

A INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NA PERSPECTIVA DOS PRINCÍPIOS DO MICROSSISTEMA JURÍDICO DO ESTATUTO DA TERRA

Wilson Alexandre Des Essarts Barufaldi ¹

Sumário: Introdução. 1. O Estatuto da Terra como Microssistema Jurídico 1.1 Sistema e microssistema jurídico 1.2 Colisão de princípios e interpretação 2. Da Intepretação do Contrato de Arrendamento Rural 2.1 Das normas protetivas e sua usual interpretação literal 2.2 Interpretação sistemática e ponderação: análise do precedente do STJ. Considerações Finais.

INTRODUÇÃO



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 –,² evidenciam a vocação brasileira para o agronegócio.

O protagonismo exercido pelo setor agrícola na economia brasileira, a ponto de servir como esteio seguro para o país atravessar a grave e profunda crise em que se encontra, mantendo a competitividade no mercado internacional de

¹ Doutorando na Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS, Porto Alegre-RS, Brasil.

² LOURENÇO, Joaquim Carlos; LIMA, César Emanuel Barbosa de. *Evolução do agronegócio brasileiro: desafios e perspectivas*. Disponível em: <<http://www.eu-med.net/coursecon/ecolat/br/09/clbl.htm>>. Acesso em: 25 jul. 2016.

commodities agrícolas, revela que o dirigismo contratual realizado pelo estado na década de 60 talvez possa ser redimensionado, atualizando-o à realidade no que tange à ausência de vulnerabilidade em um número significativo de relações contratuais celebradas entre proprietários e arrendatários de imóveis rurais.

A cadeia do agronegócio é responsável pela geração de 1/3 (um terço) do PIB brasileiro e por 27 milhões de empregos.³ E, não raro, a produção primária é resultado do trabalho realizado por produtores que possuem apenas a posse temporária das áreas agricultáveis, portanto, exercem a atividade rural a partir de um contrato de arrendamento rural ou de um contrato de parceria rural. Dentre os proprietários, por outro lado, inúmeros são aqueles que adquiriram as terras após ingressarem na atividade primária na qualidade de arrendatários ou parceiros outorgados.⁴

No que tange à relevância jurídica do tema estudado, cabe recordar que a Quarta Turma do STJ, ao julgar o REsp nº 1175438/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.”⁵

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

³ Ibid.

⁴ Cf. Roppo: “As situações, as relações, os interesses que constituem a substância real de qualquer contrato podem ser resumidos na ideia de *operação económica*. De facto, falar de contrato significa remeter – explícita ou implicitamente, directa ou mediatamente – para a ideia de operação económica.” (ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 1988, p. 8).

⁵ 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.

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.

Ao introduzir no sistema jurídico o microsistema do Estatuto da Terra, conforme Wellington Barros, “o legislador chamou a si essa proteção com o claro intuito de fazer justiça social”, orientando-se pela “busca de proteção ao homem que só dispõe de seu trabalho como fator de contraprestação contratual”.⁶ Ocorre que transformações significativas ocorreram quanto ao nível de profissionalização, tecnologia, mecanização e organização administrativa e financeira de muitos dos produtores rurais nos últimos 50 anos. Ao longo deste processo, tornou-se comum encontrar grandes arrendatários que possuem maior capacidade de negociação do que a dos proprietários. Em outras palavras, a parte tida como fraca na década de 60 tornou-se forte no início do século XXI.

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.

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

⁶ BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. 7. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012, p. 122.

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.⁷

Não obstante o trabalho fazer referência a diversos julgados sobre os temas pesquisados, ele adota como referência paradigmática o acórdão resultante do 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.⁸

Ao afirmar que o Estatuto da Terra constitui-se em um “microssistema normativo”, cuja “interpretação deve valer-se dos princípios inerentes ao próprio microssistema, recorrendo-se aos princípios do sistema geral apenas em caráter subsidiário”,⁹ a referida decisão acaba por exigir a análise de alguns

⁷ 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.

⁸ “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).

⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator:

pressupostos teóricos mínimos para a compreensão do raciocínio jurídico utilizado para fundamentar a inexistência de um direito que todos os arrendatários, com base na literalidade da lei e dos precedentes, imagina possuir.

Destarte, investigar-se-á na primeira parte deste trabalho tais 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.

A decisão conclui que as normas protetivas previstas no Estatuto da Terra, dentre as quais a que confere ao arrendatário o direito de preferência para adquirir o imóvel arrendado, se fundam, essencialmente, no princípio da justiça social, o qual deverá ser aplicado apenas quando existir vulnerabilidade social do arrendatário, porque aí haverá razão para restringir-se a eficácia do princípio da autonomia privada. Logo, não haveria como reconhecer o direito de preferência quando o arrendatário for uma empresa rural de grande porte.

Dessa forma, analisar-se-á 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.

Cabe registrar que não obstante a inegável proximidade entre o contrato de arrendamento e o contrato de parceria rural,¹⁰ e, ainda, a possibilidade de um raciocínio jurídico sustentar uma interpretação que possa ser adequada para ambos os contratos agrários, o escopo deste trabalho está centrado no contrato de arrendamento rural, até porque o §3º do artigo 92 do Estatuto da Terra prevê o direito de preferência para adquirir o imóvel apenas para o arrendatário.¹¹ Por fim, anota-se que este trabalho se constitui em uma experiência negativa, no sentido exposto por Gadamer.¹²

¹⁰ O conceito legal deste tipo contratual está no artigo 3º do Decreto nº 59.566/66: “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, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.” O artigo 4º do Decreto nº 59.566/66 conceitua o contrato de parceria rural assim: “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 partes do mesmo, incluído ou não benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos de caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei.”

¹¹ No mesmo sentido: “Estatuto da Terra no seu §3º do artigo 92 confere o direito de preferência por força de lei somente no caso do arrendamento rural.” (BORGES, Antonio Moura. *Curso completo de direito agrário*. 4. ed. Campo Grande: Contemplar, 2012, p. 489.) Quanto à origem do direito de preferência, ver: OPTIZ, Oswaldo; OPTIZ, Sílvia C. B. *Tratado de direito agrário brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1983, v. 2, p. 208-210.

¹² Cf. Gadamer, “[...] a verdadeira experiência, é sempre negativa. Quando fazemos uma experiência com um objeto significa que até então não havíamos visto corretamente as coisas e que só agora nos damos conta de como realmente são. Assim, a negatividade da experiência possui um sentido marcadamente produtivo. Não é simplesmente um engano que é visto e corrigido, mas representa a aquisição de um saber mais amplo.” (GADAMER, Hans-Georg. *Verdade e método*: traços fundamentais de uma hermenêutica filosófica. Tradução: Flávio Paulo Meurer. Petrópolis: Vozes,

1 O ESTATUTO DA TERRA COMO MICROSSISTEMA JURÍDICO

1.1 SISTEMA E MICROSSISTEMA 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.¹³ 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.”¹⁴

O sistema, nesse sentido, traduz e realiza a adequação valorativa e a unidade interior da ordem jurídica, reduzindo-lhe as contradições de valores,¹⁵ 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.¹⁶

No sistema jurídico, os bens protegidos pelos direitos a eles inerentes constituem-se em liberdades, situações, posições do direito ordinário, posições *prima facie* conferidas por princípios de direito.¹⁷ Os bens jurídicos são protegidos pelas normas,¹⁸ assim como, os interesses que vinculam o sujeito ao

2008, p. 462.)

¹³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 215107 AgRg. 2ª Turma. Relator: Ministro Celso de Mello. *DJ* 2 fev. 2007.

¹⁴ CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. 3. ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 2002, p. 200.

¹⁵ *Ibid.*, p. 23.

¹⁶ *Ibid.*, p. 280 et seq.

¹⁷ ALEXY, Robert. *Teoría de los derechos fundamentales*. 2. ed. Tradução de Carlos Bernal Pulido. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2007, p. 243.

¹⁸ MEDINA GUERRERO, Manuel. *La vinculacion negativa del legislador a los*

objeto de proteção, constituindo-se, neste sentido, no aspecto subjetivo dos bens jurídicos.¹⁹ Interesse jurídico significa participar na consecução de um bem jurídico.²⁰

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 fundamental.”²¹ A unidade do sistema se dá pelo fato de todas as normas terem o mesmo fundamento de validade.²²

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.²³ Por isso é dito que no direito o que importa é o que deve ser.²⁴

Alexy propõe o conceito semântico de norma, cujo ponto de partida é a diferenciação entre norma e enunciado normativo, sendo a norma o significado do enunciado normativo (texto).²⁵ E isso se justifica pelo fato de que: a) uma mesma norma pode ser expressa por meio de diferentes enunciados normativos; b) pode haver normas sem que os enunciados façam uso de expressões como “proibidos” ou “não podem”; c) as normas podem ser

derechos fundamentales. Madrid: McGraw-Hill, 1996, p. 89.

¹⁹ ÁVILA, Humberto. *Sistema constitucional tributário*: de acordo com a emenda constitucional n. 42, de 19.12.03. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 56.

²⁰ Cf. Albrecht: “Os conceitos ‘interesse’ e ‘bens’ são vinculados um ao outro, pois um bem é o materializado ponto final de um interesse: ‘interesse’ significa participação na realização de um bem, ‘interesse digno de proteção ou juridicamente protegido’ significa participação na realização de um bem jurídico.” (ALBRECHT, Rüdiger Konradin. apud *Ibid.*, p. 56-57).

²¹ KELSEN, Hans. *Teoria pura do direito*. 7. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006, p. 260.

²² *Ibid.*, p. 33.

²³ *Ibid.*, p. 5.

²⁴ ALEXY, Robert. *Teoria dos direitos fundamentais*. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008, p. 153.

²⁵ *Ibid.*, p. 53.

expressas sem que haja enunciados.²⁶

A distinção entre o texto e a norma também é adotada pelo STF. O Tribunal Pleno do Pretório Excelso, no julgamento da Rcl nº 6568, fundou a sua decisão na força normativa da Constituição como um todo, desprendida de sua totalidade normativa, cabendo ao intérprete dela extrair os seus sentidos normativos, não sendo a Constituição um conjunto de enunciados que se possa ler de forma bem ordenada, palavra por palavra.²⁷ No voto do Min. Eros Grau, consta que está “assentado o pensamento que distingue o texto normativo e norma jurídica, a dimensão textual e a dimensão normativa do fenômeno jurídico”, cabendo ao intérprete, por meio da interpretação, estabelecer o sentido do texto dentro de uma determinada situação no contexto histórico presente.²⁸

Para Alexy, toda norma é ou uma regra ou um princípio.²⁹ 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.”³⁰

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

²⁶ *Ibid.*, p. 54. Cf. Alexy, a discussão acerca do conceito de norma não tem fim, e sintetiza os conceitos de Hans Kelsen, Niklas Luhmann, John Austin, Theodor Geiger, Jerzy Wróblewski e Hart, para, então, dizer que o conceito semântico é sólido o suficiente para suas análises e, concomitantemente, frágil para que seja compatível com o maior número de decisões relacionadas aos problemas relacionados à interpretação e aplicação dos direitos. (*Ibid.*, p. 52).

²⁷ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Rcl nº 6568. Tribunal Pleno. Relator: Ministro Eros Grau. *DJe* 25 set. 2009. Ver também: BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ADPF 153. Tribunal Pleno. Relator: Ministro Eros Grau. *DJe* 5 ago. 2010.

²⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Rcl nº 6568. Tribunal Pleno. Relator: Ministro Eros Grau. *DJe* 25 set. 2009.

²⁹ ALEXY, op. cit., p. 91.

³⁰ ALEXY, 2008, p. 87.

definitivo”, mas apenas “*prima facie*”.³¹ A extensão do conteúdo de um princípio é limitada pelos princípios colidentes e pelas possibilidades fáticas.³²

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”.³³ 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”.³⁴

Os princípios e valores estão intimamente relacionados, e, como observado por Alexy, duas considerações tornam isso flagrante: a) é possível falar tanto de uma colisão e de uma ponderação entre princípios quanto entre valores; b) a realização gradual dos princípios corresponde à realização gradual dos valores. Por isso, é viável que os enunciados sobre valores sejam convertidos em enunciados sobre princípios, “e enunciados sobre princípios ou máximas em enunciados sobre valores, sem que, com isso, haja perda de conteúdo”.³⁵ A passagem do valor para princípio, conforme Canaris, é extremamente fluida, podendo-se dizer que o princípio encontra-se em um grau de concretização maior do que o valor, e menor do que a regra.³⁶ Todavia, não se pode olvidar que os princípios – mandamentos de otimização – pertencem ao âmbito deontológico, enquanto os valores fazem parte do nível axiológico.

³¹ Ibid., p. 104.

³² Ibid., p. 104.

³³ Ibid., p. 104.

³⁴ Ibid., p. 104. Cf. Alexy: “as cláusulas de exceção introduzidas em virtude de princípios não são nem mesmo teoricamente enumeráveis.” (Ibid., p. 104).

³⁵ Ibid., p. 144.

³⁶ Cf. Canaris: “o princípio está já num grau de concretização maior do que o valor”, e “já compreende a bipartição, característica da proposição de Direito em previsão e consequência jurídica”, o que não significa que ele tenha a forma de uma disposição jurídica, ele se distingue desta “por não estar ainda, em regra, suficientemente concretizado para permitir uma subsunção, precisando, por isso de uma *normativização*.” (CANARIS, 2002, p. 86).

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

a) Ordem e unidade são características de todos os sistemas.³⁷ 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.³⁸ 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.³⁹

b) O sistema jurídico é constituído de normas, conectadas umas às outras em face do modo como foram criadas.⁴⁰ 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:⁴¹

³⁷ CANARIS, 2002, p. 12-13.

³⁸ Cf. Canaris, com ordem pretende-se “expressar um estado de coisas intrínseco racionalmente apreensível, isto é, fundado na realidade.” (Ibid., p. 12).

³⁹ Cf. Canaris, a unidade evita a dispersão. (Ibid., p. 12-13).

⁴⁰ KELSEN, 2006, p. 260.

⁴¹ 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,

Os microssistemas normativos, ao regularem relações jurídicas setorizadas de forma autônoma, formam verdadeiras 'ilhas legislativas', rompendo a ideia de unidade e estabilidade do ordenamento jurídico. Surgem leis dotadas de elevado grau de especialidade e marcadas pelo signo da transitoriedade, uma vez que apresentam vigência temporal significativamente menor do que a do Código Civil.

[...]

Passa-se do monossistema oitocentista para um polissistema. A Constituição estaria no seu centro, e os demais microssistemas, inclusive o próprio Código Civil, gravitariam em sua volta.

c) O sistema jurídico deve ser passível de ser percebido como uma ordem axiológica ou teleológica de princípios gerais de Direito.⁴²

Como microssistema, a Lei nº 4.504/64 estatuí, 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”.

E o art. 47 fixa como critérios básicos da distribuição da terra, a fim de incentivar a política de desenvolvimento rural, o uso “da tributação progressiva da terra, do Imposto de Renda, da colonização pública e particular, da assistência e proteção à economia rural e ao cooperativismo e, finalmente, da regulamentação do uso e posse temporários da terra”, com o objetivo de, dentre outros, desestimular os que exercem o direito de propriedade sem observância da função social e econômica da terra e estimular a racionalização da atividade agropecuária dentro dos princípios de conservação dos recursos naturais renováveis.

d) O objeto mediato do sistema jurídico são bens e

Paulo de Tarso. *Responsabilidade civil no Código do Consumidor e a defesa do fornecedor*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 84-86.

⁴² Cf. Canaris, o sistema jurídico deixa-se “definir como uma ordem axiológica ou teleológica de princípios gerais de Direito”. (CANARIS, 2002, p. 77).

posições jurídicas.⁴³ 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.⁴⁴ Com relação a tais aspectos, extrai-se do acórdão paradigmático:⁴⁵

A fixação do homem do campo à terra e sua proteção jurídica é medida de extrema importância social.

A falta ou a ineficiência de uma política agrária faz com que rurícolas migrem para as grandes cidades, onde, não raras vezes, são submetidos a condições de vida degradantes, como temos testemunhado em nosso país, ao longo de décadas de êxodo rural contínuo.

Não é por outra razão que o Estatuto Terra assegura a todo agricultor o direito de "permanecer na terra que cultive", bem como estabelece que é dever do Poder Público "promover e criar condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra" (cf. art. 2º, §§ 2º e 3º).

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:⁴⁶

⁴³ ALEXY, 2007, p. 243.

⁴⁴ 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.)

⁴⁵ 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.

⁴⁶ 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.

Especialmente quanto à hermenêutica, manifestei o entendimento de que a interpretação deve valer-se dos princípios inerentes ao próprio microsistema, recorrendo-se aos princípios do sistema geral apenas em caráter subsidiário.

E na doutrina elaborada pelo próprio Relator, transcrita no julgado:⁴⁷

Assim, os microsistemas normativos conferiram, efetivamente, uma nova conformação ao ordenamento jurídico, mas não quebraram a ideia de existência de um sistema de direito privado. Para tal, é necessário reconhecer o Código Civil como eixo central e aberto do sistema de direito privado e, em sua volta, gravitando como satélites, os microsistemas normativos instituídos por leis especiais, gozando de autonomia, mas não de independência absoluta.

1.2 COLISÃO DE PRINCÍPIOS E INTERPRETAÇÃO

A subsunção constitui-se em um método silogístico, “em que a premissa maior é a norma jurídica, a menor o histórico do caso concreto e a proposição conclusiva o resultado da integração.”⁴⁸ O material de confronto para a subsunção deriva da interpretação, que também fornece os *pontos de referência* para a comparação.⁴⁹ De outra forma: “premissa maior – a norma – incidindo sobre a premissa menor – os fatos – e produzindo como consequência a aplicação do conteúdo da norma ao caso concreto.”⁵⁰ O resultado é a norma cuja aplicação visa a pacificar o conflito.

No entanto, a subsunção como procedimento lógico para

⁴⁷ Ibid., p. 17.

⁴⁸ LIMONGI FRANÇA, Rubens. *Hermenêutica jurídica*. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 45.

⁴⁹ ENGISCH, Karl. *Introdução ao pensamento jurídico*. 10. ed. Lisboa: Calouste, 2008, p. 98.

⁵⁰ BARROSO, Luís Roberto; BARCELLOS, Ana Paula de. A nova interpretação constitucional: ponderação, argumentação e papel dos princípios. In: SALOMÃO LEITE, George (Coord.). *Dos princípios constitucionais: considerações em torno das normas principiológicas da Constituição*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2008, p. 72.

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 – “normas que ordenam que algo seja realizado na maior medida possível dentro das possibilidades jurídicas e fáticas existentes”,⁵¹ mas apenas *prima facie* –,⁵² 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.

Ademais, a ponderação constitui-se em uma alternativa adequada para solucionar colisões de princípios, inclusive situadas no direito privado. Contudo, importante consignar que as regras jurídicas têm prevalência sobre os princípios jurídicos, “a não ser que as razões para outras determinações que não aquelas definidas no nível das regras sejam tão fortes que também o princípio da vinculação ao teor literal da Constituição possa ser afastado.”⁵³

⁵¹ ALEXY, 2008, p. 90.

⁵² *Ibid.*, p. 104.

⁵³ *Ibid.*, p. 141.

Alexy assegura que há no mínimo quatro causas que tornam insuficiente a aplicação das normas jurídicas por meio de uma subsunção lógico-formal, não obstante a sua inquestionável relevância: (i) a imprecisão da linguagem do Direito; (ii) a possibilidade de conflito entre as normas; (iii) a possibilidade de haver casos que não cabem em nenhuma norma válida; (iv) a possibilidade, em casos especiais, de uma decisão que contraria a literalidade da norma.⁵⁴

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.⁵⁵

A “lei de colisão”,⁵⁶ aplica-se aos princípios constitucionais, estruturantes do sistema jurídico, assim como, à colisão entre princípios estruturantes do microsistema 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:⁵⁷

A interpretação dessas leis especiais apresenta, também, características próprias. O próprio reconhecimento do atributo de especialidade de uma norma já é fruto de um juízo de comparação entre duas regras jurídicas, exigindo a interpretação das duas normas para estabelecer-se qual delas é a regra geral e qual é a especial.

O principal método de interpretação a ser utilizado é o lógico-sistemático, valorizando-se a 'ratio legis specialis' e os princípios que são, normalmente, indicados pelo próprio legislador

⁵⁴ ALEXY, 2005, p. 33-34.

⁵⁵ ALEXY, 2008, p. 139.

⁵⁶ ALEXY, 2008, p. 99.

⁵⁷ 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.

no memento da elaboração da lei especial.

Deve-se, assim, dar prevalência, na interpretação das normas constantes da lei especial, aos princípios orientadores do microssistema normativo.

Itera-se: não se pondera a regra, mas sim o(s) princípio(s) subjacente(s), que, em face da colisão com outros princípios, poderá resultar na criação de uma nova regra, que se somará àquela inicialmente estabelecida, passando a ser uma regra de exceção. Isso ocorre sempre diante do caso concreto, como se deu no caso aqui comentado, no qual o Min. Sanseverino restringiu a eficácia do princípio da justiça social, princípio subjacente à regra legal, para conferir prevalência à eficácia do princípio da autonomia privada, e, assim, afastar a obrigatoriedade legal de o proprietário dar preferência ao arrendatário para adquirir o imóvel arrendado. Vale extrair do acórdão:

Sob outro ângulo, ao se afastar a aplicabilidade do Estatuto da Terra, prestigia-se o princípio da autonomia privada, que, embora mitigado pela expansão do dirigismo contratual, ainda é o princípio basilar do direito privado, não podendo ser desconsiderado pelo intérprete.⁵⁸

No que tange à interpretação, o STF, no julgamento do RE nº 597994, reiterou que a interpretação do ordenamento jurídico não se reduz a singelo exercício de leitura dos seus textos, e sim compreende um processo de contínua adaptação à realidade e seus conflitos, devendo as situações fáticas não abrangidas pela Constituição serem analisadas a partir de cada caso concreto à luz do Direito enquanto totalidade. Porquanto a exceção, compreendida pelo “caso que não cabe no âmbito de normalidade abrangido pela norma geral” também esteja no Direito, “ainda que não se encontre nos textos normativos de Direito positivo”.⁵⁹

Interpretar não é adaptar, descrever ou reproduzir, é sim construir e reconstruir, sempre com argumentos, porquanto a

⁵⁸ Ibid., p. 22.

⁵⁹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 597.994. Tribunal Pleno. Relatora: Ministra Ellen Gracie. *DJe* 28 ago. 2009.

dignidade é conferida ao juízo pela fundamentação.⁶⁰ Gadamer enfatiza que a “interpretação não é um ato posterior e ocasionalmente complementar à compreensão. Antes, compreender é sempre interpretar, e, por conseguinte, a interpretação é a forma explícita da compreensão”.⁶¹ A compreensão começa quando a pessoa se sente tocada por algo,⁶² é a partir daí que ela pode avançar. O objetivo da compreensão é e será o entendimento na coisa, restabelecendo-se o entendimento onde não há e onde foi distorcido. Essa é a proposta da hermenêutica.⁶³ A interpretação está vinculada a algo estabelecido.⁶⁴

Engisch assinala que a tarefa da “interpretação é fornecer ao jurista o *conteúdo* e o *alcance* (extensão) dos *conceitos jurídicos*. A indicação do *conteúdo* é feita por meio duma definição, ou seja, pela indicação das conotações conceituais”, enquanto a “indicação do *alcance* (extensão) é feita pela apresentação de grupos de casos individuais que são de subordinar, quer dizer, subsumir, ao conceito jurídico.”⁶⁵

A interpretação jurídica tem por objetivo, para o STF, definir o sentido e o alcance de determinado preceito inscrito no ordenamento positivo do Estado, de modo que a interpretação, independentemente do método hermenêutico utilizado, constitui-se no próprio ordenamento jurídico quando a exegese das leis e da Constituição emanar do Poder Judiciário, porquanto, ao fazê-la, exerce sua atividade típica.⁶⁶

O alcance da norma jurídica é fixado pelo intérprete, a

⁶⁰ GADAMER, Hans-Georg. *Verdade e método: traços fundamentais de uma hermenêutica filosófica*. Tradução de Flávio Paulo Meurer. Petrópolis: Vozes, 2008, p. 361.

⁶¹ *Ibid.*, p. 406.

⁶² *Ibid.*, p. 395.

⁶³ *Ibid.*, p. 387.

⁶⁴ GADAMER, Hans-Georg. apud HESSE, Konrad. *Elementos de direito constitucional da República Federal da Alemanha*. Tradução de Luís Afonso Heck. Porto Alegre: Fabris, 1998, p. 69.

⁶⁵ ENGISCH, 2008, p. 126.

⁶⁶ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. AI 258049. 2ª Turma. Relator: Ministro Celso de Mello. DJ 4 maio 2001.

partir do texto, de suas conexões com outros dispositivos da mesma lei, com leis diversas, com o objetivo que o justifica, com o objetivo da lei que o abarca, com o Sistema a qual pertence.⁶⁷ No entanto, não existe medida para determinar com precisão matemática o alcance de um texto, o que significa dizer que toda interpretação tem que se proteger da arbitrariedade de intuições repentinas e da estreiteza dos hábitos de pensar imperceptíveis, e voltar-se para “as coisas elas mesmas”.⁶⁸

A exigência de que as decisões jurídicas sejam fundamentadas contribui para torná-las aceitáveis e para que o Direito possa cumprir a sua função de guia da conduta humana.⁶⁹ Por isso, é do intérprete, sobretudo quando na função de julgador, a obrigação de apresentar argumentos racionais, e explicitar o método adotado.

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 protetivas, 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.⁷⁰ De modo exemplificativo, cita-se:

⁶⁷ MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 8.

⁶⁸ GADAMER, 2008, p. 355.

⁶⁹ ATIENZA, Manuel. *As razões do direito: teorias da argumentação jurídica*. São Paulo: Landy, 2006, p. 22.

⁷⁰ 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.

Oswaldo Opitz e Silvia Opitz: ⁷¹

[...] certas normas são impostas por ela [Lei n. 4.504/64] e pelo seu Regulamento [Decreto n. 59.566/66] para que tenha validade o contrato de arrendamento, entre as partes [...].

De Wellington Barros: ⁷²

Já nos contratos agrários, não existe esta plenitude de vontade. As partes são tuteladas pela lei do Estado, representadas pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto n. 59.566/66. [...] sequer podem dispor ou renunciar os direitos que estes dispositivos legais preveem. [...] Os contratantes deverão cumprir a vontade do legislador.

Antonio Borges: ⁷³

As cláusulas obrigatórias criadas pelo Estatuto da Terra para a parceria e arrendamento, não podem ser postergadas ou modificadas pela vontade das partes sob pena de ineficácia, isto é, essas regras legais devem ser observadas e cumpridas, porque são de interesse social.

A decisão proferida pelo STJ no julgamento do Recurso Especial nº 1.455.709/SP, em maio de 2016, ao afirmar tratar-se de normas obrigatórias aquelas que fixam os prazos mínimos dos contratos agrários, enfatizou que “o imperativo de ordem pública determina” a interpretação dos contratos agrários conforme regramento específico, a fim de se “obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade”. Extrai-se do acórdão:⁷⁴

As normas de regência do tema disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população.

A análise da lei, da doutrina e dos julgados sugere que a

⁷¹ 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).

⁷² BARROS, 2012, p. 118.

⁷³ BORGES, 2012, p. 473.

⁷⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.455.709/SP. 3ª Turma. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em: 5 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016.

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.

No julgamento do REsp nº 1.447.082/TO, o STJ, ao afirmar que o direito de preferência do arrendatário encontra na tensão entre o princípio da autonomia privada e o princípio da justiça social a sua razão de existir como regra jurídica posta na legislação, com o escopo de proteger o arrendatário, tido como a parte vulnerável dentro da relação com o arrendador, comumente o proprietário do imóvel rural, aprimorou o processo de interpretação e aplicação dos dispositivos relacionados ao contrato de arrendamento que visam otimizar a justiça social.⁷⁵ Acaudou por racionalizar e por precisar a eficácia da regra jurídica. Além de alinhar o seu sentido com a realidade atual do agronegócio brasileiro.

O método de interpretação adotado pelo STJ tem no texto legal o seu ponto de partida, a partir do qual se percebe que a interpretação literal do dispositivo resultaria na aplicação indiscriminada das normas protetivas, mesmo quando o arrendatário fosse uma empresa rural de grande porte, sem qualquer sinal de vulnerabilidade diante do arrendador.

Importante mencionar que no julgamento do REsp nº 1.148.153/MT, relatado pelo Min. Paulo de Tarso Sanseverino, o STJ já havia declarado que a interpretação ao artigo 92, §§ 3º

⁷⁵ 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.

e 4º, do Estatuto da Terra deve se dar em consonância com os seus princípios e o caráter social inerente à “relação proprietário-terra-trabalhador”.⁷⁶

A decisão afirma que o direito de preferência visa preservar a situação do “trabalhador do campo”, e que está inserido “em estatuto de remarcada densidade social”. De modo que tanto uma interpretação “gramatical” quanto uma “sistemático-teleológica” deve ser “direcionada à máxima proteção e preservação do trabalhador do campo, não se podendo, por uma interpretação extensiva, restringir a eficácia do direito de preferência do arrendatário rural”.⁷⁷ Por isso, a Turma decidiu que o direito de preferência abrange a alienação judicial ou coativa, ou seja, “a qualquer das espécies de alienação, desde que onerosa, tendo em vista inserir-se, dentre os seus requisitos, o adimplemento do preço pago pelos terceiros”.⁷⁸

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.

A identificação da colisão entre princípios subjacentes à regra possibilita, como acima exposto, estruturar um processo de interpretação devidamente fundamentado e harmônico com os valores do sistema jurídico ao qual às normas pertencem. Ao introduzir esse raciocínio jurídico para superar a tensão entre o princípio da autonomia privada e o princípio da justiça social e concluir que o direito de preferência não deve favorecer o arrendatário que não se enquadra como homem do campo, a decisão ampliou a liberdade contratual, como examinar-se-á na próxima etapa deste trabalho.

⁷⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1148153/MT. 3ª Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 20 mar. 2012. *DJe* 12 abr. 2012.

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

2 DA INTEPRETAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

2.1 DAS NORMAS PROTETIVAS E SUA USUAL INTERPRETAÇÃO LITERAL

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.⁷⁹

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.

Para Adolfo Bidart, a intervenção estatal nos contratos agrários deve se dar porque (a) é por meio deles que as opções produtivas são oferecidas a um importante número de pessoas; (b) há um interesse geral abrangido por esses contratos – “interés general comprometido”; e (c) se procura uma relação equitativa entre as partes no que se refere ao preço do arrendamento

⁷⁹ LOURENÇO; LIMA, 2016.

em face da rentabilidade da terra.⁸⁰ A relevância social dos interesses atinentes à produção agrícola e do uso das terras rurais são assim reiteradas por Bidart:⁸¹

No se trata de una mera colisión de dos intereses privados iguales o similares, ante los cuales la sociedad permanece relativamente indiferente, en cuanto al prevalecer de uno u otro. El interés general, en principio, coincide con la “mejor realización de la producción agraria” vale decir, la promoción de esas explotaciones agrarias lo más adecuadas posibles, - pero sin olvidar que la justicia en las relaciones sociales, es un valor que la sociedad debe igualmente (y de manera fundamental) procurar.

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.⁸² Antes mesmo do Estatuto da Terra já havia o dirigismo estatal quanto aos contratos de arrendamento rural, como se exemplifica com a Lei nº 3.085/56 e a Lei nº 3.336/57, que determinaram a prorrogação compulsória de tais contratos,⁸³ explicada por Cirne Lima como “um benefício concedido pela lei aos arrendatários de propriedades rurais, adaptadas à agricultura ou à pecuária.”⁸⁴

O dirigismo estatal dos contratos agrários, e a consequente redução da autonomia privada, é relacionado por Oswaldo Opitz e Silvia Opitz às transformações do direito de propriedade a partir do início do século XX, especialmente com o reconhecimento de sua função social e o anseio político

⁸⁰ 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.

⁸¹ *Ibid.*, p. 40.

⁸² BARROS, 2012, p. 112.

⁸³ O artigo 8º, §3º da Lei nº 3.085 de 29.12.1956 previa: “Ficam prorrogados por um (1) ano todos os contratos de arrendamentos rurais, referentes à lavoura ou à pecuária, cujo término se verificar até 31 de dezembro de 1957.” E o artigo 2º da Lei nº 3.336 de 1º.12.1957: “São prorrogados por um (1) ano os contratos de arrendamentos rurais, referentes à lavoura ou à pecuária, cujo término se verificar até 31 de dezembro de 1958.”

⁸⁴ CIRNE LIMA, Ruy. *Pareceres: direito privado*. Porto Alegre: Sulina, 1967, p. 17-19.

generalizado de combater o latifúndio, que justificavam a necessidade de se restringir o direito de uso e gozo da propriedade rural.⁸⁵

A ideia de desigualdade quanto à capacidade das partes de expressar e de tornar efetiva a sua vontade no conteúdo dos contratos de arrendamento foi acolhida pelo legislador, que optou por estabelecer em lei algumas vantagens para a parte que efetivamente produzia na área, tida como a mais fraca na relação contratual.

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, cujo acórdão restou assim ementado:⁸⁶

Arrendamento rural. Ação para extensão do prazo e abatimento do preço. Lei 4.504/64 e Decreto 59.566/66. O Estatuto da Terra e seu Regulamento modificaram, no domínio de sua incidência, a sistemática do Código Civil, limitando a autonomia da vontade das partes com normas cogentes, de ordem pública. Há subordinação obrigatória dos contratos agrários, qualquer que seja sua forma, a regência estatutária.

Esse caráter cogente e indistintamente protetivo da legislação em favor do arrendatário foi observado e explicitado pela doutrina, ao que parece de modo unânime. A título de demonstração:

Wellington Barros:⁸⁷

[...] o Estado passou a dirigir as vontades das partes nos contratos que tivessem por objeto o uso ou a posse temporária do imóvel rural. A ideia implantada pelo legislador residiu na admissão de que o proprietário rural impunha sua vontade ao homem que utilizasse suas terras de forma remunerada. [...] A figura interventora do Estado era, assim, necessária para

⁸⁵ OPTIZ; OPTIZ, 1983, p. 1.

⁸⁶ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 100.634/MG. 2ª Turma. Relator: Ministro Francisco Rezek. Julgado em: 27 abr. 1984. *DJ* 25 maio 1984.

⁸⁷ BARROS, 2012, p. 112.

desigualar essa desigualdade, com uma legislação imperativa, porém de cunho mais protetivo àquele naturalmente desprotegido.

Oswaldo Opitz e Silvia Opitz:

"Deve haver um certo rigor na interpretação de tais contratos de arrendamento, protegidos pelo ET e seu Regulamento, cuja finalidade é amparar, em primeiro lugar, o arrendatário."⁸⁸

Antonio Borges:⁸⁹

[...] a Legislação Agrária é eminentemente protetora das relações rurais quanto a posse e uso temporário da terra, inclusive, com a finalidade de dar equilíbrio de forças entre o fraco e o forte, houve por bem impor cláusulas de proteção social nos contratos típicos [...].

José Coelho:⁹⁰

A autonomia da vontade se encontra restrita nos pactos agraristas, em que as normas cogentes restringem o caráter dispositivo das partes, em que o Estado nos contratos que tem por objeto o uso ou posse temporária do imóvel rural, procura dar uma conotação de justiça social.

Márcio França:

"A vontade para contratar não se discute, porém, os termos da contratação no pagamento do preço ou divisão dos frutos é limitada por lei, não podendo as partes ajustá-los ao seu arbítrio, mas à vontade da lei."⁹¹

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.⁹²

⁸⁸ OPTIZ; OPTIZ, 1983, p. 23.

⁸⁹ BORGES, 2012, p. 497.

⁹⁰ COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neoagrariista*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2016, p. 70.

⁹¹ FRANÇA, Márcio Maria de Macedo. A caracterização dos contratos agrários. *Revista Jurídica*, n. 110, jul./dez. 1985, p. 49.

⁹² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.447.082/TO. 3ª Turma. Relator:

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.^{93 94} 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.

O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o Recurso Extraordinário nº 107.508/MG, em 30/06/1986, já havia optado pela

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 10 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016.

⁹³ 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 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).

⁹⁴ A Lei nº 11.443/2007 passou a chamar a contraprestação pelo arrendamento de remuneração, e não mais de preço.

interpretação e aplicação literal do parágrafo único do artigo 18 do Decreto nº 59.666/66, afirmando que infringe o dispositivo a cláusula contratual que estabelece a obrigação de pagar o preço em valor equivalente ao “de sacos de açúcar”.⁹⁵

No julgamento do REsp nº 1266975/MG, ocorrido em 10/03/2016, o STJ reafirmou que é nula a “cláusula contratual que fixa o preço do arrendamento rural em frutos ou produtos ou seu equivalente em dinheiro, nos termos do art. 18, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/1966”, reconhecendo o contrato apenas como documento hábil para o ajuizamento de ação de cobrança ou ação monitória, quando o preço do arrendamento deverá ser apurado em sede de liquidação por arbitramento.⁹⁶

Ao apreciar no julgamento do REsp nº 334.394/RS a validade da notificação premonitória referente a uma proposta recebida de terceiro que indicada o preço em produto, a Terceira Turma entendeu, na linha dos precedentes da Corte, que a mesma era inválida uma vez que a cláusula que fixa o preço do arrendamento em produto é inválida, além de dificultar para o arrendatário a apresentação de uma contraproposta.⁹⁷

⁹⁵ 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.

⁹⁶ 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.

⁹⁷ 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.

Importante consignar que há julgados do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul reconhecendo, diante dos usos e costumes da região ou mesmo da inexistência de vulnerabilidade do arrendatário, a validade da fixação do preço do arrendamento em produto: “Não é nula a cláusula de contrato de arrendamento rural que fixa o preço do arrendamento em quantidade do produto.”⁹⁸ No entanto, em julgado recente, o Tribunal Estadual iterou a impossibilidade de se fixar o preço do arrendamento em produto, determinando que a apuração do valor devido fosse apurado em liquidação de sentença.⁹⁹

b) Necessidade de notificação motivada e tempestiva do arrendador para o arrendatário devolver o imóvel no término do contrato, sob pena de renovação automática.¹⁰⁰ 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.

Ao apreciar a matéria do Recurso Especial nº 23.333/RJ, a Terceira Turma do STJ afirmou que não efetuada a notificação “tem-se o contrato por renovado”.¹⁰¹ Esse também o

⁹⁸ 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.

⁹⁹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70070620547. 20ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Dilso Domingos Pereira. Julgado em: 24 out. 2016.

¹⁰⁰ 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).

¹⁰¹ 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.

entendimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

A notificação premonitória relativa à retomada do imóvel para uso próprio nos contratos agrários deve ocorrer no prazo de 06 meses antes do vencimento do contrato e de forma motivada, conforme preceitua o art. 22, parágrafo 2º do Decreto nº 59.566/66.¹⁰²

c) Impossibilidade de se celebrar o contrato de arrendamento por prazo inferior ao previsto na legislação.¹⁰³ 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.

Ao recentemente apreciar a obrigatoriedade das partes contratantes se submeterem aos prazos legais mínimos para a vigência dos contratos agrários, o STJ resgatou os “elementos de instabilidade no campo, caracterizados principalmente pela concentração da propriedade rural e pela desigualdade econômica e social em relação aos pequenos produtores”, para concluir que: “ Os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória, não podendo ser derogado por convenção das partes contratantes.”¹⁰⁴

1992, p. 11.955.

¹⁰² RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70062819156. 10ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Paulo Roberto Lessa Franz. Julgado em: 18 dez. 2014. No mesmo sentido: 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 70057848392. 9ª Câmara Cível. Relatora: Desembargadora Iris Helena Medeiros Nogueira. Julgado em: 31 jan. 2014.

¹⁰³ 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).

¹⁰⁴ 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. 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.

d) Inafastabilidade pelas partes do direito de preferência do arrendatário em adquirir o imóvel arrendado em caso de alienação.¹⁰⁶ O tema está previsto no artigo 92, §§ 3º e 4º da Lei nº 4.505/64.

A Segunda Turma do STF, há mais de três décadas, se pronunciou acerca da anulabilidade do contrato de compra e venda que tem como objeto a transferência de imóvel arrendado sem que tenha sido notificado o arrendatário para o exercício do seu direito de preferência em adquiri-lo, ressaltando que há prazo decadencial para o arrendatário “manifestar seu interesse na compra e efetuar o depósito do preço.”¹⁰⁷ Para o STF, conforme restou decidido no julgamento do RE nº 83.319, em 23/09/1980, o direito de preferência do arrendatário “é direito real”.¹⁰⁸

A prevalência da interpretação literal do dispositivo também se desprende da decisão proferida pelo STF no julgamento

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.

¹⁰⁵ 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.

¹⁰⁶ Da 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).

¹⁰⁷ 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.

¹⁰⁸ 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.

do RE nº 103.766/RS em 18/04/1986, quando a Primeira Turma, de forma singela, afirmou que para o exercício do direito de preferência bastaria ao arrendatário propor a ação e depositar o preço no prazo de seis meses a contar da data da transcrição do ato de alienação no Registro Imobiliário.^{109 110}

Ao conhecer e prover o REsp nº 263.774/MG, o STJ entendeu ser irrelevante para o exercício do direito de preferência à compra do imóvel arrendado o registro do contrato de arrendamento, “porquanto tal exigência não está contida no Estatuto da Terra, lei especial e posterior ao antigo Código Civil, a qual admite, inclusive, a avença sob a forma tácita.”¹¹¹

Afirmou o STJ, ao julgar o REsp nº 164.442/MG, que “a preferência outorgada pelo Estatuto da Terra ao arrendatário é uma garantia do uso econômico da terra” por ele explorada, sua natureza é de um direito real, “pois lhe cabe haver a coisa vendida (imóvel) se a devida notificação não foi feita, do poder de quem a detenha ou adquiriu”. Ainda, a decisão afasta a possibilidade de o direito de preferência ser interpretado a partir do Código Civil, diante da especialidade do Estatuto da Terra.^{112 113}

¹⁰⁹ 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.

¹¹⁰ De acordo com a decisão do STF no julgamento do RE nº 97.285/BA, inexistente o direito de preferência do arrendatário quando o proprietário permutar a área arrendada por outra, diante da ausência do elemento preço e da impossibilidade de se oferecer condições iguais as ofertadas pelo terceiro com quem o proprietário permutará o imóvel arrendado. (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).

¹¹¹ 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.

¹¹² 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.

¹¹³ 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.

No entanto, a realidade da atividade primária no Brasil atualmente é muito diversa daquela existente na década de 60. E, não raro, são grandes sociedades agrícolas ou produtores pessoas físicas com alta capacidade financeira, comercial técnica e administrativa, que passaram a figurarem como arrendatários, sobretudo no Centro-Oeste brasileiro.

Neste sentido, importante atentar-se para as palavras de Wellington Barros:¹¹⁴

[...] passados mais de 40 anos, o Brasil agrário mudou substancialmente, e os índices de produtividade na exploração rural se encontram entre os melhores do mundo. Ademais, muitos arrendatários e parceiros-outorgados são empresas de lastro econômico maior do que o próprio capital constituído pela terra do arrendador ou parceiro-outorgante. Dessa forma, se a preocupação do legislador era proteger o trabalho porque este sofria subsunção do capital, aplicar-se a mesma estrutura legal para quem hoje é verdadeiramente o detentor do capital é praticar injustiça.

Pode-se observar no contexto atual do agronegócio que em diversas relações contratuais inexistente qualquer espécie de vulnerabilidade por parte do arrendatário, ou, até mesmo, que a vulnerabilidade passou a ser a do arrendador, pois muitas vezes é ele quem depende da remuneração do arrendamento para sustentar-se, e quem está bastante exposto a crises de liquidez, diante da dificuldade de se alienar áreas rurais em que na posse há um arrendatário.

2.2 INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA E PONDERAÇÃO: ANÁLISE DO PRECEDENTE DO STJ

O precedente oriundo do REsp nº 1.447.082/TO abrangiu 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'),

¹¹⁴ BARROS, 2012, p. 148-149.

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, em cuja ementa consta:¹¹⁵

II – O enunciado normativo do art. 92, do Estatuto da Terra, cuida de modo particular, da preservação do direito de permanência do arrendatário no exercício do uso econômico da terra explorada, a fim de lhe garantir o direito de obter o domínio do imóvel objeto do arrendamento, caso a ele não tenha sido ofertado o bem à aquisição, antes de se operar a transmissão da propriedade à terceira pessoa.

III – Nos termos do art. 4º, VI, Lei 4.504/64, a “empresa rural” compreende também a pessoa jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de condições de rendimento econômico. Existindo previsão legal de que pessoas jurídicas estão albergadas pelo Estatuto da Terra, incoerente seria exigir que, para o direito de preferência constante no mesmo estatuto, a terra fosse usada exclusivamente por entidade familiar posto que se excluiriam as pessoas jurídicas de exercer o direito em questão, positivado em seu art. 92, § 3º.

Os fatos, conforme aduzido no acórdão, podem ser sintetizados, no que aqui parece ser relevante, da seguinte forma:

i) A SPI havia celebrado um contrato de locação de área para pastagem pelo prazo de um ano com o então proprietário do imóvel rural (Fazenda Estância Vale do Sol), tendo constado que o contrato se submeteria às normas do Código Civil, e que em caso de alienação o prazo de desocupação seria o de 30 dias.

ii) Na vigência do contrato, o imóvel foi transferido, em dação em pagamento, para a BUNGE. A SPI, como arrendatária, fez uma proposta para adquirir o imóvel, que foi recusada pela BUNGE. A SPI ingressou com a ação judicial com o intuito de exercer o seu direito de preferência.

¹¹⁵ 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.

iii) A sentença havia julgado improcedente a ação, porém o Tribunal Estadual do Tocantins deu provimento aos recursos (apelação e embargos infringentes), julgando-a procedente.

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.¹¹⁶

O arrendatário tem direito de preferência na aquisição da propriedade, conforme previsto no §3º do art. 92 do Estatuto da Terra,¹¹⁷ 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.”¹¹⁸

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?

O caminho percorrido pelo acórdão tem início no confronto entre os requisitos postos no art. 38 do Decreto nº

¹¹⁶ No que tange à posse do imóvel pelo arrendatário, importante mencionar a lição de Oswaldo e Sílvia 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).

¹¹⁷ 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.

¹¹⁸ 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.

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”*¹¹⁹ – 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. Considerando-se que a qualificação – empresa de grande porte – é um ponto essencial da fundamentação do voto do eminente Relator para afastar a incidência do art. 92, §3º da Lei nº 4.505/64, não há como deixar de se imaginar:

a) Se a qualidade *grande porte* se dá em face de ser uma pessoa jurídica e/ou por força da capacidade econômico-financeira, uma vez que muitos arrendatários pessoas físicas, atualmente, superam em capacidade econômica e tecnológica os proprietários. Em uma passagem do acórdão, lê-se que a eficácia do princípio da função social da propriedade “independe do porte econômico do arrendatário, pois o foco é produtividade da terra, respeitadas as normas ambientais e trabalhistas”.¹²⁰

b) Se a qualidade *grande porte* se dá por exclusão, de modo que com exceção do arrendatário tido como homem do campo, que explore a atividade direta e pessoalmente, todos os demais são de *grande porte*. Ou seja, não é grande aquele que exerce a atividade com um número de trabalhadores inferior ao número de membros do conjunto familiar, como referido no acórdão ao explicitar o significado do termo *exploração direta*.

Por outro lado, o acórdão é claro em restringir “o âmbito

¹¹⁹ Ibid., p. 11.

¹²⁰ 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. 18.

de proteção aos arrendatários e parceiros-outorgados que explorem direta e pessoalmente o imóvel rural”.

Porém, para delimitar o alcance da eficácia do direito de preferência, e reconhecer o espaço da autonomia privada e a igualdade de forças entre os contratantes o acórdão invoca a “principiologia do microsistema normativo do Estatuto da Terra”.¹²¹

A decisão dá um passo adiante e confere aos princípios da função social da propriedade e ao da justiça social a qualidade de princípios norteadores do microsistema:

Nessa esteira, analisando-se o Estatuto da Terra como um microsistema normativo, percebe-se que seus princípios orientadores são, essencialmente, a função social da propriedade e a justiça social (cf. arts. 1º e 2º, da Lei 4.504/64).

Cabe, portanto, interpretar do [sic] direito de preferência à luz desses dois princípios.

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”.¹²²

Quando inexistente vulnerabilidade do arrendatário diante do proprietário não haveria porque incidir uma regra cuja finalidade é justamente conferir maior eficácia ao princípio da justiça social,¹²³ fazendo com que a lei assegure àquele que pouco ou

¹²¹ Ibid., p. 14.

¹²² Ibid., p. 19.

¹²³ 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).

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:¹²⁴

Nessa ordem de ideias, o direito de preferência previsto no Estatuto da Terra atende ao princípio da justiça social quando o arrendatário é um homem do campo, pois possibilita que este permaneça na terra, passando à condição de proprietário.

Porém, quando o arrendatário é uma grande empresa, desenvolvendo o chamado agronegócio, o princípio da justiça social deixa de ter aplicabilidade, pois ausente a vulnerabilidade social que lhe é pressuposto.

Neste caso, não se trata de reconhecer a validade, ou não, da regra jurídica contida no artigo 92, §3º do Estatuto. Da mesma forma, não há como se falar em uma ponderação da mencionada regra.

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:¹²⁵

Sob outro ângulo, ao se afastar a aplicabilidade do Estatuto da Terra, prestigia-se o princípio da autonomia privada, que, embora mitigado pela expansão do dirigismo contratual, ainda é o princípio basilar do direito privado, não podendo ser desconsiderado pelo intérprete.

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

¹²⁴ *Ibid.*, p. 19-20.

¹²⁵ *Ibid.*, p. 22.

contratual.”¹²⁶

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.

O princípio da autonomia privada encontra na vontade das partes a principal fonte das determinações do regulamento contratual,¹²⁷ e nas normas legais de caráter imperativo o seu limite.¹²⁸

Guido Alpa acrescenta que a autonomia privada não é apenas uma imunidade ao privado, ela implica em um valor positivo: o poder de o indivíduo determinar-se quanto a sua realidade física e econômica e o seu impacto sobre a realidade jurídica.¹²⁹ 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

¹²⁶ SOARES, 2006, p. 20.

¹²⁷ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 1988, p. 142.

¹²⁸ Díez-PICAZO. *Fundamentos del derecho civil patrimonial: introducción teoría del contrato*, v. 1., 6 ed., Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 2007, p. 155.

¹²⁹ ALPA, Guido. *Manuale di diritto privato*. 4 ed. Padova: CEDAM, 2005, p. 126.

identifica.¹³⁰

O princípio da autonomia privada passa, com o entendimento posto no acórdão comentado, 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. A relevância jurídica da autonomia privada assim encontra-se registrada no acórdão:¹³¹

Na sua dimensão moderna, o princípio da autonomia privada passou a ter sede constitucional, não apenas quando se protege a livre iniciativa econômica (art. 170 da Constituição Federal), como também quando se confere proteção à liberdade individual (art. 5º da Constituição Federal). Liga-se, assim, a autonomia privada ao próprio desenvolvimento da dignidade humana, embora não atue, naturalmente, de forma absoluta, sofrendo limitações de outros princípios (boa-fé, função social, ordem pública).

O princípio da autonomia privada concretiza-se, fundamentalmente, no direito contratual, através de uma tríplice dimensão: a liberdade contratual, a força obrigatória dos pactos e a relatividade dos contratos.

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.¹³²

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

¹³⁰ FERRI, Luigi. *La autonomía privada*. Granada: COMARES, 2001, p. 36.

¹³¹ *Ibid.*, p. 23.

¹³² 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.

REsp nº 1.336.293/RS, de relatoria do Min João Otávio de Noronha.¹³³

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.¹³⁴

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.¹³⁵

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.¹³⁶

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.¹³⁷

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

¹³³ 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.

¹³⁴ 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.

¹³⁵ 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.

¹³⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 445.156/AL. 4ª Turma. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Julgado em: 15 out. 2002. *DJ* 2 dez. 2002.

¹³⁷ 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.

contrato de arrendamento extinguir-e-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.

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.¹³⁸

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 (lembre-se que a empresa se comprometeu a desocupar o imóvel no caso de alienação).

É perfeitamente cabível, portanto, a aplicação do princípio da autonomia privada ao caso na perspectiva do seu consectário lógico que a força obrigatória dos contratos ("pacta sunt servanda").

O método de interpretação adotado pelo STJ tem no texto legal o seu ponto de partida, momento em que já é possível se identificar a extensão do alcance da norma protetiva do

¹³⁸ 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.

arrendatário se fosse considerada unicamente a interpretação literal e isolada do disposto no artigo 92, § 3º do Estatuto da Terra.

Avança com a 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 microsistema 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

Todos vivem sob o Direito e são por ele constantemente afetados e dirigidos.¹³⁹

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 eficácia das normas jurídicas – regras e princípios – implica a conexão entre elas (conexão material e forma).

Os fundamentos da decisão do STJ ao julgar o REsp nº 1.447.082/TO são construídos sobre a relação entre os princípios que fundamentam o microsistema do Estatuto da Terra, e dirigem-se para afastar o direito de preferência do arrendatário que se enquadre como empresa de grande porte para adquirir o imóvel rural arrendado.

A interpretação sistemática, integrada à ponderação de princípios, passa a exigir que o intérprete considere o microsistema jurídico como unidade, atentando-se para as conexões

¹³⁹ ENGISCH, 2008, p. 12.

normativas internas, e como parte de uma unidade maior – sistema jurídico geral –, em que as conexões se dão com os princípios gerais do direito.

As regras de caráter protetivo no microssistema 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 aprimoramento da interpretação quanto ao alcance das regras protetivas do Estatuto da Terra permite concluir o direito contratual agrário avançará muito nas relações contratuais em que o dirigismo estatal conceder espaço para a prevalência do princípio da autonomia privada.

O nível de profissionalização que caracteriza o agronegócio brasileiro como potência mundial também é reconhecido e fortalecido quando o sistema jurídico disponibiliza aos arrendadores e arrendatários diversas maneiras de compor os seus interesses em um espaço de liberdade contratual, com limites definidos pelo sentido normativo vigente no contexto histórico que o Brasil vive no Século XXI, sobretudo no agronegócio e na agricultura familiar.

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 BIBLIOGRÁFICAS

- ALEXY, Robert. *Teoría de los derechos fundamentales*. 2. ed. Tradução de Carlos Bernal Pulido. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2007.
- ALEXY, Robert. *Teoria dos direitos fundamentais*. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008.
- ALPA, Guido. *Manuale di diritto privato*. 4 ed. Padova: CEDAM, 2005, p. 126.
- ATIENZA, Manuel. *As razões do direito: teorias da argumentação jurídica*. São Paulo: Landy, 2006.
- ÁVILA, Humberto. *Sistema constitucional tributário: de acordo com a emenda constitucional n. 42, de 19.12.03*. São Paulo: Saraiva, 2004.
- BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. 7. ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2012.
- BETTI, Emilio. *Lezioni di diritto civile sui contratti agrari*. Milão: Giufrè, 1957.
- 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.
- CAMARÇO, Cláudio Aires Moreira. Contratos Agrários: uma nova visão do sistema normativo. *Revista de Direito Agrário*, Brasília, v. 17, n. 16, 2001. Disponível em:

- <file:///K:/revista_de_direito_agrario_-_2_semestre_de_2001.pdf>. Acesso em: 2 ago. 2016.
- 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 neogarista*. 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.
- GRASSI NETO, Roberto. Contratos agrários: da antiguidade às legislações contemporâneas. *Revista de Ciências Jurídicas*, n. 130, p. 35-42, jan./abr. 2013.
- HESSE, Konrad. *Elementos de direito constitucional da República Federal da Alemanha*. Tradução de Luís Afonso Heck. Porto Alegre: Fabris, 1998.
- 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.

- LIMONGI FRANÇA, Rubens. *Hermenêutica jurídica*. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.
- LOURENÇO, Joaquim Carlos; LIMA, César Emanuel Barbosa de. *Evolução do agronegócio brasileiro: desafios e perspectivas*. Disponível em: <<http://www.eumed.net/course-con/ecolat/br/09/clbl.htm>>. Acesso em: 25 jul. 2016.
- MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.
- MEDINA GUERRERO, Manuel. *La vinculacion negativa del legislador a los derechos fundamentales*. Madrid: McGraw-Hill, 1996.
- NUSDEO, Fábio. *Curso de economia: introdução ao direito econômico*. 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.
- OPTIZ, Oswaldo; OPTIZ, Silvia C. B. *Tratado de direito agrário brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1983. v. 2, v. 3.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1974. t. 10.
- ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 1988.
- SANSEVERINO, Paulo de Tarso. *Responsabilidade civil no Código do Consumidor e a defesa do fornecedor*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- 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.
- TERRA, Domingos Nascimento. Princípios fundamentais do Direito Agrário. *Revista de Direito Agrário*, v. 5, n. 5, p. 15-18, 1977.

RELAÇÃO DE JULGADOS

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.
- 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.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.455.709/SP. 3ª Turma. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em: 5 maio 2016. *DJe* 13 maio 2016.
- 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.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.148.153/MT. Terceira Turma. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 20 mar. 2012. *DJe* 12 abr. 2012.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.175.438/PR. 4ª Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 25 mar. 2014. *DJe* 5 maio 2014.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.182.967/RS. 4ª Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 9 jun. 2015. *DJe* 26 jun. 2015.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 334.394/RS. 3ª Turma. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Julgado em: 16 maio 2002. *DJ* 5 ago. 2002.
- 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.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 445.156/AL. 4ª Turma. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Julgado em: 15 out. 2002. *DJ* 2 dez. 2002.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 164.442/MG. 4ª Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 21 ago. 2008. *DJe* 1 set. 2008.
- 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.
- 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.
- 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.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ADPF nº 153. Tribunal Pleno. Relator: Ministro Eros Grau. *DJe* 5 ago. 2010.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. AI nº 258.049. 2ª Turma. Relator: Ministro Celso de Mello. *DJ* 4 maio 2001.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Rcl nº 6.568. Tribunal Pleno. Relator: Ministro Eros Grau. *DJe* 25 set. 2009.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 100.296/MG. 2ª Turma. Relator: Ministro Aldir Passarinho. Julgado em: 15 ago. 1986. *DJ* 12 set. 1986.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 100.634/MG. 2ª Turma. Relator: Ministro Francisco Rezek. Julgado em: 27 abr. 1984. *DJ* 25 maio 1984.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 103.766/RS. 1ª Turma. Relator: Ministro Sydney Sanches. Julgado em: 18 abr. 1986. *DJ* 9 maio 1986.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 107.508/MG. 1ª Turma. Relator: Ministro Octavio Gallotti. Julgado em: 30 jun. 1986. *DJ* 29 ago. 1986.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 215.107 AgRg. 2ª Turma. Relator: Ministro Celso de Mello. *DJ* 2 fev. 2007.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 597.994. Tribunal Pleno. Relatora: Ministra Ellen Gracie. *DJe* 28 ago. 2009.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 97.285. 1ª Turma. Relator: Ministro Soares Munoz. Julgado em: 6 ago. 1982. *DJ* 27 ago, 1982.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE nº 83.319. 2ª Turma. Relator: Ministro Leitão de Abreu. Julgado em: 23 set. 1980. *DJ* 17 out. 1980.

- 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 70023384514. 9ª Câmara Cível, Relatora: Desembargadora Iris Helena Medeiros Nogueira. Julgado em: 30 abr. 2008.
- 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.
- 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 70057848392. 9ª Câmara Cível. Relatora: Desembargadora Iris Helena Medeiros Nogueira. Julgado em: 31 jan. 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.
- 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.
- 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 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

70062819156. 10ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Paulo Roberto Lessa Franz. Julgado em: 18 dez. 2014.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70064384365. 20ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Carlos Cini Marchionatti. Julgado em: 27 maio 2015.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70067145342. 17ª Câmara Cível. Relatora: Desembargadora Liege Puricelli Pires. Julgado em: 10 março 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 70068048479. 18ª Câmara Cível. Relator: Ministro João Moreno Pomar. Julgado em: 14 abr. 2016.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70070620547. 20ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Dilso Domingos Pereira. Julgado em: 24 out. 2016.