanto se exerce o direito de retenção. Quanto às benfeitorias voluptuárias, seu direito a indenização e posterior retenção depende de prévia autorização do proprietário.

Desta forma, é possível a aplicabilidade do Recurso Especial nº 1854120, do STJ, aos contratos de arrendamento rural, sendo possível o exercício do direito de retenção, face a não indenização por benfeitorias necessárias ou úteis no imóvel rural por parte do arrendatário, devendo este, contudo, manter o pagamento devido ao proprietário enquanto exerce o direito de retenção.

3.2 O Contrato De Parceria Rural e sua Aplicabilidade

Os contratos de parceria agrícola diferem-se dos contratos de arrendamento rural em razão do caráter de cooperação entre o parceiro proprietário e o parceiro produtor. Da análise do artigo 96, inciso V, letra E, do Estatuto da Terra verifica-se como cláusula obrigatória dos contratos de parceria:

Direitos e obrigações quanto às indenizações por benfeitorias levantadas com 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.

Não há previsão no Estatuto da Terra e nem em seu Regulamento quanto ao direito de indenização por benfeitorias, bem como ao exercício de retenção nos casos de parceria agrícola. A doutrina também não é unânime quanto ao tema.

Por um lado, parte da doutrina defende que não deve haver direito de retenção nos casos de contrato de parceria rural, uma vez que a atuação se dá como uma sociedade. Considerando que nesse tipo de contrato são divididos os custos e os riscos, bem como os frutos e lucros, deve-se realizar a compensação das despesas provenientes das benfeitorias no momento da partilha final (Ferreto; 2009, p. 533).

Por outro lado, há quem adote a concepção de que os contratos de parceria rural devem ser equiparados aos contratos de arrendamento rural quanto a indenização por benfeitorias. Está a concepção de Tominn Borges:

Ao pagamento das benfeitorias necessárias e uteis faz jus o arrendatário, no término do contrato (Dec. N. 59.566/66, art. 25). Também o parceiro-outorgado, nas mesmas condições. [...] Fortalecendo o direito à indenização por benfeitorias, assegura-se ao arrendatário e ao parceiro-outorgado o direito à retenção do imóvel rural, regra, aliás, também do direito comum (Borges; 1991, p. 93).

No mesmo âmbito, Albenir Querubina pontua a necessidade de cláusulas contratuais bem redigidas para garantir a proteção dos parceiros quanto às benfeitorias:

A cessão do uso pode se dar sobre a totalidade, uma parte ou mais de uma parte do imóvel rural. Além disso, também pode incluir benfeitorias ou facilidades, a exemplo de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, máquinas agrícolas etc.

É importante aos contratantes descreverem detalhadamente tais particularidades, especialmente com relação à descrição das benfeitorias e facilidades que possam vir a integrar a cessão, pois isso irá se refletir diretamente nas quotas de participação dos contratantes. A não observância dos detalhes pode dar margens para questionamentos judiciais, caso venha a ocorrer desacertos entre os contratantes no momento da partilha (Querubini; 2011, p. 74).

A jurisprudência brasileira adere à segunda concepção, fundamentando-se no entendimento de que os contratos de parceria agrária equiparam-se aos contratos de arrendamento rural, sendo legítimo que o parceiro-outorgado exerça o direito de retenção em relação às benfeitorias úteis e necessárias por ele realizadas. Ilustra-se:

APELAÇÃO CÍVEL Nº 014090045031. RELATOR : DES. SAMUEL MEIRA BRASIL JR. RECORRENTE: ELVIRA DA SILVA INÁCIO ADVOGADO : WESLEY MARGOTTO COSTA RECORRIDO: DONÁRIO SILVIO PAVAN E OUTRA ADVOGADO: LUZIA DE ALMEIDA PEDRONI MAGISTRADO : FERNANDO ANTÔNIO LIRA RANGEL. EMENTA: CIVIL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA. INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS REALIZADAS. INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL. ATUALIZAÇÃO DO VALOR. DATA DA AVALIAÇÃO. INOCORRÊNCIA DE PREJUÍZO. RECURSO DE ELVIRA DA SILVA INÁCIO DESPROVIDO. 1. As benfeitorias necessárias realizadas em imóvel objeto de parceria agrícola, são passíveis de retenção quando não indenizadas. 2. O direito de o proprietário reaver seu bem não configura ato ilegal a ensejar indenização por dano moral. 2. O valor a ser pago a título de indenização por benfeitorias realizadas, será atualizado a partir da data do laudo de avaliação, quando a sentença adota os valores nele apontados. Precedentes. Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os

Desembargadores da QUARTA CÂMARA do Tribunal de Justiça do Espírito Santo, à unanimidade, negar provimento ao recurso de Elvira da Silva Inácio. Vitória (ES), 19 de março de 2012. (BRASIL. Tribunal de Justiça do Espírito Santo. *Apelação Cível nº 014090045031*. Relator: Samuel Meira Brasil Júnior. Data de Julgamento: 19/03/2012).

CONTRATOS AGRÁRIOS. PARCERIA AGRÍCOLA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS. Em se tratando de parceria agrícola, ocorre a partilha dos riscos entre as partes no empreendimento, isto é a contraprestação devida pelo uso do imóvel rural é variável, dependendo da produção obtida na safra, pois os riscos do empreendimento são comuns aos parceiros. No caso sub judice restou comprovada a falta de pagamento da contraprestação, razão pela qual procede o pedido de rescisão contratual por descumprimento da avença. O laudo pericial atestou que o requerido fez o plantio de um mil e cem pés de bergamoteiras. Tais plantações devem ser indenizadas até porque de acordo com a perícia realizada, ante a idade das plantas, o produtor ainda não havia colhido o suficiente para pagar as despesas do empreendimento. Na parceria agrícola as benfeitorias úteis e necessárias são indenizáveis independentemente de autorização, nos termos do Regulamento do Estatuto da Terra. Assiste ao réu, então, o direito de permanecer no imóvel até o recebimento da indenização pelas benfeitorias por ele feitas. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA (BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível nº 70026986489*. Relator: Túlio de Oliveira Martins, Data de Julgamento: 26/11/2009).

Ressalta-se a ideia de que findo o pagamento pela indenização de benfeitorias, deverá o arrendatário ou parceiro deixar o imóvel, uma vez que não mais lhe assiste razão ao exercício do direito de retenção. Isto porque o direito de retenção se extingue com a entrega do imóvel. Além disso, o direito de retenção busca apenas assegurar a garantia do crédito ao arrendatário ou parceiro pela benfeitoria por ele realizada.

Desta forma, conclui-se que ambos os contratos agrários típicos, ou seja, tanto o contrato de arrendamento rural, quanto o contrato de parceria agrícola, podem ser submetidos ao exercício do direito de retenção em face das benfeitorias úteis e necessárias, quando não devidamente indenizados por elas, tal como ocorre nos contratos de locação urbana, conforme decisão prolatada nos autos do Recurso Especial nº 1854120, do Superior Tribunal de Justiça.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo averiguou a aplicabilidade do Recurso Especial nº 1854120, do Superior Tribunal de Justiça, nos contratos agrários típicos, ou seja, contratos de arrendamento rural e de parceria agrícola. O Recurso Especial nº 1854120 aborda a questão que o possuidor deve pagar pelo uso do imóvel – aluguel ou taxa de ocupação – enquanto exerce o direito de retenção.

Deste modo, buscou-se compreender o que são benfeitorias, bem como suas modalidades, o que é o direito de retenção por benfeitorias, a aplicação do princípio da

gravitação jurídica, a contraprestação como forma de evitar o enriquecimento ilícito por parte do possuidor, bem como o que e quais são os contratos agrários típicos.

Nos contratos de arrendamento, a legislação é clara quanto ao direito do possuidor arrendatário de ser indenizado pelas benfeitorias úteis e necessárias que realizar. Nos casos de não indenização pelo proprietário, pode o arrendatário exercer o direito de retenção sobre o imóvel rural, até a integral reparação do valor das benfeitorias.

Quanto aos contratos de parceria agrícola, há discrepância na doutrina. Contudo, percebe-se que os caminhos estão sendo trilhados no sentido de se admitir o direito a indenização ao parceiro-outorgado pelas benfeitorias úteis e necessárias que realizar. Neste sentido, o acórdão prolatado nos autos do Recurso Especial nº 1854120, do STJ, ratifica as teses doutrinárias prevalecentes.

Conclui-se que cabem aos arrendatários e parceiros-outorgados a avaliação prévia e o respectivo destacamento das benfeitorias realizadas, demonstrando se tais são de naturezas úteis ou necessárias. Agrega-se a isso, o dever probatório acerca da autorização por parte do proprietário e a falta de sua indenização.

É imprescindível, ainda, avaliar se é vantajoso permanecer na posse e conservar os créditos respectivos, ou se é mais conveniente deixar o imóvel e buscar a compensação em momento oportuno, seja por meio de ação reparatória, seja no âmbito de uma contestação à ação de despejo, conforme as peculiaridades do caso concreto.

REFERÊNCIAS

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do direito agrário**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 1991.

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Regulamenta as seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966 e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm. Acesso em: 04 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em: 04 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm. Acesso em: 04 set. 2023.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1613613/RJ.** Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201600642870&dt_publicacao=18/06/2018. Acesso em: 25 ago. 2023.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1854120.** Relatora: Min. Nancy Andrighi. Data de Julgamento: 09/02/2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencia_l=2018699&num_registro=201903776791&data=20210211&peticao_numero=-1&formato=PDF. Acesso em: 20 ago. 2023.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 955.134/SC.** Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Data de Julgamento: 29/08/2012. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200701140705&dt_publicacao=29/08/2012. Acesso em: 25 ago. 2023.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Espírito Santo. Apelação Cível nº 014090045031.** Relator: Samuel Meira Brasil Júnior. Data de Julgamento: 19/03/2012. Disponível em: http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_jurisprudencia/det_jurisp.cfm?edProcesso=00045031420098080014&Justica=Comum&CFID=205690265&CFTOKEN=57056719. Acesso em: 26 ago. 2023.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº 70026986489.** Relator: Túlio de Oliveira Martins, Data de Julgamento: 26/11/2009. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70026986489&codEmenta=7706337&temIntTeor=true. Acesso em: 01 set. 2023.

Catuzzo Junior, Dante Soares. **Direito de retenção no direito brasileiro: proposta de sistematização.** 2011. 273 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2011. p. 36.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciado 81.** I Jornada de Direito Civil. 2002. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/708>. Acesso em: 04 set. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas.** São Paulo: Saraiva, 2013.

FERRETO, Vilson. **Contratos Agrários: aspectos polêmicos.** São Paulo: Saraiva, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 1 : parte geral / Carlos Roberto Gonçalves.** — 10. ed. — São Paulo : Saraiva, 2012, p. 218.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 3 : contratos e atos unilaterais.** São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas.** 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado.** 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1974, t. 2: Parte geral.

OPTIZ, Silvia C. B. **Curso completo de direito agrário.** 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

QUERUBINI, Albenir. Contratos Agrários: Questões Polêmicas e Algumas Propostas Para a Solução De Conflitos. In: Souza, Lucas Monteiro de; Rodrigues, Rafael Molinari (org). **Direito do Agronegócio, Sustentabilidade e Comércio Exterior.** São Paulo: LTR, Dezembro, 2022, p. 18.

QUERUBINI, Albenir. **Desenvolvimento de contratos agrários—arrendamento e parcerias rurais.** Porto Alegre: I-UMA, 2011, p. 74.

REIS, Marcos. **Crédito Rural: teoria e prática.** 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas.** 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce.** 5. ed. rev., atual. e ampl. — Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015.