



DEPARTAMENTO DE DIREITO

MESTRADO EM DIREITO

ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURÍDICAS

UNIVERSIDADE AUTÓNOMA DE LISBOA

“LUÍS DE CAMÕES”

**O REGIME DO ARRENDAMENTO RURAL:
ANÁLISE DA OPOSIÇÃO, CONDIÇÕES RESOLUTIVAS E DOS
PRINCÍPIOS DO DIREITO À PROPRIEDADE PRIVADA**

Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Direito

Autor: Aníbal Carnaúba da Costa Accioly Júnior

Orientador: Professor Doutor António Pedro de Azevedo Ferreira

Número do candidato: 30000150

Novembro de 2022

Lisboa

**O REGIME DO ARRENDAMENTO RURAL:
ANÁLISE DA OPOSIÇÃO, CONDIÇÕES RESOLUTIVAS E DOS
PRINCÍPIOS DO DIREITO À PROPRIEDADE PRIVADA**

Dissertação apresentada ao Departamento de Direito da Universidade Autónoma de Lisboa
como parte das exigências para obtenção do grau de Mestre em Direito.

APROVADO EM:

Prof. Doutor Antônio Pedro
Orientador

Membro do Júri

Membro do Júri

PORTUGAL / LISBOA 2022

DEDICATÓRIA

Dedico esse trabalho aos meus filhos Pedro e Caio e à minha filha Letícia, minhas obras primas, meus melhores textos, minhas melhores ideias; à minha esposa Paula pelo apoio de sempre; e aos meus pais, de um modo muito especial.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, aos meus colegas de trabalho, que me encorajaram na execução de tão extensa caminhada, em especial à Doutora Stphanie Grimaldi, pelo apoio na retaguarda.

Agradeço aos meus professores que foram sempre tão disponíveis, em especial o Professor Doutor Antônio Pedro pela presteza, atenção e valiosas recomendações.

RESUMO

O presente trabalho contempla uma análise do Contrato de Arrendamento Rural, debruçando-se sobre as suas particularidades, conceitos e características, em Portugal e no Brasil. E as razões doravante perfiladas irão igualmente percorrer suas origens, definição, características, finalidades e princípios reguladores, além da relevância do arrendamento como mecanismo de regulação do uso do espaço rural. Em seguida, iremos discorrer sobre o direito de propriedade, suas origens e relevante posição dentro do ordenamento jurídico, tratando igualmente dos princípios e função social, com incursão filosófica a respeito das premissas constitucionais, e da atuação do Estado de Direito diante do particular, em especial através da reforma agrária. Por derradeiro, iremos examinar os contornos que a atual legislação estabelece em relação à possibilidade de contraposição do arrendatário ao senhorio egresso, a resolução contratual e o conflito evidente de direitos real e contratual.

Palavras-chaves: Contrato Arrendamento Rural. Propriedade. Novo Regulamento de Arrendamento Rural (NRAR). Senhorio Emigrante.

ABSTRACT

The present work includes an analysis of the Rural Lease Agreement, focusing on its particularities, concepts and characteristics, in Portugal and Brazil. And the reasons outlined

hereafter will also cover their origins, definition, characteristics, purposes and regulatory principles, in addition to the relevance of leasing as a mechanism for regulating the use of rural space. Next, we will discuss the property right, its origins and relevant position within the legal system, also dealing with the principles and social function, with a philosophical incursion regarding the constitutional premises, and the role of the Rule of Law in the face of the particular, in especially through agrarian reform. Finally, we will examine the contours that the current legislation establishes in relation to the possibility of opposition between the tenant and the outgoing landlord, the contractual resolution and the evident conflict of real and contractual rights.

Keywords: *Rural Lease Agreement. Property. New Rural Lease Regulation (NRAR). Emigrant Landlord.*

Sumário

1 INTRODUÇÃO.....	10
2 METODOLOGIA.....	13

3 ARCABOUÇO HISTÓRICO DO ARRENDAMENTO RURAL.....	15
3.1 DO DIREITO AGRÁRIO - ORIGENS	15
3.2 DO DIREITO AGRÁRIO NO BRASIL	18
3.3 DO DIREITO AGRÁRIO EM PORTUGAL.....	20
4 DO ARRENDAMENTO RURAL	21
4.1 DA POSITIVAÇÃO DO ARRENDAMENTO RURAL NO BRASIL.....	21
4.2 A POSITIVAÇÃO DO ARRENDAMENTO RURAL EM PORTUGAL	24
4.3 CONCEITOS DO ARRENDAMENTO RURAL NO BRASIL E EM PORTUGAL.....	26
5.1 DA INCIDÊNCIA DO ARRENDAMENTO.....	28
5.2. PRAZOS E FORMAS.....	29
5.3 SUJEITOS DO CONTRATO.....	31
5.4 CONTRAPRESTAÇÃO NO ARRENDAMENTO	32
5.5 A PARCERIA RURAL.....	32
5.5.1 Da distinção entre a parceria e o arrendamento.....	34
5.6 DAS ESPÉCIES DE PARCERIA RURAL	35
5.7 DA EXTINÇÃO DOS CONTRATOS.....	37
5.8 DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NO ARRENDAMENTO RURAL E NA PARCERIA.....	38
5.9 DAS BENFEITORIAS.....	39
5.10 CONSIDERAÇÕES SOBRE O ARRENDAMENTO RURAL NO BRASIL	40
6 O ARRENDAMENTO RURAL EM PORTUGAL - CONCEITOS, APLICAÇÕES E ESPÉCIES.....	42
6.1 DO INSTRUMENTO CONTRATUAL.....	45
6.2 DOS PRAZOS.....	46
6.3 DA CONTRAPRESTAÇÃO.....	47
6.4 DA CESSAÇÃO DO CONTRATO.....	50
6.5 DAS BENFEITORIAS.....	53
6.6 DIREITO DE PREFERÊNCIA E TRANSMISSIBILIDADE.....	53

6.7 CONSIDERAÇÕES SOBRE O ARRENDAMENTO RURAL EM PORTUGAL.....	54
7 O DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL.....	55
7.1 O DIREITO DE PROPRIEDADE: EVOLUÇÃO DO CONCEITO	55
7.2 DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	65
7.2.1 Da função social da propriedade no Brasil.....	67
7.2.2 Da função social da propriedade em Portugal.....	72
7.3 DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DAS MODALIDADES DE INTERVENÇÃO DO ESTADO DE DIREITO NA PROPRIEDADE PRIVADA: REFORMA AGRÁRIA	75
7.3.1 Da reforma agrária em Portugal	78
7.3.2 Da reforma agrária no Brasil	82
8 CONCLUSÃO.....	85
REFERÊNCIAS.....	90

LISTA DE SIGLAS

CF/88 - CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988
NRAR - NOVO REGULAMENTO DE ARRENDAMENTO RURAL
RAR - REGULAMENTO DO ARRENDAMENTO RURAL
SÉC - SÉCULO

STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
STF - SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

1 INTRODUÇÃO

Assumir o compromisso de entregar uma dissertação era algo impensado. Uma jornada que, geralmente, traduz horas e horas de estudo, solidão e renúncia, dentro de uma rotina de muitos afazeres e responsabilidades.

A trajetória foi um pouco diferente do esperado, com pausas pela pandemia e muitas discussões a respeito da melhor abordagem do assunto. No fim das contas, o texto chegou ao resultado que ora se apresenta.

Divido com minha família e com aqueles que comigo estiveram desde o início a alegria dessa etapa de entrega e assumo completamente as falhas e eventuais inconsistências que a narrativa possa apresentar.

Gostaria de fazer um registro que entendo absolutamente necessário e especial ao Professor Doutor António Pedro, pela paciência e atenção, e pelos comentários sempre muito precisos acerca da direção a percorrer.

Para com o tema, a escolha do arrendamento rural como cerne da dissertação se deu a partir dos estudos a respeito do instituto em território português, nas aulas presenciais que integram o mestrado na Universidade Autónoma de Lisboa.

O assunto despertou interesse ante a sua indiscutível relevância, do contrato e dos princípios que orbitam em torno do mesmo, como mecanismo de fundamental importância jurídica, social e econômica.

A pesquisa igualmente fez surgir um enorme interesse sobre a origem da propriedade, o direito de propriedade e a sua função social, assuntos de extraordinária singularidade, tanto em Portugal como no Brasil, este último com suas feições latifundiárias ainda tão presentes. A experiência foi muito proveitosa

Nesse sentido, a presente dissertação tem como tema central o Regime do Arrendamento Rural, em Portugal e no Brasil, abordando de modo crítico o instituto, contando essencialmente com uma pesquisa bibliográfica visando contribuir com o crescimento da respectiva área do conhecimento a qual o objeto se atrela.

Fazemos, desde logo, o registro de que a literatura disponível a respeito do arrendamento rural não é vasta, e no curso dos estudos ficou evidente que a produção bibliográfica a respeito do tema é esparsa e episódica, movida pelas alterações na legislação.

Com a realização e aprofundamento da pesquisa a respeito do arrendamento rural, ainda no curso das aulas do mestrado e dos estudos que antecederam a elaboração da dissertação, algumas problemáticas surgiram, e ganharam relevante estatua.

Acreditamos que uma pergunta se destaca e é de grande relevância para essa dissertação: devido às características do instituto, as alterações introduzidas pela recente legislação, as condições resolutivas e o conflito de interesses subjetivos na hipótese de oposição à resolução contida no Decreto-lei nº. 294/2009, acarreta na violação do pleno exercício do direito de propriedade?

Neste caso, previsto expressamente na legislação, ocorre violação do pleno exercício do direito de propriedade? Estaria o legislador atendendo aos princípios constitucionais? A função social da propriedade pode fazer com que o direito contratual possa sobrepor-se ao direito real de propriedade?

Nesse sentido, temos como objetivo principal o de demonstrar que a introdução da condição contida no art.º 19.º do Decreto-lei 294/2009, não se mostra compatível com o ordenamento jurídico português, e, na prática, tem motivado a celebração de negócios simulados, numa clara demonstração de inadequação da norma aos interesses da coletividade e no exercício do direito de propriedade.

Para tanto, alguns objetivos específicos se fazem consequentes.

- a) Analisar se a função social da propriedade é um direito conquistado e assegurado exclusivamente ao proprietário;
- b) Analisar se configura como justo o direito de sequência, ou contratual, sobrepor-se ao direito de propriedade;
- c) Investigar, a criação de direitos contrapostos na hipótese em estudo;
- d) Identificar casos de conflitos ocasionados pelas referidas leis.

Visando responder os questionamentos que fundamentam os objetivos, inicialmente busca-se apresentar o conceito de arrendamento rural de modo geral, visando trazer à luz sua relevância e suas peculiaridades.

Desta forma, apresenta-se um breve levantamento histórico das suas origens a partir do direito agrário, a função social do arrendamento rural bem como sua importância histórica e singular.

Utilizando de uma abordagem do Direito comparado, brasileiro e português, pretende-se descrever seus diferenciais e similaridades.

Foi igualmente introduzida no estudo o conceito de parceria rural, pela sua aproximação com o conceito de arrendamento, suas características e singularidades. Trataremos também da positivação do arrendamento rural e parceria em Portugal e no Brasil com uma breve incursão histórica.

Iremos em seguida tratar da importância do arrendamento e da sua relação com o direito de propriedade, alinhando o pensamento de alguns estudiosos para demonstrar que na atualidade o direito de propriedade não mais possui a estatura de outrora, sendo dever do proprietário observar a sua função social sob pena da aplicação de sanção que pode inclusive acarretar a perda da propriedade em si.

Por fim, iremos comparar estas questões envolvendo a função social da propriedade com os casos de resolução e a possibilidade de oposição para com tal pretensão no arrendamento rural, tratando também da reforma agrária como mecanismo capaz de alcançar a justiça social e a função social da propriedade.

E, de fato, a partir do detalhado exame do atual Regime do Arrendamento Rural (NRAR), em território português, suas condições gerais e particularidades, despertou enorme curiosidade a aplicação em casos práticos da possibilidade de contraposição do arrendatário nas hipóteses previstas no art.º 19.º do Decreto-Lei.

Com efeito, na legislação brasileira a sobreposição do direito de propriedade é regra geral no âmbito do direito civil, notadamente na legislação agrária, sendo incabível que um direito contratualmente estabelecido possa prevalecer diante da reivindicação do proprietário.

No Direito Português, em especial quando estamos a examinar o atual Regime do Arrendamento Rural, o exercício de tal direito de retomada obedece a critérios temporais, econômicos e contratuais que tornam, em alguns casos, demasiadamente difícil reaver o imóvel entregue em arrendamento. A oposição deve ser formalizada dentro do prazo de um ano de antecedência da data do término do prazo ou renovação.

E, no caso de emigrante, deve o senhorio demonstrar a sua legitimidade bem como a necessidade de explorar diretamente o prédio, ou seja, a necessidade de exploração da terra por motivos de subsistência, bem como a necessidade de regressar a Portugal, ou o facto do retorno ter acontecido a menos de um ano.

Ademais, no caso de retomada do bem a partir de tais argumentos fica o senhorio obrigado a explorar o imóvel, sob pena do pagamento de uma indenização igual a cinco vezes o valor das rendas relativas ao período em que o arrendatário esteve ausente, e a pagar as benfeitorias realizadas conforme previsão legal e pelas plantações e melhoramentos que foram introduzidas no imóvel durante o período de vigência do instrumento de arrendamento rural.

Ou seja, se por um lado o NRAR impõe ao senhorio a necessidade (impraticável aos termos e circunstâncias que embasam a própria pretensão de oposição) de estar economicamente preparado para requerer a devolução do prédio, por outro lado o senhorio pode encontrar o óbice legal ao exercício do seu direito de propriedade, eis que permite que o arrendatário venha a opor-se a tal pedido de oposição formulado pelo senhorio. Basta que o mesmo tenha mais de

55 anos e que resida ou utilize o prédio há mais de 30 anos. Deve igualmente demonstrar que a utilização do prédio é a fonte principal ou ainda a fonte exclusiva de sua subsistência e de seus familiares.

E, a respeito dessas particularidades, iremos derradeiramente discorrer a respeito, eis que não consignou a norma a qual condição deve prevalecer. Se o direito real, a socorrer o senhorio, ou o direito contratual, a dar suporte ao arrendatário, com a abordagem da necessidade de reforma do dispositivo, e das suas consequências ao cotidiano dos arrendantes e arrendatários.

2 METODOLOGIA

Quando um trabalho acadêmico é elaborado é necessário delimitar de forma clara e objetiva, quais são as suas premissas. No estudo do arrendamento rural ao examinar normas e fatos jurídicos é adequado que seja traçado qual método será utilizado para que a complexidade do direito seja reduzida. Para isso, o objeto do estudo deve ser conhecido e delimitado para que se possa fixar um ponto de partida.

Como metodologia de pesquisa para desenvolvimento desta dissertação proposta através deste projeto, foram utilizados os seguintes métodos de abordagem: dedutivo e dialético.

No que se refere ao procedimento, são os métodos adotados: histórico, comparativo e estudo de caso, a fim de que se possa explicar quais são os fatores determinantes da pesquisa e quais as propostas que surgem ao longo do estudo.

As técnicas de pesquisa utilizadas para redação da proposta através deste projeto pretendem-se utilizar uma pesquisa de cunho exploratório juntamente com o emprego de técnicas que privilegiam a pesquisa bibliográfica, buscando, entre os teóricos existentes na área do arrendamento rural, os conceitos que embasaram a pesquisa e as relações entre eles. Também se pretende adotar uma pesquisa documental, pela qual será possível conhecer de maneira detalhada as leis que regulamentam a área.

3 ARCABOUÇO HISTÓRICO DO ARRENDAMENTO RURAL

3.1 DO DIREITO AGRÁRIO - ORIGENS

A sociedade contemporânea é dependente em demasia da atividade agrícola, não evidenciando mudanças significativas nos próximos anos. Contudo, nem sempre foi assim. Os grupos sociais, em um determinado momento histórico, caçavam e coletavam plantas para sobreviver, com maestria.

E quando os recursos naturais de um determinado espaço geográfico eram esgotados esses mesmos grupos escolhiam um outro local, e assim sucessivamente.

Conforme registros arqueológicos, os humanos começaram a manejar a terra de modo sistemático há cerca de doze mil anos atrás, ainda que de modo rudimentar e num regime de subsistência.

Esse manejo da terra por alguns fez surgir uma certa vantagem com relação a outros grupos sociais, porquanto o alimento se tornou melhor e mais abundante, passível de guarda e estoque.

E os grupos que estavam a manejar a terra passaram a se tornar maiores e mais numerosos, e logo a criação de animais se tornou possível e igualmente vantajosa.

Assim ocorreu no período denominado neolítico, o nascimento dos primeiros núcleos - pequenas aldeias na verdade - com o estabelecimento de grupos sociais em um único território, através da agricultura de subsistência de cereais e tubérculos e do manejo de animais para o abate e extração de leite e ovos.

Ou seja, foi a partir do desenvolvimento da agricultura, e também da pecuária, a qual seguiu os seus passos, que a raça humana ascendeu passando a se organizar em grupos cada vez maiores - em feudos e cidades - num processo que, atrelado a outros avanços em outras áreas do conhecimento, fez crescer exponencialmente o número de pessoas ao redor do mundo.

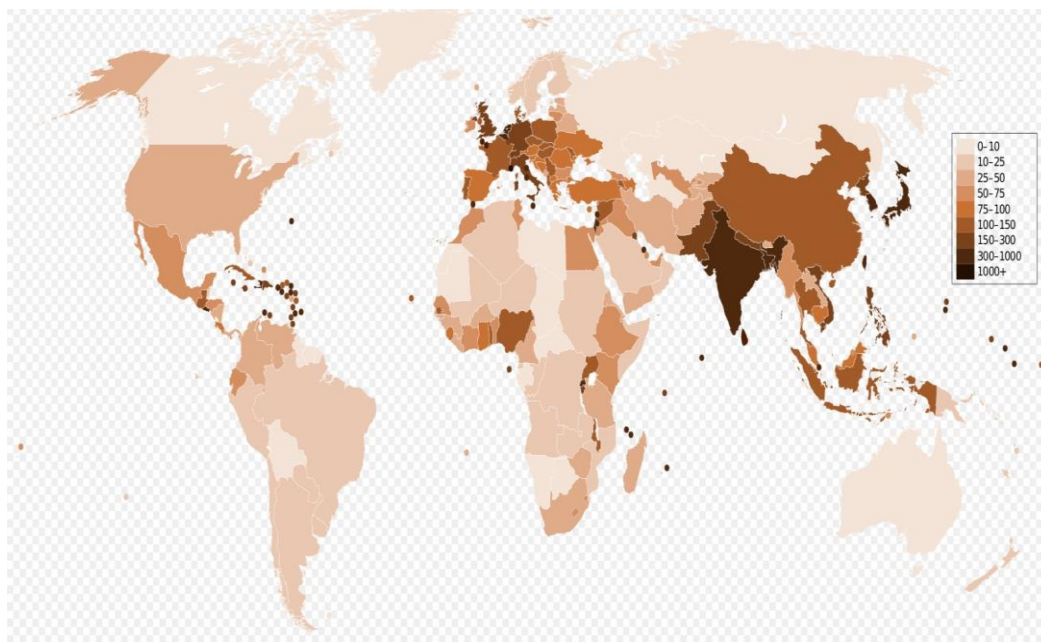
Em outubro de 2021, segundo dados compilados pela Divisão de População do Departamento de Assuntos Econômicos e Sociais do Secretariado das Nações Unidas¹, estima-se que a população global alcançou 7,9 (sete vírgula nove) bilhões de pessoas.

A mesma pesquisa da Divisão de População das Nações Unidas estima que a população no ano de 2100 vai alcançar a marca significativa de mais de onze bilhões de pessoas, distribuídas de modo desigual, como se observa no quadro abaixo²:

¹ [lation.un.org/dataportal/](https://data.un.org/dataportal/)

² *Idem.*

FIGURA 1: POPULAÇÃO MUNDIAL



Fonte: UN DESA, 2021.

Ou seja, se a agricultura e consequentemente o manejo da terra de modo racional e auto-sustentável sempre foram questões fundamentais a tratar, nos anos vindouros a agricultura será absolutamente vital com o incremento populacional que se aproxima conforme estimam os estudiosos.

O quadro ganha contornos de gravidade ainda mais preocupantes, quando se observa que a terra produtiva sempre restou entregue ao controle de poucos, ou de uma minoria, podemos assim dizer.

Essa sempre foi a realidade na maioria absoluta dos países, e em Portugal, ou no Brasil, não há muita diferença nessa condição. No Brasil, por exemplo, metade da área produtiva perfaz menos de um por cento das propriedades, em sua maioria latifúndios.

A partir de tal dinâmica, e sendo certo que as leis são criadas a partir das situações postas pela própria coletividade, a necessidade de regular o uso e fruição da terra se tornou providência impostergável desde o início.

Destarte, as regras a respeito do uso e fruição da terra foram concebidas, sempre a partir de costumes adquiridos, emprestando os contornos do que hoje denominamos de direito agrário, e que vem desde Hammurabi, como encontramos em Benedito Ferreira Marques:

As primeiras normas reguladoras dos povos antigos foram normas diferenciadas e que a relação do homem com a terra excedia os limites do jurídico, chegou à conclusão de que “o Código de Hamurabi, (...) (século XVII a. C.), organizado em 280 parágrafos, continha nada menos do que 65 temas específicos de conteúdo marcadamente agrarista, podendo-se destacar, entre eles, os seguintes: o Cap. V, que tratava da locação e cultivo dos fundos rústicos; o Cap. XII, que cuidava do empréstimo e locação de bois; o Cap. XIV, que se referia à tipificação delituosa da morte humana

pela chifrada de um boi; o Cap. XVI, que regia a situação dos agricultores; e o Cap. XVII, que tratava dos pastores (MARQUES, 2015, p. 02)³.

Outro estudioso do tema revela que os gregos, e em seguida os romanos, foram pioneiros na concepção das primeiras regras sobre o uso da terra:

Porém não se pode esquecer aqui a valiosa contribuição do costume e do direito grego, principalmente tendo-se em vista que foram eles que transmitiram aos romanos a noção de economia, inclusive a agrária, onde aparece em sua infância o uso da terra, mediante o pagamento de um cânon ou aluguel. Alguns institutos jurídicos ainda em vigor são produtos das circunstâncias econômico-sociais que herdamos dos gregos. Os gregos eram mais teóricos do direito que os romanos, que eram práticos. Uma série de contribuições jurídicas privadas encontra sua explicação nessa contribuição helênica (OPITZ, 2014, p.48)⁴.

Partindo de tais premissas, podemos concluir que o Direito Agrário procura estabelecer a necessária coexistência e equilíbrio entre os interesses do Estado de Direito na manutenção da terra como fonte perene de geração de riquezas e alimentos, e o direito real e de propriedade.

E dentre os pilares de sustentação do Direito Agrário, está a premissa de que a propriedade deve necessariamente desempenhar sua função social, sendo um dever do proprietário tornar o imóvel produtivo, devendo explorar o mesmo de modo a beneficiar a coletividade e a si mesmo.

A terra e sua produtividade são os binômios mais importantes a serem tutelados por esse ramo do Direito.

Arnaldo Rizzardo, em sua obra, define com maestria:

O direito agrário ou rural é formado pelo conjunto de normas que disciplinam a vida e o desenvolvimento econômico da agricultura e daqueles que utilizam a terra para atividades produtivas. Trata-se do direito que rege o mundo rural, a proteção da natureza, o cultivo da terra e as demais atividades rurais. Em suma, como a generalidade dos autores concorda, mas revelando-se insuficiente a definição, vem a ser o regramento da relação do homem com a terra rural, ou, no dizer de Vivanco, toda a atividade vinculada com a produção agropecuária. Mais diretamente, corresponde ao ramo do direito que regula a relação do homem com a terra, as atividades rurais, o uso e proveito da terra, a produção dos bens, e a interferência do Poder Público em todos os setores de atuação do homem com a terra e da propriedade rural. Está ligado diretamente à atividade agrária, à agricultura, ao cultivo das terras, com a finalidade de produzir os gêneros alimentícios indispensáveis à sobrevivência do ser humano. É o direito que cuida de uma atividade básica, fundamental, para a sobrevivência humana, pois proporciona o sustento de todos os seres humanos (RIZZARDO, 2015, p.12)⁵.

No mais, os ajustes que envolvem a aplicação do Direito Agrário obedecem às regras e princípios inerentes aos demais ramos do direito e aos contratos de um modo geral.

Dentre eles, podemos referir o princípio da autonomia da vontade, o princípio da supremacia da ordem pública, o princípio da boa-fé, o princípio da relatividade dos contratos,

³ MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário Brasileiro**. 2015, p.02.

⁴ OPITZ, Sílvia C. B. **Curso Completo de Direito Agrário**. 2014, 48.

⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2015, p.12.

e o princípio da força obrigatória, este último a garantir a eficácia do que foi firmado em relação aos contratantes.

3.2 DO DIREITO AGRÁRIO NO BRASIL

A colonização deu início ao processo de criação da legislação agrária no Brasil, seu arcabouço histórico. De modo a ordenar a exploração do território brasileiro, Portugal logo instituiu o regime das capitanias hereditárias e das sesmarias.

A entrega de uma capitania era realizada através de um documento chamado Carta de Doação.

E através da Carta de Doação o donatário recebia a posse da terra mas não podia vendê-la sendo garantida a transmissão da posse por herança aos filhos. O donatário também recebia também uma sesmaria (terra improdutiva) de dez léguas da costa na extensão de toda a capitania.

A entrega da área não ocorria a fundo perdido e envolvia algumas responsabilidades, eis que o donatário deveria urbanizar a capitania, tornando-a produtiva com engenhos de açúcar por exemplo, promover a agricultura e a pecuária, além de estabelecer as repartições públicas necessárias e coordenar a efetiva aplicação da justiça de modo a manter e ordem.

O Governo de Portugal juntamente com a Carta de Doação expediu a Carta Foral. Este segundo documento trata dos tributos a serem pagos pelos donatários, estabelecendo outras condições a serem observadas para com a Coroa Portuguesa inclusive o regime de monopólio para com as especiarias, percentuais devidos pelos metais e pedras preciosas que fossem encontrados e outras determinações.

O regime das Capitanias Hereditárias vigorou até a independência do Brasil, em 1822, com a revogação do regime das Capitanias Hereditárias e das Sesmarias.

Um fato curioso é o de que apenas em 1850, vinte e oito anos depois da independência do Brasil, que a disciplina sobre o uso e ocupação da terra veio a ser novamente regulamentada através da Lei nº 601, que ficou conhecida como a “Lei de Terras”.

A rigor, a Lei de Terras inaugurou um novo regime voltado aos processos de demarcação e de ocupação das terras nacionais, proporcionando a necessária garantia do direito de propriedade, atendendo aos anseios daqueles que não sentiam a menor segurança em adquirir propriedades em território brasileiro.

No plano constitucional, e quarenta e um anos depois, a Constituição Brasileira de 1891 estabelece que as terras devolutas serão transferidas aos Estados da Federação, permanecendo

aos cuidados da União Federal apenas as áreas com importância estratégica de defesa do território nacional, terrenos de marinha e estradas de ferro.

A Constituição de 1934 pouco trouxe de contribuição ao Direito Agrário, com algumas regras a respeito do trabalhador rural, os nativos e os colonizadores.

Todavia, o mesmo não pode ser dito da Constituição Republicana de 1946, que deu autonomia ao Direito Agrário, convalidando todas as normas anteriores e regulando a desapropriação movida pelo interesse social.

A rigor, a dita Constituição foi objeto da Emenda Constitucional nº 10, no ano de 1964, alterando o seu artigo 5º, inciso XV, letra a, para estabelecer que a competência para legislar sobre Direito Agrário é exclusiva da União Federal. E a União Federal atendeu imediatamente ao que determinou a Constituição de 1946, através de sua décima Emenda.

No exercício de 1964, foi publicada a Lei Federal nº 4.504, denominada Estatuto da Terra, em vigor até os dias atuais. Referida norma é um Diploma Legislativo que abarca praticamente todos os assuntos envolvendo as relações agrárias em território nacional.

Da breve leitura de seus dispositivos o operador do direito percebe que o Estatuto da Terra fez muitas definições a respeito da empresa rural, do agricultor, trata igualmente da política agrícola, regula a ocupação de terras do governo por pessoas jurídicas de Direito Privado, parceria rural, arrendamento rural e sobre o bom uso da propriedade, como instrumento a serviço da coletividade.

O Estatuto da Terra - Lei Federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 - foi regulamentada em parte pelo Decreto nº 59.566, de novembro de 1966, referindo expressamente o arrendamento rural, ponto nodal dessa dissertação, e a parceria rural, como se observa a seguir:

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

[...]

Art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, 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 do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei⁶.

⁶ DECRETO No 59.566, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1966. Art 3 e 4.

O estudioso Benedito Ferreira Marques, em sua obra, bem consignou o seguinte:

Não é desarrazoado concluir que o nascimento do Direito Agrário, no Brasil, teve dois marcos históricos que jamais se poderá olvidar: a ‘Lei de Terras’, de 1850, e a EC nº 10/64 e, com ela, o ‘Estatuto da Terra’ (MARQUES, 2015, p.29)⁷.

Por fim, em 1988 a Constituição do Brasil contempla um capítulo específico tratando da reforma agrária e de outras questões envolvendo temas agrários em diversos dispositivos, e repisando a importância da terra como mecanismo de extraordinária relevância social.

3.3 DO DIREITO AGRÁRIO EM PORTUGAL

A história do Direito Agrário em Portugal possui estreita relação com o que podemos denominar de “mundo rural português”.

Segundo Maria José Nogueira Pinto em sua *Análise Social*, vol. XIX (77,78,79), escrito em 1983, o Direito Agrário em terras portuguesas tem uma história longa e muito difícil de ser contada.

Podemos partir da inicial premissa, que temos como incontroversa, de que em outrora as estruturas sociais portuguesas voltadas para a agricultura guardaram grande disparidade.

No Norte de Portugal predominava uma agricultura intensa e entregue anos médios e pequenos produtores. Era uma agricultura familiar na essência, fruto do processo de ocupação das terras portuguesas no início dos tempos.

O Sul de Portugal, por sua vez, contava com exploração agrícola absolutamente distinta, onde predominavam as grandes propriedades com cultura extensa, trabalho assalariado e enormes problemas com irrigação.

Com realidades absolutamente diversas o “mundo rural português” era arcaico e tinha enormes dificuldades para o desenvolvimento.

E o Direito Agrário não era um ramo na ordem jurídica portuguesa. As relações entre os proprietários das terras e os demais personagens da atividade rural eram reguladas pelas normas gerais; um capítulo dentro do Direito Civil Português.

Ocorre que a atividade agrária em Portugal começou a perder sua relevância no final da década de 50, início da década de 60.

E essa decadência do setor agrícola despertou a necessidade da atuação do legislativo português, de otimizar as relações agrárias, definindo critérios e condições para que a propriedade rural portuguesa atendesse sua função social.

⁷ MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário Brasileiro**. 2015, p.29..

Era sabedor, o legislativo português, que o princípio da função social da propriedade só é recepcionado pela ordem jurídica quando são firmemente revistas as regras gerais de uso e fruição das terras, num processo que nem sempre é fácil e pouco polêmico.

As normas em vigor eram muito antigas, e foge um pouco do tema da presente dissertação trazer todo o arcabouço histórico do Direito Agrário.

Mas cabe referir que quando o legislador português resolveu minimamente estruturar as normas envolvendo o uso e a fruição de terras em Portugal estava em vigor o Decreto - Lei 5.411, de 17 de abril de 1919, que abordava as espécies de locação de terras, e trata também do arrendamento rural.

Com o passar dos anos, e no pós guerra, o legislador português foi compelido a tratar de reforma agrária e dos temas envolvendo o uso da terra e a função social desta.

Assim, sobre Direito Agrário em Portugal, podemos referir a Lei de Bases do Desenvolvimento Agrário - Lei nº 86/95 - que foi alterada pela Lei 92/2015; o Decreto Lei nº 199/2015, que alterou o Decreto Lei nº 73/2009, que aprovou o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional. Por fim, a Lei nº 33/96, que estabelece as Bases da Política Florestal.

4 DO ARRENDAMENTO RURAL

4.1 DA POSITIVAÇÃO DO ARRENDAMENTO RURAL NO BRASIL

Como dito, a ocupação do território brasileiro era disciplinada pela Coroa Portuguesa, através da concessão de autorizações específicas e pessoais, com a criação das capitânias hereditárias, o que perdurou até a metade do século XXVII.

E os conflitos eram uma constante entre aqueles que tinham sido agraciados pelo Governo Português e os invasores de terras. Por tal motivo foi editada a Lei das Terras - Lei nº 601, de

18 de setembro de 1850 - como instrumento a favor dos grandes proprietários, que passaram a contar com enormes garantias e de mecanismos de retomada de áreas invadidas.

A Lei de Terras vigorou por muitos anos e foi regulamentada em 1854 pelo Decreto Imperial nº 1318, de 30 de janeiro.

Durante o período de vigência da Lei de Terras o arrendamento rural ganhou posição de destaque porquanto era o meio encontrado pelos proprietários das terras para colocar as áreas em utilização, e como medida suasória para promover a preservação dos espaços e evitar as invasões.

No mais, como a mão de obra nacional era quase que exclusivamente escrava, era o arrendamento uma alternativa, talvez a única, de promover e exploração após a abolição pela carência absoluta de mão de obra assalariada.

Numa outra análise, o arrendamento rural no período era um mecanismo de atração aos imigrantes interessados em firmar residência no Brasil. Por tal motivo, era muito estimulado pelo Governo Imperial pois sinalizava para a possibilidade de uso e gozo de espaços disponíveis com uma contrapartida relativamente modesta, e desembolsada principalmente em favor da própria Coroa Portuguesa.

Em 1916 ocorreu a promulgação de um novo marco para o arrendamento rural - o Código Civil Brasileiro.

O novo Código trazia disposições que regulavam o aluguel de prédios rústicos, tal como em Portugal, e igualmente tratava da parceria rural, que poderia ser dividida em parceria agrícola ou parceria pecuária, como por exemplo se observa:

Art. 1.211: O locatário de prédio rústico utilizá-lo-á no mister a que se destina, de modo que o não danifique, sob pena de rescisão do contrato e satisfação de perdas e danos.

Art. 1.212: A locação de prazo indefinido presume-se contratada pelo tempo indispensável ao locatário para uma colheita

Art. 1.213: Na locação por tempo indeterminado, não querendo o locatário continuá-la, avisará o senhorio seis meses antes de a deixar.

Art. 1.214: Salvo ajuste em contrário, nem a esterilidade, nem o malogro da colheita por caso fortuito, autorizam o locatário a exigir abate no aluguel.

Art. 1.215: O locatário, que sai, franqueará ao que entra o uso das acomodações necessárias a este para começar o trabalho; e reciprocamente, o locatário, que entra, facilitará ao que sai o uso do que lhe for mister para a colheita, segundo o costume do lugar⁸.

A dita norma, cabe o registro, não era um primor e passava muito distante do aspecto social que invariavelmente envolve a propriedade e sua função social, colocando em um patamar de igualdade os proprietários e os produtores gerando distorções e insatisfação pela parte economicamente mais frágil, que suportava todo o risco que envolve a exploração das terras.

⁸ Código Civil - Art. 1.211;1.212;1.213;1.214;1.215.

E com o Código Civil em vigor depois da virada do século, começou a ganhar vulto a necessidade de uma mudança nos rumos da política econômica, que precisava observar o incremento da produção agrícola e do agronegócio, aplicando o princípio da função social da propriedade.

O autor Antônio Borges, a respeito desse período, assinalou o seguinte:

Era a luta pelos direitos da terra, a qual crescia em todos os recantos do país, bem como a necessidade da política econômica no país, que se voltará para melhor produção e a implantação do agronegócio, já que todo sistema rural de produtividade era obsoleto, precário e ineficiente, que reclamava a mudança, não só no interesse público do estado, como também, no interesse social, com muitas terras em mãos de poucas pessoas (BORGES, 2014, p.32⁹).

O estudioso do tema Hironaka, foi preciso quando consignou em sua obra a necessidade de:

[...] uma legislação especificamente agrária que disciplinasse a matéria, sem dissociá-la da realidade social, tornava-se cada vez mais premente à medida que profundas transformações operavam-se no meio rural. As crises que abalaram nossa agricultura, nosso país e o mundo todo, de modo geral, impunham a necessidade de substituição das normas fundamentadas na doutrina da autonomia da vontade (e que, na realidade, só protegiam os interesses do proprietário), por outro, que atentassem para os aspectos sociais do problema, visando antes de tudo o homem, e, a seguir, o uso adequado da terra, a preservação de recursos naturais, respeitando o princípio da função da propriedade (HIRONAKA, 1990, p. 100-101¹⁰).

E por uma série de circunstâncias que fogem ao cerne da presente dissertação, em 31 de março de 1964 aconteceu um golpe de Estado no Brasil, com a instituição de um governo militar que prometia salvaguardar todos os direitos sociais.

Nesse ambiente, inusitado na essência, foi instituído o Estatuto da Terra, que tecnicamente derogou a Lei de Terras que estava em vigor desde 1850.

O Estatuto da Terra foi publicado em novembro - Lei nº 4.504 - sendo regulamentada por decretos que tratam de pormenorizar todas as relações agrárias. Dentre eles, importa referir o Decreto nº 59.506, de 14 de novembro de 1906. O referido Diploma regulamenta as seções I, II e III do Capítulo IV, do Título III, do Estatuto da Terra, tratando diretamente do arrendamento rural e da parceria, sendo a legislação aplicável até os dias atuais, trazendo o seguinte:

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

Art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-

⁹Borges, Antonio Moura. **Estatuto da Terra Comentado e legislação Abeira**. 2014, p.32.

¹⁰ HIRONAKA, Giselda Maria. **Contratos agrários**. 1990, p. 100-101.

industrial, 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 do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei.

E assim, com algumas modestas alterações legislativas ao texto original desde então, ocorreu a positivação do arrendamento rural em terras brasileiras desde a publicação da Lei de Terras em 1850.

4.2 A POSITIVAÇÃO DO ARRENDAMENTO RURAL EM PORTUGAL

A positivação do arrendamento rural em Portugal teve muitos desdobramentos desde a primeira regra a respeito do assunto até os dias atuais.

Num primeiro momento - o Legislativo Português agiu motivado pela necessidade de regulação mínima do instituto, como é a regra no atuar do legislativo, e num segundo momento, agiu primordialmente atendendo o chamado da União Europeia a respeito da necessidade de agilização das normas jurídicas envolvendo a cessão de espaços e prédios.

Bem, percorrendo o assunto até o início do século passado, o Decreto-Lei 5.411 de 17 de abril de 1919, de Portugal, abordava as espécies de locação, e tratava também do arrendamento rural. Esse arrendamento era feito por meio de pagamento das rendas, de acordo com a vontade das partes.

O arrendatário produzia na terra sem danificá-la, por um prazo fixado, que podia ser determinado ou de acordo com a prática, e que duraria uma sementeira (CARVALHO, 1999, p. 27 - 28).

Com a Lei 2.114, de 1962, o arrendamento rural foi positivado em terras portuguesas, sendo a lei substituída quatro anos depois pelo Código Civil, eis que os artigos nº 1.064 a 1.120 (daquela norma) foram incorporados ao Diploma Substantivo.

E depois de treze anos o Decreto Lei nº 201/75 revogou os artigos em questão do Código Civil, optando o legislador português por uma norma específica para tratar de arrendamento rural.

Em sucessivo, tratando do arrendamento rural, podemos elencar a Lei 76/77 e a Lei 76/79, e a revogação de ambas pelo Decreto Lei 385/88.

Por fim, temos o Decreto Lei 294/2009, que foi elaborado para atender necessidade urgente do setor imobiliário, que sofria com a anciandade das normas anteriores, que estabeleciam um regime completamente superado diante da agilidade das tratativas contratuais e da dinâmica das relações interpessoais da contemporaneidade.

A disfunção do instituto restou ainda mais evidente depois do ingresso de Portugal na União Europeia, oportunidade na qual a necessidade de alteração das disposições referentes ao arrendamento rural, que eram manifestamente obsoletas, veio a constituir matéria de interesse imediato, como bem registram as razões que apresentam o próprio Decreto, a saber:

A regulamentação relativa ao arrendamento de prédios rústicos para efeitos de desenvolvimento de actividades agrícolas e florestais está actualmente consagrada num conjunto de diplomas de âmbito e complexidade diferenciada e nalguns casos desajustados da realidade agrícola e florestal. Os regimes actuais, aprovados após a nossa adesão às Comunidades Europeias em 1986, encontram-se desajustados face às mudanças significativas ocorridas em Portugal, na sequência das dinâmicas verificadas na estrutura económica e social nacional e da evolução das políticas comunitárias, continuando a caracterizar-se por falta de flexibilidade, excessiva regulamentação e desadequação à realidade do mercado da terra e do desenvolvimento agrícola e florestal. Um adequado regime de arrendamento dos prédios rústicos para o desenvolvimento de actividades agrícolas, pecuárias e florestais permite melhorar a estrutura das explorações agrícolas e florestais com vista à sua viabilização económica e à utilização das terras agrícolas contrariando a tendência para o seu abandono, com as suas consequências nefastas para a economia, a coesão social e territorial e os riscos ambientais. É nesta perspectiva, e em cumprimento do consagrado nas Grandes Opções do Plano, que se torna necessário proceder à alteração do regime do arrendamento rural, no sentido de dinamizar o mercado de arrendamento da terra e facilitar a sua mobilização produtiva, com vista à promoção do aumento da dimensão física e económica das explorações agrícolas, assegurando a sua sustentabilidade económica, social e ambiental. Neste sentido, são promovidas alterações conducentes à flexibilização do mercado do arrendamento, privilegiando o acordo entre as partes contratantes. Por outro lado, existe a necessidade de redefinir, e nalguns casos eliminar, processos e procedimentos regulamentares excessivos, rígidos e ou desajustados, numa perspectiva de simplificação legislativa e de flexibilidade. O presente decreto-lei tem como objectivos fundamentais agregar a regulamentação relativa ao arrendamento de prédios rústicos dispersa por diversos diplomas, simplificar e consolidar a legislação existente, adaptá-la à nova realidade económica, social e ambiental e privilegiar o estabelecimento de acordos contratuais entre o senhorio e o arrendatário, com a consequente eliminação dos dispositivos que permitiam ou determinavam a intervenção do Estado (DECRETO-LEI 294/2009)¹¹.

A toda evidência, e isso se depreende em juízo de cognição sumária, o Decreto-Lei n.º 294/2009 diminuiu a possibilidade de intervenção do Estado nas modalidades de contrato que disciplina, premiando a livre negociação entre as partes, de modo a tornar mais flexíveis certas condições de outrora.

Concluindo, em Portugal, os Contratos de Arrendamento Rural, encontram-se delimitados no Decreto Lei 294/2009, denominado de Regime de Arrendamento Rural, e que contemplou três tipos de Arrendamento Rural, sendo eles, o Arrendamento Agrícola, o Arrendamento Florestal e o Arrendamento de Campanha.

¹¹**Decreto Lei 294/2009** - O contrato de arrendamento rural não está sujeito a registo e está isento do pagamento de imposto de selo e de qualquer outro imposto ou taxa, com excepção dos emolumentos registais e notariais. [Consult. 18 Nov. 2022]. Disponível em: <http://www.pgdlisboa.pt/>.

4.3 CONCEITOS DO ARRENDAMENTO RURAL NO BRASIL E EM PORTUGAL

A princípio, podemos conceituar o Contrato de Arrendamento Rural como Maria Helena Bezerra Ramos:

Podemos definir genericamente arrendamento como o contrato pelo qual uma pessoa, proprietária ou não, cede temporariamente o uso e o gozo de um prédio rústico a outra, para exploração agrícola ou pecuária, mediante pagamento anual de uma renda (RAMOS, 2012, p.50¹²).

Então, o Contrato de Arrendamento Rural em terras portuguesas pouco se diferencia do conceito no Brasil, e pode ser conceituado como o termo pactuado entre possuidor e/ou proprietário do imóvel e o arrendador, podendo-se fixar o prazo para sua utilização ou não, conforme o valor que venha a ser ajustado entre as partes.

É importante destacar que no Brasil o pagamento pode ser efetuado por produtos, conforme abordado no Estatuto da Terra, diferentemente de Portugal. Porém, tal entendimento não é pacífico entre a jurisprudência brasileira.

Importante destacar, também do ponto de vista conceitual, que o tipo de contrato de arrendamento rural é um meio de elevar a economia de um país, principalmente países com um bom desenvolvimento agrícola, como Brasil e Portugal também.

O meio de desenvolvimento econômico é a permissão que pessoas com baixa renda e que jamais teriam condições de possuir terras, consigam realizar sua produção.

Então, mesmo não tendo boas condições financeiras para possuir sua terra, o agricultor consegue fazê-la cumprir sua função social, gerando uma grande produção agrícola.

E a terra que estaria abandonada e improdutiva passa a ser mais um mecanismo de produção (COSTA, 2013)¹³.

Ou seja, o contrato de arrendamento agrário é a relação jurídica agrária acordada entre as partes a fim de que um oferece ao outro a terra para uso por um prazo específico e o outro, em contrapartida, paga uma quantia por esse uso agrícola, em conformidade com as regras contratuais de acordo com a lei (VIVANCO, 1967)¹⁴.

As normas que disciplinam o arrendamento rural são muito claras em proteger a parte economicamente mais frágil, premiando a exploração direta do bem e a função social da propriedade, como bem pontuou Coelho:

¹² RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de Arrendamento Rural Teoria e Prática**. 2012, p.50.

¹³ COSTA, Adalberto. **O contrato de arrendamento rural**. 2013, p 13-14.

¹⁴ VIVANCO, Antonino C. **Teoria de Derecho Agrario**. v. I. La Plata: Ediciones Librería Jurídica, 1967, p.427

Há, portanto, no âmbito dos contratos de arrendamento rural, diversas normas que nada mais são do que o efeito de haver uma supremacia do direito público, onde prevalece o interesse social em detrimento do interesse particular, como, por exemplo, aquela que obriga que sejam conservados recursos naturais da terra, bem como a proteção social e econômica do arrendatário ou do parceiro-outorgado, sendo, portanto, irrenunciáveis os direitos e vantagens definidos em lei ao arrendatário (COELHO, 2003. p. 43)¹⁵.

A seu turno, segundo Costa (2003, p.23)¹⁶, o Contrato de Arrendamento Rural:

É um contrato celebrado entre duas partes (uma designada de senhorio e outra de inquilino), pelo qual, de forma total ou apenas parcialmente, são dados e tomados de arrendamento prédios rústicos ou outros bens para fins agrícolas, florestais, ou outras atividades relacionadas com a produção de bens ou serviços associados à agricultura, à pecuária ou à floresta. Daqui resulta que o arrendamento rural não está hoje limitado e com caráter exclusivo à exploração da terra, mas também a atividades das quais resulta a produção de bens ou ainda de serviços que tenham ligação direta à atividade agrícola, pecuária ou à florestal.

Portanto, o Contrato de Arrendamento Rural é aquele realizado entre duas partes, podendo ser total ou parcial, no qual são arrendados prédios para atividades relacionadas à agricultura, à pecuária ou à floresta. Podendo tanto ser referente à exploração da terra, ou a produção de bens ou ainda de serviços relacionados com as atividades agrícola, pecuária ou florestal (COSTA, 2013)¹⁷.

O autor Antônio Moura Borges também traz o conceito de Contrato de Arrendamento Rural como uma espécie de locação do estabelecimento rural, no qual um dos polos contratantes se obrigam a ceder ao outro a terra, por tempo determinado mediante uma contraprestação, ou seja, é um contrato de uso e gozo de um prédio rústico com fins de exploração agrícola ou pecuária (BORGES, 2013).

Outra definição muito valiosa foi a Francisco Pereira Coelho, em sua obra “Arrendamento - Direito Substantivo e Processual”, que foi publicada pelo CIJE - Centro de Investigação Jurídico Económica, fazendo um registro muito completo, como se observa:

O arrendamento rústico pode ser rural, florestal ou não rural nem florestal, como vimos no n.º 6. Diz-se rural o arrendamento de prédio rústico para fins de exploração agrícola ou pecuária nas condições de uma regular utilização (LARur, art. 1.º, n.º 1)360; florestal, o arrendamento de prédio rústico para fins de exploração silvícola (LAFlor, art. 2.º, n.º 1); o arrendamento que vise quaisquer outros fins é não rural nem florestal. Se do contrato e respectivas circunstâncias não resultar o destino atribuído ao prédio, o arrendamento de prédio rústico presume-se rural (LARur, art. 1.º, n.º 2). Os elementos essenciais do contrato de arrendamento rural são os mesmos do arrendamento urbano e da locação em geral: obrigação de “proporcionar o gozo” do prédio, prazo e retribuição (supra, n.º 1). O gozo concedido ao arrendatário pode ser total ou parcial, desde que este respeite o âmbito mínimo do art. 2.º. Quanto ao prazo, já vimos que a lei estabelece aqui, não só o prazo máximo do art. 1025.º CC, mas

¹⁵ COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários de Arrendamento e Parceria Rural no Mercosul**. 2003. p. 43

¹⁶ *Idem*. p.23

¹⁷ COSTA, Adalberto. **O contrato de arrendamento rural**. 2013, p 22-23.

também um prazo mínimo, variável conforme se trate de arrendamento a empresário agrícola ou a agricultor autônomo (COELHO, 2016, p. 35-36)¹⁸.

5 CARACTERÍSTICAS DO ARRENDAMENTO RURAL NO BRASIL

5.1 DA INCIDÊNCIA DO ARRENDAMENTO

Sendo evidente a semelhança do arrendamento rural com os contratos de aluguel de um bem imóvel urbano, e até com o aluguel de um bem móvel, a diferença é que o arrendamento envolve a cessão de um bem móvel rural para que nele possam ser exercidas as atividades típicas, conforme os termos do art. 3º do já mencionado Decreto nº 59.566/66.

Ou seja, em se tratando de imóveis rurais, a cessão que vier a ser pactuada entre os sujeitos deve subordinação às regras vigentes que disciplinam o arrendamento rural, nos termos do Estatuto da Terra.

Wellington Pacheco Barros, em estudo recente, fez uma precisa colocação a respeito do arrendamento e do seu objeto:

Assim, é objeto desse contrato rural a cedência de um imóvel rural a outrem, parte ou partes do mesmo, incluindo ou não benfeitorias ou outros bens, como trator, colheitadeiras etc, para que nele se explore atividade rural, partilhando-se os lucros ou os prejuízos na forma da lei (BARROS, 1999, p. 51)¹⁹.

Outras definições são muito similares, como se observa na obra de Bittar,

o arrendamento rural é um contrato agrário por meio do qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado, ou não, o uso e o gozo de imóvel rural, parte

¹⁸ COELHO, Francisco Pereira. **Arrendamento: direito substantivo e processual**. 2016. p. 35-36.

¹⁹ BARROS, Wellington Pacheco. **Contrato de parceria rural**: doutrina, jurisprudência e prática. 1999. p. 51.

ou partes do mesmo, com ou sem bens, benfeitorias ou facilidades, para fins de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa, ou mista, mediante retribuição ou aluguel, nos limites legais (BITTAR, 2006, p. 171)²⁰.

5.2. PRAZOS E FORMAS

Em relação aos prazos, o Estatuto da Terra contempla condição que supera as lacunas constantes do Código Civil de 1916, que não tratava da proteção do arrendatário neste particular.

O referido Diploma, em seu artigo 95²¹, incisos I e II, e também o inciso III, recentemente alterado, é taxativo:

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:
I - os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua últimação;
II - presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior;
III - o arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente[...] (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

A respeito, foi um pouco mais preciso o Decreto nº 59.566/66, que regulamenta o Estatuto da Terra, tratando dos prazos mínimos a serem observados nos contratos agrários como se depreende no artigo 13, nos seguintes incisos e alíneas:

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber;
I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados (art.13, inciso IV da Lei número 4.947-66);
II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:
a) prazos mínimos, na forma da alínea " b ", do inciso XI, do art. 95 e da alínea " b ", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:
- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;
- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;
- de 7 (sete) anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal[...]²².

²⁰ BITTAR, Carlos Alberto. **Contratos civis**. 2006, p. 171.

²¹ **Estatuto da Terra** - Art. 95.

²² **DECRETO Nº 59.566, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1966**. Art 13.

O autor Demetrio comenta que, apesar de o art.13, inciso II, “a”, do Regulamento, dispor somente se aplique o prazo mínimo à pecuária de pequeno porte, há uma hierarquia entre a Lei (Estatuto), que traz essa restrição, e o Decreto (Regulamento), que este se subordina àquela.

O autor fundamenta seu pensamento citando Carlos de Medeiros:

Usando da faculdade de editar regulamentos, não pode, no entretanto, o Executivo, invadir a órbita de atribuição dos demais poderes do Estado. Desde, portanto, que o Legislativo estabeleça a norma que julgue adequada à regência de determinado assunto, não havendo, no sistema da Constituição rígida, infração ao seu texto, fica automaticamente interdito o exercício, em contrário, do poder regulamentar. A lei só deixa de atuar, quando declarada inconstitucional ou revogada por outra lei. Daí, a noção corrente de que o regulamento não pode superpor-se à lei; caso contrário, haveria invasão de atribuições de um poder no campo privativo do outro, com supremacia de um deles. Devem, pois, uma e outra competência exercer-se paralelamente e não em conflito. Nesta última hipótese, caberá ao Judiciário por a termo a divergência (MEDEIROS, 1950, p.4)²³.

O Superior Tribunal de Justiça do Brasil, estabelece que o Estatuto da Terra não seria aplicável aos médios e grandes produtores rurais, e sim aos pequenos produtores, em razão de sua maior vulnerabilidade.

Com isso, os médios e grandes produtores estariam livres para contratar por prazos inferiores ao estabelecido na legislação especial, o que inclusive já foi decidido em alguns julgados do STJ, mas ainda é um tema que enseja discussões na jurisprudência nacional.

Para com as parcerias rurais, modalidade a ser adiante tratada, o prazo mínimo de vigência ficou fixado em três anos, sendo assegurado o lapso temporal necessário à conclusão da colheita.

Sobre o tema, Antônio Luiz Ribeiro Machado registra o seguinte:

Os contratos agrários, escritos ou verbais, por tempo indeterminado, isto é, que silenciarem sobre os prazos de sua vigência, por força de lei, são presumidos como feitos por prazo mínimo de três anos. Certamente, esse preceito legal deve ser entendido em consonância com os demais prazos mínimos previstos na alínea a do n. II do art. 13 do Dec. 59.566, de 1966 (MACHADO, 1979, p.42)²⁴.

A mesma prorrogação dos prazos até a conclusão das colheitas é aplicável aos contratos de arrendamento rural, sendo um grande avanço do legislativo em relação ao diploma anterior, Código Civil de 1916. A prorrogação, contudo, não é automática, cabendo a verificação da ocorrência de caso fortuito ou força maior.

²³ MEDEIROS, Carlos de. **O poder regulamentar e sua extensão**. *Revista de Direito Administrativo*. 1950, p.4.

²⁴ MACHADO, Antônio Luiz Ribeiro. **Manual prático dos contratos agrários e pecuários**. 1979, p.42

Sob uma outra ótica, para com a forma, os contratos agrários no Brasil podem ser aperfeiçoados por escrito ou verbalmente se assim for a vontade das partes.

Contudo, o art. 11 do Dec. 59.566/1966, no § 2º dispõe o seguinte:

§ 2.º: Cada parte contratante poderá exigir da outra a celebração do ajuste por escrito, correndo as despesas pelo modo que convencionarem.

Assim, se uma das partes exigir que o contrato seja por escrito, arcará com as despesas necessárias. E se o ajuste for verbal fica constituída a presunção de uma perfeita adequação ao rol de condições obrigatórias previstas no Estatuto da Terra e no Decreto Regulamentador no Decreto Regulamentador nº 59.566/66.

Essa disposição sinaliza uma atenção do legislador ao analfabetismo que impera na zona rural do território brasileiro, com a celebração corriqueira de acordos verbais em detrimento da parte hipossuficiente.

Nesse particular, por admitir a formalização verbal, a norma igualmente admite a prova exclusivamente testemunhal em disputas envolvendo arrendamentos e parcerias.

5.3 SUJEITOS DO CONTRATO

No arrendamento Rural, são partes, de um lado o arrendador e do outro lado o arrendatário.

O arrendador, ou arrendante, pode ser definido como:

[...] a pessoa física ou jurídica, proprietária ou não de imóvel rural, ou de partes ou parte dele e do qual tenha sua livre disposição e administração que cede por contrato de arrendamento rural a outrem, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do mesmo imóvel, com ou sem benfeitorias, para nele ser exercida atividade agrária, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais estabelecidos pela lei (SODERO, 1968, p.47)²⁵.

A seu turno, o arrendatário se apresenta como:

[...] a pessoa física ou jurídica, ou chefe de família, representando o conjunto familiar, que recebe, no contrato agrário de arrendamento, imóvel rural, parte ou partes dele, com ou sem benfeitorias, por tempo determinado ou não, da outra parte denominada arrendante ou arrendador, com o fim de, nesse imóvel, exercer atividade agrária, mediante o pagamento de um aluguel ou renda, observados os limites percentuais estabelecidos na lei (SODERO, 1968, p.103)²⁶.

²⁵ SODERO, F. P. **Direito agrário e reforma agrária**. 1968, p.47.

²⁶ *Idem*. p.103.

Como inexiste no Brasil qualquer diferença no tratamento de pessoas físicas ou de pessoas jurídicas, no âmbito do contrato de arrendamento rural, e de parceria rural, tanto o arrendante como o arrendatário podem ser pessoas jurídicas.

Da mesma forma, é cabível que o arrendante não seja o legítimo proprietário das terras e esteja apenas na administração do bem como no caso do subarrendamento, admitido pela legislação vigente.

5.4 CONTRAPRESTAÇÃO NO ARRENDAMENTO

O estabelecimento de um determinado patamar vem remuneratório sempre foi um ideal a alcançar desde a publicação da Lei de Terras, e do próprio Código Civil de 1916, na parte que regulamentava a cessão de prédios rústicos.

A introdução de patamares mínimos foi um grande avanço do estatuto da Terra, como meio de impedir a exploração do arrendatário, que corriqueiramente se posiciona como a parte mais frágil da relação envolvendo a cessão de terras. Todos os custos e os riscos integram o acervo do arrendatário, e a norma veio para de certa forma salvaguardar certas situações de desigualdade contratual.

A rigor, o preço mínimo do arrendamento não pode ultrapassar o percentual de 15% do valor do imóvel nos bancos de dados do governo, conforme previsão contida no art. 95 do Estatuto da Terra. E o valor do imóvel leva em consideração as benfeitorias incluídas.

Ademais, é obrigatória a fixação do preço do arrendamento em dinheiro, ou em percentual equivalente em dinheiro ao montante apurado com a venda dos frutos, com correção rural ou de modo a manter a paridade monetária com o valor de mercado dos produtos, que variam da celebração do contrato até a colheita.

Fica claro que no Brasil, diferente de Portugal, o legislador invadiu a discricionariedade da contratação de modo a tornar o arrendamento rural e a parceria mais adequadas à realidade de analfabetismo e de hipossuficiência dos arrendatários em território nacional.

5.5 A PARCERIA RURAL

A par da sua definição, a parceria rural tem uma natureza um pouco diferente do arrendamento rural.

Para alguns autores a parceria rural é uma espécie de sociedade, onde os esforços são conjugados para a obtenção dos resultados esperados. O proprietário autoriza que o parceiro

explora a área e a contrapartida não ocorre mediante o pagamento da renda e sim com o repasse de uma parcela percentual do que for apurado.

Ou seja, as partes partilham os ganhos e os riscos da atividade, sendo neste particular clara a distinção do arrendamento rural, onde a parte que explora suporta com maior evidência os riscos da atividade e precisa alcançar a renda que foi previamente fixada.

Esse conceito de parceria rural vem expresso na dicção do Decreto nº 59.566/66, que em seu art. 4º²⁷ dispõe:

[...] é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei.

Para Vieira, em seus estudos;

trata-se de uma sociedade sui generis, pois apresenta muitas características da relação societária: as partes se associam para exercitar em conjunto um empreendimento e a atividade comum comporta a assunção da responsabilidade pela gestão por parte de ambos. De fato, é estabelecido que os riscos inerentes à empresa são suportados em igual medida pelo parceiro-outorgante e pelo parceiro-outorgado; serão, por outro lado, repartidos os lucros segundo uma proporção previamente estabelecida no contrato e segundo a maior ou menor participação na atividade empreendedora por parte do parceiro-concedente (VIEIRA, 1998, p. 43)²⁸.

Arnaldo Rizzardo define parceria da seguinte forma:

[...] define-se a parceria como o contrato pelo qual uma pessoa de prédio rústico a outra, para que o cultive, ou entrega-lhe animais para que os pastoreie e, trate e crie, partilhando os frutos e os lucros respectivos (RIZZARDO, 2015, p.85)²⁹.

Aos contratos de parceria rural são aplicados, em princípio, os mesmos prazos de vigência do arrendamento rural, com a interpretação do art. 13, II, a, do Dec. 59.566/1966.

Antônio Luiz Ribeiro Machado fundamenta com outros motivos:

Dois são os fundamentos desse entendimento. O primeiro está assentado na interpretação sistemática da legislação específica: o art. 13 e seus incisos do Decreto 59.566, de 1966, estão dentro Das normas disciplinadoras 'Dos Contratos Agrários' em geral (Sec. I do Cap. II), e não restrito àquelas ligadas especificamente ao 'Arrendamento e suas Modalidades' (Sec. II, do mesmo Cap. II), enquanto que o Estatuto da Terra, no n. VII do seu art. 96, é explícito: 'Aplicam-se à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como às regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado na presente Lei'. O segundo está ligado à proteção social e econômica do parceiro-trabalhador, objetivo precípua da legislação agrária. Como ocorre nos contratos de arrendamento, os rendimentos das parcerias dependem da diversidade dos prazos mínimos necessários para o melhor aproveitamento da

²⁷ DECRETO Nº 59.566, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1966. Art 4.

²⁸ VIEIRA, Ionara Araújo. **Empresa agrária e contratos agrários**.1998, p.43.

²⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2015, p. 85.

produtividade da terra ou do rebanho, segundo as atividades específicas: exploração da lavoura temporária ou permanente; exploração da pecuária de pequeno, médio e grande porte; exploração da atividade agroindustrial, extrativa vegetal ou mista. (MACHADO, 1979, p. 26)³⁰.

Ou seja, interpretando de modo sistêmico as normas que disciplinam os contratos agrários no Brasil, em especial o Art. 96 do Estatuto da Terra, emerge a conclusão de que os prazos ali estabelecidos, com disposição que fixa ou prorroga os prazos até a efetiva colheita do que se cultivou, e extração daquilo que se implantou ou criou, os prazos da parceria obedecem aos prazos do arrendamento rural.

5.5.1 Da distinção entre a parceria e o arrendamento

No Brasil, o pagamento da renda em produto ou em moeda corrente causa toda sorte de discussões no Poder Judiciário envolvendo a responsabilidade do proprietário e do arrendatário.

Com efeito, caso o pagamento ocorra em produto estaria caracterizada a parceria rural, sendo esta a maior distinção, num regime que mitiga a responsabilidade do arrendatário e estabelece que o pagamento da renda depende do sucesso da colheita ou da criação.

No arrendamento rural a responsabilidade é integralmente transferida ao arrendatário, arcando este com todos os encargos, com ganhos maiores naturalmente eis que o binômio risco versus lucro é também uma realidade nos contratos rurais.

Ambos os institutos (arrendamento e parceria rural) foram criados pelo Estatuto da Terra, sendo atualmente os mais utilizados no meio agrícola, existindo características próprias que os singularizam. Por exemplo, no Contrato de Arrendamento Rural o arrendatário, sozinho, assume todos os riscos do negócio, ou seja, da atividade rural que irá desempenhar no imóvel, onde pagará quantia pré-determinada.

E para bem delimitar o alcance do que a norma fixou, importante definir o conceito da expressão “frutos”, que refere a legislação. Segundo Pontes de Miranda:

A expressão “frutos” é empregada no sentido de proveitos econômicos que derivam da coisa conforme o destino que ela tem, ou pode ter parte dela, e sem lhe alterar a essência, ou diretamente, ou por meio de outrem, isto é, com efeito de relação jurídica que tem por fim a obtenção desses proveitos (MIRANDA, 1954, p.109)³¹.

Ou seja, os frutos são as vantagens e resultados obtidos com determinada atividade podendo ser divididos em frutos naturais, industriais e civis.

³⁰ MACHADO, Antônio Luiz Ribeiro. **Manual prático dos contratos agrários e pecuários**. 1979, p.26.

³¹ MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. 1954, p.109.

E para com a parceria rural, a diferença essencial é de a contraprestação ocorre mediante a “partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem,” conforme o art. 96, inciso IV, do Estatuto da Terra.

Por isso, tratamos da parceria como uma espécie de sociedade, onde o dono entra com o capital e o parceiro terra entra com trabalho.

Essa é, na essência, a maior distinção entre o arrendamento e a parceria: a forma como ocorrerá a contraprestação e a repartição dos frutos com a atividade exercida.

Para com a parceria rural, uma nova condição introduzida pela Lei Federal nº 11.443/2207 no Estatuto da Terra permite a partilha dos riscos de modo seletivo, cabendo ao dono da terra e ao parceiro o detalhamento quais os riscos possíveis e a cargo de quem os mesmos serão suportados.

Essa possibilidade tornou o contrato de parceria rural mais seguro e atraente, porquanto a partilha isolada dos riscos, afasta a possibilidade de atribuição de custos e prejuízos a quem não deu causa, premiando a fidelidade contratual.

Por fim, oportuno registrar que a legislação agrária não admite a celebração de contratos híbridos de contraprestação, ou seja parte arrendamento e parte parceria.

É absolutamente necessária, portanto, que as partes celebrem contratos distintos com objetos distintos, e que podem ser aditados e convertidos, de arrendamento para parceria e de parceria para arrendamento.

5.6 DAS ESPÉCIES DE PARCERIA RURAL

Como exposto no tópico que antecedeu o presente, a parceria rural é o ajuste onde uma parte cede uma área rural a outrem para os fins de exploração, partilhando os frutos e os riscos da atividade, observados os limites, percentuais previstos na legislação, a serem tratados um pouco mais adiante.

A legislação apresenta algumas espécies de parcerias, a saber:

- a) parceria agrícola, quando o objeto do contrato consiste no uso de espaço rural para o exercício de produção vegetal;
- b) Parceria pecuária, quando o objeto da cessão for destinado a cria de animais, engorda e reprodução;
- c) Parceria agroindustrial, que a cessão contempla o uso do imóvel rural para a exploração de atividade de transformação, ou agroindustrial;
- d) Parceria extrativa, quando a atividade de extração de produto agrícola, animal ou florestal for a tônica do contrato;
- e) Parceria mista, com a denominação sugere, ocorre quando a cessão abarcar duas ou mais espécies de parceria: a rural.

As definições introduzidas pela legislação são balizadas pelos conceitos da seara econômica, prestigiando a relação sempre muito próxima entre as ciências do direito e a ciência econômica, tão presente em se tratando de arrendamento rural.

5.6.1 Da contraprestação na parceria rural

Como exposto, o contrato de parceria rural não contempla o pagamento em espécie de renda fixada. E sendo um contrato essencialmente bilateral a norma tratou de estabelecer percentuais que variam de modo diretamente proporcional aos riscos assumidos pelas partes.

O fato pode ser constatado com a leitura das disposições contidas no inciso VI do artigo 96³² do Estatuto da Terra:

Art. 96

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

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

A seu turno, o art. 35 do Decreto 59.566/66, com algumas alterações introduzidas em 2007, pela Lei Federal 11.443, traz o seguinte:

- Art 35. Na partilha dos frutos da parceria, a cota do parceiro-outorgante não poderá ser superior a (art. 96, VI, do Estatuto da Terra).
- I - 10% (dez por cento) quando concorrer apenas com a terra nua;
 - II - 20% (vinte por cento) quando concorrer com a terra preparada e moradia;

³² Estatuto da Terra - Art. 96.

III - 30% (trinta por cento) caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cêrcas, valas ou currais, conforme o caso;

IV - 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas no inciso III, e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto da parceria;

V - 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva, em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho onde se adotem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido.

§ 1º O parceiro-outorgante poderá sempre cobrar do parceiro-outorgado, pelo seu preço de custo, o valor dos fertilizantes e inseticidas fornecidos no percentual que corresponder à participação dêsse, em qualquer das modalidades previstas nas alíneas dêste artigo (art. 96, VI, f do Estatuto da Terra).

§ 2º Nos casos não previstos nos incisos acima, a cota adicional do parceiro-outorgante será fixada com base em percentagem máxima de 10% (dez por cento) do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro-outorgado (art. 96, VI, g, do Estatuto da Terra)³³.

O dispositivo transcrito protege o direito dos contratantes, tornando mais justa e equilibrada a relação dos parceiros agrícolas, que geralmente eram excessivamente onerosos em desfavor da parte economicamente mais à frente.

Aplicando os percentuais de divisão proporcional dos frutos previstos na legislação, que considera o esforço e o investimento necessário ao exercício da atividade rural, os contratantes estão posicionados em patamares muito razoáveis de igualdade. E estes patamares são absolutamente impositivos.

Ou seja, qualquer avença que venha a ser entabulada de modo diverso não possui eficácia ou validade, com previsão expressa de mitigação da estatura do contrato pelo Poder Judiciário como se observa pelo parágrafo 3º do referido dispositivo abaixo transcrito:

§ 3º Não valerão as avenças de participação que contrariarem os percentuais fixados neste artigo, podendo o parceiro prejudicado reclamar em Juízo contra isso e efetuar a consignação judicial da cota que, ajustada aos limites permitidos neste artigo, fôr devida ao outro parceiro, correndo por conta dêste todos os riscos, despesas, custas e honorários advocatícios.

5.7 DA EXTINÇÃO DOS CONTRATOS

A norma refere claramente quais as causas de extinção dos contratos de arrendamento e parceria, sendo em muitos casos semelhantes aos contratos de locação de imóveis e até mesmo de bens móveis.

E as causas principais são as seguintes:

- I - término do prazo de vigência;
- II - exercício do direito de retomada;
- III - aquisição do imóvel, por terceiro ou pelo próprio arrendatário;
- IV - distrato ou rescisão;

³³ DECRETO Nº 59.566, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1966. Art 35.

V - extinção do direito do proprietário;
VI - pela morte do arrendatário, o que não se aplica quando o ajuste envolver o grupo familiar;

E com relação ao rol acima, se alguns dos motivos são de aplicação imediata, outros estão a depender da iniciativa das partes, como por exemplo o óbito de uma das partes e o exercício do direito de retomada.

5.8 DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NO ARRENDAMENTO RURAL E NA PARCERIA

Mencionamos no curso desta dissertação que os contratos de arrendamento rural em muito se assemelham aos contratos de aluguel de bens imóveis urbanos e até bens móveis.

Pois bem, a mesma solução para com o direito de preferência para as locações de um modo geral foi utilizada para arrendamento rural, aproveitando o parceiro rural.

A rigor, tem o ocupante ou o parceiro o direito de adquirir o imóvel em regime preferencial com relação ao terceiro, desde que ofereça preço igual ao da proposta recebida pelo titular do imóvel.

Deve entretanto o proprietário notificar o ocupante de seu desejo na alienação e do montante que foi oferecido pelo terceiro.

Sobre a notificação, a melhor definição foi de Vilson Ferreto:

A notificação deverá ser expressa e informar, precisa e claramente, as propostas existentes, com todas as condições do negócio, não sendo suficiente a mera comunicação da intenção de vender o imóvel rural. Nela deverá ser declinado o preço, o prazo, se houver, e, neste caso, a incidência ou não, de juros e correção monetária; a inclusão ou não de benfeitorias ou quaisquer outras condições da transação, para que possa o arrendatário bem aquilatar de suas próprias condições de realizar o negócio, igualando, ou não, a proposta (FERRETTO, 2009, p.148)³⁴.

Um detalhe digno de registro, é que a legislação outorga a necessária proteção ao arrendatário ou parceria que depende da terra, que a explora como meio de subsistência, de si e de sua família.

Essa interpretação tem sido chancelada pelos Tribunais Superiores em território brasileiro, conferindo a necessária proteção ao possuidor direto em homenagem ao princípio da função social da propriedade em detrimento de quem cede a terra para ser explorada por outrem.

Para com o direito de preferência uma determinada situação merece atenção: quando o imóvel tiver vários arrendatários. É situação muito comum a contratação com diversos arrendatários, e a respeito do tema bem tratou Opitz:

Se o imóvel rural estiver sendo explorado por mais de um arrendatário, o direito de preempção só poderá ser exercido para a aquisição total da área. O direito à aquisição

³⁴ FERRETTO, Vilson. **Contratos agrários** – Aspectos polêmicos. 2009, p.148.

é de toda a área. (...) Assim, a manifestação da venda deve ser feita a todos os arrendatários, para que fique assegurado a qualquer um deles adquirir para si o imóvel, se os outros não usarem do mesmo direito de preempção (OPITZ, 2014, p.50)³⁵.

Por fim, a respeito deste ponto específico, a ausência de notificação do proprietário autoriza que o ocupante faça o depósito judicial do valor do bem imóvel, nos termos que autoriza o art. 47, do Decreto 59.566/66³⁶:

Art 47. O arrendatário a quem não se notificar a venda, poderá depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação (art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra).

À toda evidência, a notificação é absolutamente recomendada ao proprietário. Ao final, resolvido a compra e venda, o proprietário poderá indenizar o ocupante pelas perdas e danos que suportou.

Para com o direito de preferência cabe ainda referir que o arrendatário não pode exercer tal direito para com apenas uma parte do imóvel. Essa é a leitura do artigo 46 do Decreto Regulamentador (59.566/66)³⁷ como se observa abaixo:

Art. 46. Se o imóvel rural em venda, estiver sendo explorado por mais de um arrendatário, o direito de preempção só poderá ser exercido para aquisição total da área. § 1.º O proprietário de imóvel rural arrendado não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas, se estas não abrangerem a totalidade da área. § 2.º Nos casos deste artigo, fica assegurado a qualquer dos arrendatários, se os outros não usarem do direito de preempção, adquirir para si o imóvel.

5.9 DAS BENFEITORIAS

Em relação às benfeitorias, e a partir de uma definição lógica contida na Lei de Locações, a legislação agrária dividiu as mesmas em três categorias distintas, a saber:

Art 24. As benfeitorias que forem realizadas no imóvel rural objeto de arrendamento, podem ser voluptuárias úteis e necessárias, assim conceituadas:
I - voluptuárias, as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do imóvel rural, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor;
II - úteis, as que aumentam ou facilitam o uso do imóvel rural; e
III - necessárias, as que tem por fim conservar o imóvel rural ou evitar que se deteriore e as que decorram do cumprimento das normas estabelecidas neste Regulamento para a conservação de recursos naturais.
Parágrafo único. Havendo dúvida sobre a finalidade da benfeitoria, e quanto à sua classificação prevalecerá o que fôr ajustado pelos contratantes. (Decreto 59.566/66)³⁸

³⁵ OPITZ, Sílvia C. B. **Curso Completo de Direito Agrário**. 2014, p.50.

³⁶ **DECRETO No 59.566, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1966**. Art 47.

³⁷ **DECRETO No 59.566, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1966**. Art 46.

³⁸ *Idem*. Art.24

O arrendatário ou parceiro terá direito a ser indenizado apenas com relação às benfeitorias que ele introduziu no bem imóvel. Contudo, as benfeitorias voluptuárias não são, em regra, indenizadas a não ser que com o fato concorde o arrendador.

A questão das benfeitorias é de grande importância aos ajustes envolvendo as áreas rurais, porquanto ao término da relação contratual o arrendatário ou parceiro poderá reter o imóvel enquanto não for indenizado das benfeitorias úteis e necessárias que eventualmente tenha introduzido.

Para evitar impasses no momento da rescisão, essas melhorias devem ser sempre pactuadas pelas partes, evitando que o arrendador venha a suportar esforço desproporcional em razão das iniciativas do arrendatário ou parceiro.

5.10 CONSIDERAÇÕES SOBRE O ARRENDAMENTO RURAL NO BRASIL

A condição de colônia portuguesa, do Brasil, foi um fator absolutamente decisivo na introdução de mecanismos de cessão e utilização das áreas rurais no Brasil.

Num primeiro momento, como mecanismo de efetiva utilização das propriedades e, num momento imediatamente seguinte, como um instrumento de atração de interessados em se estabelecer em áreas nacionais.

Contudo, os contrários agrários, nestes primórdios, foram concebidos de modo a gerar riqueza que haveria de ser imediatamente incorporada ao Império Português, dentro da política de colonização.

Ou seja, o excedente, ou a vantagem, sempre foi uma realidade em favor do proprietário da terra, ou donatário. O maior esforço sempre foi, no período, do arrendatário ou parceiro.

Essa sempre foi a linha de raciocínio, ou a trajetória normativa, do arrendamento e da parceria no período do Brasil-Império, a de garantir uma desigualdade em favor da Coroa.

A Política de Ocupação Portuguesa igualmente prestigiou o latifúndio, porquanto a sesmaria sempre foi um instituto que prestigiou aos que mais próximos do trono português estavam, que recebiam sempre enormes áreas para exploração em território brasileiro, seja em contrapartida a enormes desembolsos, seja como forma de retribuição de favores do passado, seja em nome da confiança que detinham pela proximidade da Coroa.

Num momento seguinte, com a alteração do panorama econômico, os contratos agrários no país assumiram uma postura um pouco mais igualitária, eis que a terra ganhou expressão monetária, conforme a dicção da Lei de Terras de 1850.

A dita Lei serviu enormemente para que fosse possível a substituição do trabalho escravo, garantindo a subsistência de uma nova camada de pessoas que foi - sem prévio aviso - empurrada ao mercado de trabalho, os escravos alforriados.

Ao final desse período, e até a edição do Código Civil de 1916, todos esses fatores apenas causaram a manutenção do latifúndio, impedindo o acesso à terra pela população como um todo, e enormes discrepâncias sociais, com enorme concentração de riquezas.

Em tal contexto, os contratos agrários tiveram um papel fundamental na formação de tal estado caótico de desigualdade social que perdura até os dias atuais.

No século seguinte, em 1916, e com a edição do Código Civil Brasileiro, os contratos agrários passaram a prestigiar a igualdade, com a introdução dos princípios de que os pactos devem ser observados e de que o contrato é lei entre as partes.

Com a ditadura militar, num ambiente absolutamente inusitado, o Estatuto da Terra passou a tratar a terra como um instrumento em função da sociedade, sendo um texto absolutamente democrático apesar de ter sido elaborado e publicado no governo ditatorial, premiando a terra e sua natureza produtiva, a subsistência dos arrendatários e parceiros em níveis de dignidade, e manutenção dos espaços como produtivos e autossustentáveis e o equilíbrio nas relações entre os proprietários e os ocupantes, além de prestigiar o núcleo familiar e a exploração direta como questões primordiais.

Tão relevante foi e é o Estatuto da Terra, que continua em vigor até os dias atuais, tendo sido plenamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988.

E, em que pese o nível de excelência da legislação brasileira, o que se observa é uma aparente ineficácia das normas vigentes. O Poder Judiciário no Brasil está abarrotado de demandas envolvendo áreas arrendadas, ou objeto de parcerias, através de ajustes que não obedecem aos comandos da legislação, e que não observam as exigências legais mínimas.

E a clara desobediência aos termos do Estatuto da Terra está atrelada a inúmeros fatores que não podem ser elencados isoladamente, e que envolvem um cenário de subdesenvolvimento, crise econômica e as carências que acometem a sociedade brasileira.

6 O ARRENDAMENTO RURAL EM PORTUGAL - CONCEITOS, APLICAÇÕES E ESPÉCIES

Como já exposto, as regras portuguesas a respeito do arrendamento rural estavam obsoletas e não espelhavam o dinamismo das relações comerciais na atualidade, demandando uma atualização urgente.

O Decreto Lei nº 294/2009 veio a emprestar ao arrendamento rural feições mais atraentes, conferindo aos contratantes a faculdade de livremente fixar certas condições e patamares remuneratórios.

A rigor, atualmente, o arrendamento rural em Portugal está muito mais bem regulamentado do que no Brasil, muito embora a área geográfica deste último seja muitas vezes maior do que a de Portugal.

No Brasil, os conflitos rurais ainda se resolvem a partir da reação ao esbulho, muito mais quando os movimentos que defendem uma ampla e irrestrita reforma agrária estão envolvidos. A instabilidade no Brasil nesse tema é completa, a depender de uma urgente intervenção legislativa neste sentido.

Por isso são firmes as assertivas de que as alterações introduzidas na legislação portuguesa foram muito oportunas, tornando mais atraente a formalização de contrato de arrendamento pelos proprietários das terras com os que da terra dependem.

As regras anteriores, como se observa do Decreto-Lei 385/99 e do Decreto-Lei 384/99, concorrentemente regulavam o instituto e tornavam muito rígido o ajuste.

Em Portugal, e esta condição perdurou por muitas décadas, formalizar um contrato de arrendamento era um tormento. As partes haveriam de muito ponderar porquanto as condições eram severas e as condições de rescisão não observavam a necessária paridade entre as partes.

Os prazos contratuais eram igualmente incompatíveis com a dinâmica social e com a realidade econômica.

Em resumo, a cessão onerosa de áreas rurais e prédios rústicos, para fins de exploração de atividades ligadas ao setor primário da economia era uma empreitada que demandava toda sorte de avaliações.

A posição do legislador português neste particular, passando ao largo de outras razões, não se mostrou divergente da postura adotada a nível legislativo por outros países da Comunidade Europeia, no sentido de minimizar a intervenção estatal em uma enorme gama de assuntos.

Deste modo, de forma ampla, as alterações não se constituíram como substanciais, mas emprestaram alguma modernidade, mesmo que tardia, ao instituto, atendendo os anseios da

sociedade portuguesa, assegurando a viabilidade de negócios jurídicos envolvendo imóveis rurais e prédios rústicos.

Cabe o registro de que o atual regime jurídico do arrendamento é aplicável tão somente aos contratos que foram celebrados ou renovados a partir da publicação do referido Decreto-Lei, ou seja, 11 de janeiro de 2010.

E, também uma regra de transição temporal, quando o contrato estiver sob avaliação judicial e não tenha sido julgado em primeira instância até a data de vigência do atual regime, devem ser aplicadas as novas regras, com exceção das condições meramente interpretativas.

As regiões autónomas dos Açores e da Madeira estão igualmente afetadas aos termos do atual decreto, condição absolutamente congruente com a realidade do estado português.

E antes de discorrer sobre o arrendamento rural em Portugal é muito necessária a distinção entre as expressões que albergam a cessão de bens móveis e imóveis no Brasil e em Portugal, para evitar interpretações equivocadas ao que traduzem os termos locação, aluguer e arrendamento.

Bem, de acordo com o Código Civil Português em seu artigo 1.022º a locação é o “o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”.

Ou seja, a expressão locação quer dizer todo e qualquer ato que importe na entrega de coisa a outrem, onerosamente. Caso a mesma cessão não fosse onerosa, estaríamos a tratar de comodato, ou outra modalidade a qual não iremos tratar na presente dissertação.

Definido o que traduz a expressão locação, a seu turno, o arrendamento e o aluguer são espécies ou tipos de locação.

A diferença é que, em Portugal, o arrendamento versa sobre bens imóveis e o aluguer sobre bens móveis, conforme expresso no artigo imediatamente seguinte, no artigo 1.023 do Código Civil Português.

E o arrendamento rural se traduz na cessão onerosa, ou locação, de prédios rústicos. E conforme o exemplar da obra “O Contrato de Arrendamento Rural”, escrito pelo advogado português Adalberto Costa:

O arrendamento rural é um contrato celebrado entre duas partes, (uma designada de senhorio e outra de inquilino) pelo qual, de forma total ou apenas parcialmente, são dados e tomados de arrendamento prédio rústicos ou outros bens para fins agrícolas, florestais, ou outras atividades relacionadas com a produção de bens ou de serviços associadas à agricultura, à pecuária ou à floresta (COSTA, 2013, p.23)³⁹.

Segundo Carvalho,

³⁹ COSTA, Adalberto. **O contrato de arrendamento rural**. 2013, p.23.

O arrendamento rural, pois, constitui-se em uma locação de prédios rústicos para fins de exploração agrícola, pecuária ou florestal, nas condições de uma regular utilização. (CARVALHO, 1999, p. 14)⁴⁰.

Em sua obra, Rita Xavier de Brito fez uma ótima análise do arrendamento, nos seguintes termos:

O arrendamento rural é a locação de parte ou da totalidade de um prédio rústico para fins agrícolas, florestais ou de outras atividades de produção de bens ou serviços relacionadas com a agricultura, à pecuária ou à floresta, em especial, os serviços prestados por empreendimentos de turismo rural e atividades de animação turística aí desenvolvidas, atividades de conservação dos recursos naturais e da paisagem, não orientada para a produção de bens mercantis, bem como as atividades apícola e cinegética desenvolvidas em prédios rústicos, objeto de arrendamento. (BRITO, 2010, p.01)⁴¹

Outras atividades podem ser consideradas, e sujeitas ao espectro de eficácia do dito Diploma, desde que tenham relação com as atividades atreladas aos setores primários da economia. E existem três modalidades previstas no Decreto nº 209/2010: o arrendamento rural agrícola; o arrendamento rural florestal e o arrendamento rural de campanha.

Na modalidade agrícola, o arrendamento traduz o instrumento firmado para exploração de atividades que envolvem a colheita de produtos, a manutenção de animais para corte e extração e atividades similares.

O arrendamento rural na modalidade florestal encontra previsão quando a cessão se destina ao manejo de áreas florestais, como em outros países, a exemplo do Brasil, onde podemos citar a criação de eucaliptos para fabricação de papel e das árvores que se destinam ao fabrico da borracha.

Por fim, o arrendamento de campanha envolve a locação de área para o manejo de culturas que não são perenes, temporárias. Ou seja, o arrendatário utiliza a terra por um certo período, apenas para extrair um determinado resultado, o que atrai a denominação “de campanha”.

Alguns autores, a exemplo de Costa em “O Contrato de Arrendamento Rural”, entendem que existe um quarto tipo de contrato de arrendamento chamado “contrato de arrendamento para fins de exploração agroflorestal”, que englobaria o manejo das florestas com uma etapa industrial subsequente.

A cessão onerosa que traduz o RAR agora pode englobar a integralidade do acervo da propriedade, o que inclui as áreas sem manejo e devidamente preparadas, as áreas florestais, os equipamentos e benfeitorias, que devem ser separadas em necessárias, úteis ou voluptuárias.

⁴⁰ CARVALHO, Cristóvão. **Algumas notas sobre arrendamento rural**. 1999, p.14

⁴¹ BRITO, Rita Xavier de. **O Novo Regime de Arrendamento Rural**. 2010, p.1.

Desse modo, salvo no caso de fatos ou fatores alheios à vontade das partes, é natural a conservação do acervo e das estruturas na mesma forma em que foram entregues.

Por tal motivo, nestas situações, é necessário que o instrumento faça integral referência aos itens e condições nas quais os mesmos foram entregues.

6.1 DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

O contrato de arrendamento rural em Portugal não pode ser verbal, como autoriza a legislação brasileira.

Francisco Pereira Coelho, a respeito, consignou:

No que se refere à forma do arrendamento rural importa ter presente o art. 3.º, n.º 1 LARur, que impõe a redução a escrito de todos os contratos de arrendamento rural, mesmo os existentes à data da sua entrada em vigor, embora, quanto a estes, o princípio só tenha aplicação a partir de 1 Julho de 1989 (art. 36.º, n.º 3). Se o contrato não for reduzido a escrito é nulo; qualquer das partes, porém, tem a faculdade de exigir, mediante notificação à outra parte, a redução do contrato a escrito (art. 3.º, n.º 3), não podendo a nulidade ser invocada pela parte que, após notificação, tenha recusado a sua redução a escrito (n.º 4) (COELHO, 2016, p.193)⁴².

E a ausência de contrato escrito é óbice, inclusive, ao manejo de qualquer ação judicial, como igualmente leciona Pereira Coelho:

Além disso, nenhuma acção judicial pode ser recebida ou prosseguir, sob pena de extinção da instância, se não for acompanhada de um exemplar do contrato, a menos que logo se alegue que a falta é imputável à parte contrária (art. 35, n.º 5). Trata-se de significativas derrogações ao direito comum (arts. 220.º e 286.º CC), no qual não assume relevância à imputabilidade da falta do documento exigido para a validade do contrato, salvo em hipóteses particulares em que a invocação da nulidade constitua abuso de direito nos termos do art. 334.º CC. (COELHO, 2016, p.193)⁴³.

Todavia, ainda que tenha tomado a forma escrita, o contrato de arrendamento rural que venha a conter uma condição vedada pela norma vigente, a nulidade não o contamina por completo, como leciona Seia:

Por razões de interesse e ordem pública não podem ser afastadas por vontade das partes as cláusulas referidas nas diversas alíneas. Não obstante o vício de qualquer cláusula, prevalece o arrendamento rural, já que a nulidade de qualquer delas não determina a invalidade de todo o contrato. Cfr. o artigo 292 do C. C. Consagra-se a redução do negócio jurídico e afasta-se a aplicação da segunda parte deste preceito (SEIA, 2003, p. 40)⁴⁴.

O contrato escrito deve igualmente contemplar um documento que venha a referir, de modo detalhado, todos os bens móveis que estão sendo entregues em conjunto com o imóvel a arrendar.

⁴² COELHO, Francisco Pereira. **Arrendamento: direito substantivo e processual**. 2016. p. 193.

⁴³ *Ibidem*.

⁴⁴ SEIA, Jorge Aragão. **Arrendamento Rural**. 2003, p.40.

Metello comentando essa nova disposição, registra:

1. Preceito absolutamente inovador.
2. As alíneas a) a e) do n.º 2 do artigo em apreço, constituem todo um conjunto de elementos absolutamente obrigatórios na elaboração de qualquer arrendamento rural.
3. Refere o n.º 3 do artigo em consideração, a necessidade, duma descrição detalhada do “estado de conservação e funcionalidade” dos bens móveis objecto do arrendamento rural (METELLO, 2010. p. 38)⁴⁵.

E além de escrito, deve o contrato de arrendamento ser apresentado e levado a registro nos serviços de finanças do local de residência de uma das partes, ou no local onde estiver situado o bem imóvel.

Apesar da necessidade de registro fiscal, o arrendamento rural é isento do pagamento de impostos de qualquer natureza e de taxas, o que traduz a política natural de incentivo aos setores primários da economia, presente na maioria dos países, europeus ou não. A recolher, tão somente, as despesas de arquivamento perante os Notários e Registradores.

A ausência de registro do contrato de arrendamento rural nos departamentos de tributação pode resultar na aplicação de multas que podem alcançar dois mil e quinhentos euros.

Destarte, como qualquer contrato formal, deve conter preciso detalhamento de todas as condições entabuladas, o que inclui o objeto da locação e os valores devidos de parte a parte, bem como a responsabilidade de cada um, seja arrendante, seja arrendatário.

Merece destaque uma importante inovação introduzida pelo atual regime, na qual é permitido o uso de comunicações por via eletrônica, desde que devidamente validadas através de assinatura digital.

6.2 DOS PRAZOS

Em um contrato de arrendamento rural, as condições envolvendo os prazos de vigência possuem uma estatura muito maior do que em qualquer outro contrato.

Quando o uso da terra não se limita ao estado puro e simples de ocupação, devem as partes observar as necessidades e peculiaridades do que haverá de ser cultivado ou criado na área a arrendar.

E os prazos na natureza obedecem às suas regras próprias, eis que existem culturas que precisam de dez anos para começar a gerar algum retorno, e outras, muito mais.

Certas criações também, sendo por este motivo que a dissertação contempla um capítulo específico tratando dos prazos, legais e gerais, estabelecidos para essa modalidade contratual.

⁴⁵ METELLO, Francisco Cabral. **Novo Regime do Arrendamento Rural**. 2010. p. 38.

Os prazos de arrendamento rural em Portugal foram fixados de modo diverso do que ocorreu no Brasil. Contudo, sempre obedeceram ao princípio, ou premissa, de que estavam atrelados ao objeto do arrendamento, como refere Carvalho tratando do Decreto-Lei 5411, de 17 de abril de 1919:

Além disso, fixava os prazos e, em especial, o dever deste observar e respeitar os costumes locais; firmava que, concernente ao prazo do arrendamento, quando não expresso, deveria presumir-se que não poderia ser inferior ao tempo de uma sementeira (CARVALHO, 1999. p. 27)⁴⁶.

Em Portugal, o prazo mínimo de vigência para um contrato de arrendamento rural é de sete anos, sendo esta condição a que irá prevalecer à minguia de previsão contratual. Ou seja, caso as partes não tenham fixado prazo mínimo de vigência, no silêncio do contrato o prazo a aplicar será o previsto no Decreto-Lei.

A vigência máxima do ajuste é de setenta anos, em qualquer modalidade, o que poderia ter sido alterado de modo a tornar essa condição mais contemporânea.

No caso dos arrendamentos de campanha, pela própria atividade que se desempenha, a vigência não pode ultrapassar o limite de seis anos, sendo possível estabelecer prazo mínimo de um ano.

Para com os prazos, a legislação portuguesa anterior estabelecia um prazo mínimo de dez anos de modo geral, e ao agricultor autônomo o mesmo prazo de sete anos. E, atingidos os prazos mínimos, era permitida a renovação por prazos sucessivos de cinco anos.

No que diz respeito aos prazos, a legislação não admite a renovação automática. Os contratantes devem necessariamente contratar a prorrogação.

6.3 DA CONTRAPRESTAÇÃO

No regime que antecedeu a publicação do Decreto-Lei 294/2009, as partes tinham que obedecer aos patamares previstos na legislação, que variam em função do local onde estava situado o imóvel e o tipo de atividade exercida

Era um regime portanto que sofria uma forte intervenção estatal, na medida em que a remuneração ou renda do proprietário era previamente fixada. Essa singularidade tornava o regime do arrendamento bem difícil, na medida em que a atividade económica é muito dinâmica sendo impossível o estabelecimento de uma justa contrapartida a partir de critérios previamente fixados.

⁴⁶ CARVALHO, Cristóvão. **Algumas notas sobre arrendamento rural**. 1. ed. Lisboa: SBP II Editores, 1999, p.27.

No atual regime do arrendamento rural a intervenção estatal foi mitigada, e a contraprestação pode ser objeto de livre negociação entre as partes. Essa alteração tornou o instituto imediatamente mais atrativo, na medida em que as partes são livres para negociar e fixar os padrões de rentabilidade, de lucratividade, de investimentos e do prazo de retorno deles. Ou seja, é um contrato mais seguro e mais justo.

E a renda, como bem denomina o vigente Decreto-Lei, deve ser paga em dinheiro até o último dia de cada exercício.

No mais, é permitida a estipulação de parcela de renda variável a depender da produtividade do prédio, nos casos de arrendamento florestal, certamente de modo a prevenir uma condição mais equilibrada de remuneração em ajustes de longa duração.

Sendo ainda anual, a renda sofrerá reajuste de modo a restaurar ou manter o poder aquisitivo do montante que foi entabulado, desde que mantidas as condições iniciais de contratação.

E o valor da renda, salvo estipulação em contrário, sofrerá atualização pela variação do Índice de Preços do Consumidor - sem habitação - correspondente aos últimos 12 (doze) meses, conforme apurado pelo Instituto Nacional de Estatística Português, publicado no Diário da República até o dia 30 (trinta) de outubro de cada ano.

Assim, caso as partes não tenham fixado índice de atualização monetária da renda anual este será o índice aplicado.

Sendo as atividades ligadas a setores primários, como as agriculturas e a pecuária, fortemente afetadas pelas condições climáticas e pelas oscilações de mercado, o NRAR permite a alteração do valor estipulado para a renda, para menor, temporária ou definitivamente, quando presentes circunstâncias que a melhor doutrina entende como imprevisíveis, que tenham concorrido para a redução das expectativas das partes.

Estas circunstâncias, contudo, como dito, devem resultar em impacto para o bom andamento das atividades que estavam a se desenvolver dentro do espaço objeto do contrato de arrendamento.

Ou seja, não é toda e qualquer alteração das condições gerais que estavam presentes quando da formalização do arrendamento que pode autorizar a revisão dos valores anuais fixados.

Necessário apurar qual foi o efetivo impacto da nova situação no exercício da atividade primária, para que se venha a negociar os valores que integravam as expectativas iniciais.

O mesmo se diga para com a pretensão de revisão do valor da renda anual no caso de introdução de benfeitorias no prédio rústico. Com efeito, deve o arrendatário previamente

comunicar ao proprietário quais as benfeitorias que o mesmo pretende implantar, seus valores e quais as repercussões das mesmas no valor da renda anual.

Nessa pesquisa, partimos do pressuposto de que o legislador pretendeu evitar que as condições ou que os valores entabulados viessem a sofrer alterações sem prévio aviso, premiando a fidelidade contratual e a instabilidade das relações jurídicas.

Articulamos o pensamento desse modo com a leitura do artigo 8º do Decreto Lei, que estabelece entre as condições defesas aquelas que possam sujeitar o exercício de determinado direito ao puro arbítrio do arrendatário ou arrendante.

Entre estas condições estaria aquela que obriga o arrendatário a suportar o pagamento de prêmios de seguro impostos taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel e que vem a implicar na prévia renúncia a direitos que a lei estabelece.

Fazendo uma breve incursão no direito processual, quando as partes no arrendamento venham a divergir a respeito do valor da renda anual é possível submeter o assunto a um Tribunal.

No despacho vestibular, desde que convencido das razões do autor do pedido, poderá o magistrado fixar de forma provisória o montante da renda, que deverá ser posterior e devidamente fixado em sentença ou decisão colegiada.

Em seguida, com o estabelecimento de justo montante, será realizada a contabilização das diferenças entre o que foi provisoriamente pago e o que foi em definitivo fixado, com o pagamento dos saldos a quem de direito.

Com a intenção de estimular a pontualidade e o respeito aos contratos de arrendamento rural, o RAR estabelece rigorosas condições para a mora.

A mora do arrendatário foi tratada em um dispositivo específico, onde ficou fixado que estando o arrendatário em mora poderá o senhorio exigir, além do pagamento imediato das rendas em atraso uma indenização igual a 50% do valor devido.

Notificado ao pagamento deve o arrendatário, sob pena até mesmo de resolução contratual, proceder com o depósito dos valores em atraso dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias. Após o decurso deste prazo, poderá o senhorio exigir a imediata ruptura do contrato de arrendamento rural.

No caso de recusa do senhorio em receber as rendas em atraso e desde que presentes as demais condições processuais, poderá o arrendatário proceder com a consignação judicial dos montantes em atraso o que deverá ser levado a efeito em qualquer agência de instituição de crédito nos termos da lei.

O depósito deve ser devidamente instruído, e tal qual uma petição inicial, referir a identidade das partes o montante da renda o período ao qual a mesma se refere e os motivos pelos quais ocorre a entrega do montante à guarda de outrem.

A consignação ficará a ordem do tribunal quando efetuado de forma atrelada a determinado processo judicial. Em qualquer das situações, deve o arrendatário comunicar ao senhorio inclusive por uma questão de lealdade todas as providências que a lei autoriza.

O arrendamento rural, tal qual o contrato de locação de uma forma geral, comporta o subarrendamento desde que exista previsão expressa no instrumento firmado com o senhorio, ou mediante autorização expressa deste.

O subarrendamento, ou a cessão dos espaços, pode ocorrer através de modalidade diversa como locação pura e simples e o comodato, podendo atingir porções totais ou parciais do prédio sem que isso implique em qualquer alteração das prerrogativas inicialmente entabuladas com o senhorio.

6.4 DA CESSAÇÃO DO CONTRATO

O arrendamento rural - RAR - possui condições bem delimitadas para a sua cessação, a saber: cessação por acordo entre as partes; por resolução; por caducidade (extinção do prazo); por oposição à renovação; por denúncia ou por qualquer outra forma prevista na lei.

Para com a cessação por acordo, a formalização do distrato por escrito é a única formalidade exigida, em especial quando o ajuste contemplar cláusulas que definam a retenção de benfeitorias e o pagamento de indenizações.

No acordo, aliás, em qualquer das condições de cessação, a restituição do prédio só pode ocorrer ou só pode ser exigida no fim do ano agrícola no qual foram verificados os fatos determinantes do término do ajuste, de modo a naturalmente não impedir ou obstar a extração dos saldos anuais da atividade exercida na área. O direito de preferência do arrendatário, na aquisição, será sempre observado.

Na cessação por resolução, de um modo geral, se dá quando presente descumprimento contratual pelo arrendatário. Entre elas, podemos citar a ausência de pagamento da renda, a inobservância de condições contratuais, e a utilização do prédio para finalidade diversa e não pactuada. A falta de zelo na conservação das áreas e dos bens imóveis é igualmente motivo para resolução a pedido do senhorio.

A boa-fé também se constitui em causa de resolução do contrato de arrendamento rural. Tal afirmativa não se trata de mero exercício de argumentação, eis que realizar sem

consentimento investimentos ou obras que venham alterar a natureza ou a estrutura da área ou do espaço autoriza a solução por justa causa.

Da mesma forma, a cessão total ou parcial do objeto, em subarrendamento ou outra modalidade contratual, sem consentimento, e a cessão da posição contratual, é causa natural de igual resolução do ajuste.

Lado outro, o arrendatário, conforme o RAR, pode igualmente requerer a resolução do contrato de arrendamento rural diante de circunstâncias que venham acarretar a perda de mais de um terço das plantações e que ponham em risco o retorno do investimento.

O mesmo se diga para com a omissão do senhorio em realizar obras e honrar compromissos que foram firmados com arrendatário e que seriam indispensáveis ao sucesso da exploração do acervo entregue.

Em breves linhas, sendo estas as condições gerais a respeito do atual Regime de Arrendamento Rural, a cessação por oposição a cargo do senhorio, e a contraposição consequente do arrendatário, ambas com previsão no art.º 19.º do Decreto-Lei, merecem especial análise, pois como aparece no Decreto-Lei, as formas de cessação por contrato são:

- 1 - O arrendamento rural cessa por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por oposição à renovação, por denúncia ou por qualquer outra forma prevista na lei;
- 2 - Nos casos de cessação do contrato previstos no presente decreto-lei, a restituição do prédio só pode ser exigida no fim do ano agrícola em curso em que se tenham verificado os factos que determinaram a cessação do contrato, com excepção dos prédios arrendados para fins de exploração florestal;
- 3 - No caso do arrendamento florestal, os procedimentos a adoptar relativamente ao material lenhoso e frutos pendentes em virtude de qualquer das formas de cessação do contrato previstas no presente decreto-lei devem ser acordados entre as partes no contrato de arrendamento⁴⁷.

No caso de cessação por oposição à renovação do contrato de arrendamento a cargo do senhorio ou do arrendatário, ou denúncia, deve a mesma ser formalizada dentro do prazo de um ano de antecedência da data do término do prazo ou renovação.

Contudo, nos casos de contrato de arrendamento agrícola onde figure como parte o senhorio emigrante, é autorizada a denúncia do contrato a partir do terceiro ano de vigência do arrendamento ou da sua renovação sem possibilidade de oposição por parte do arrendatário.

Neste momento, deve o senhorio demonstrar sua legitimidade bem como a necessidade de explorar diretamente o prédio, ou seja, necessidade exploração da terra por motivos de subsistência.

Ademais, deve o senhorio provar a necessidade de regressar a Portugal, ou o facto do regresso ter acontecido a menos de um ano. No caso de retomada do bem a partir de tais

⁴⁷ Artigo 19.º - **Regime Jurídico do Arrendamento Rural.**

argumentos fica o senhorio obrigado a explorar diretamente o imóvel, o que pode ocorrer através de um membro da família, sob pena do pagamento de uma indenização elevada e a devolução do prédio ao antigo arrendatário.

A indenização prevista nestes casos é igual a cinco vezes o valor das rendas relativas ao período em que o arrendatário esteve ausente, sendo típica cláusula penal que no direito brasileiro foi instituída para severamente punir aquele que pretende perceber vantagem indevida às custas do processo ou através da proteção legal, agindo de má-fé naturalmente.

Em qualquer das situações, caso o arrendatário que venha a ser obrigado a abandonar o prédio por força da oposição do senhorio deve ser indenizado pelas benfeitorias realizadas conforme previsão legal e pelas plantações e melhoramentos que foram introduzidas no imóvel durante o período de vigência do instrumento de arrendamento rural.

Naturalmente, estas benfeitorias e melhoramentos devem ter sido autorizados pelo senhorio. Ou seja, numa manutenção retrógrada de velhas condições, o RAR impõe ao senhorio a necessidade (impraticável aos termos e circunstâncias que embasam a própria pretensão de oposição) de estar economicamente preparado para requerer a devolução do prédio.

Como se não bastasse o dever de indenizar benfeitorias e melhoramento que foram expressamente autorizadas, o senhorio está igualmente obrigado ao pagamento de uma indenização correspondente a um doze avos da renda anual por cada ano de contrato, não podendo a mesma ser menor do que um ano de renda.

Pois bem. Se ao senhorio a retomada do bem é uma árdua e onerosa tarefa, pode o mesmo encontrar o óbice legal ao exercício do seu direito de propriedade.

O atual Regime permite que o arrendatário venha a opor-se a tal pedido de oposição formulado pelo senhorio.

Basta que o mesmo tenha mais de 55 (cinquenta e cinco) anos e que resida ou utilize o prédio há mais de 30 (trinta) anos.

Deve igualmente demonstrar que a utilização do prédio é a fonte principal ou ainda a fonte exclusiva de sua subsistência e de seus familiares. Assim, resta instaurada a contraposição.

Preenchidas as condições, por ambas as partes, senhorio e arrendatário, não consignou a norma qual condição deve prevalecer. Se o direito real, a socorrer o senhorio, ou o direito contratual, a dar suporte ao arrendatário.

As partes, assim, devem socorrer-se do Poder Judiciário para dirimir a quem cabe o direito de permanência, ou de retomada, ambas para uso próprio e a partir do argumento da subsistência.

Ocorre que muito antiga é a premissa de que as leis devem ser elaboradas para suprimir ou mitigar a formação de litígios envolvendo conflitos subjetivos de interesses.

Por tal motivo, foram os direitos divididos em classes ou espécies, figurando no topo os direitos fundamentais, vindo em seguida os direitos reais, os direitos obrigacionais e assim sucessivamente.

Evidente que a previsão do arrendatário se colocar como óbice ao exercício de um direito real do senhorio, para subsistência deste inclusive, como autorizado no Decreto-lei nº. 294/2009, cria uma inadmissível condição de contraposição de direitos. Ou seja, o exercício do direito de oposição - direito contratual - na situação indigitada, recebe uma estatura de direito real, o que será objeto de aprofundamento na etapa seguinte da presente dissertação.

6.5 DAS BENFEITORIAS

A norma portuguesa, para com as benfeitorias, deu o mesmo tratamento do ordenamento jurídico brasileiro dividindo as mesmas em necessárias, úteis e voluptuárias.

O atual regime nada estabelece para com as benfeitorias necessárias, sendo aplicado o Código Civil Português de modo corriqueiro.

As despesas urgentes devem ser suportadas pelo arrendatário porquanto podem acarretar prejuízos maiores, devendo ser ressarcidas pelo senhorio.

Assim, tem o arrendatário o direito de ser indenizado das benfeitorias úteis, desde que a introdução das mesmas tenha sido expressamente autorizada pelo senhorio.

Em resumo, para com as benfeitorias no caso de cessação tem o arrendatário direito apenas ao ressarcimento das benfeitorias úteis desde que estejam autorizadas, das benfeitorias necessárias se as mesmas forem urgentes e impostergáveis, e nenhum direito ao ressarcimento das benfeitorias voluptuárias.

Por fim, para com as benfeitorias introduzidas pelo senhorio, as mesmas só podem ser introduzidas de comum acordo, notadamente quando vierem a alterar a destinação do prédio ou o valor da contraprestação devida.

6.6 DIREITO DE PREFERÊNCIA E TRANSMISSIBILIDADE

O contrato de arrendamento rural em Portugal, diferentemente do Brasil, não possui sua eficácia vinculada à existência das partes.

Se no Brasil as partes precisam necessariamente inserir nos instrumentos, caso seja do interesse, que o ajuste vincula os herdeiros e sucessores, em Portugal esse liame contratual foi estabelecido pela própria norma vigente.

Ou seja, com a morte do arrendatário ou da pessoa colectiva o instrumento não caduca e será transmitida aos seus sucessores no caso da pessoa física e será obedecido o ato constitutivo no caso da pessoa coletiva.

Para tanto, em regime de preferência, devem os sucessores promover a necessária habilitação ao exercício dos direitos sucessórios atrelados ao ajuste, em regime absolutamente análogo, através de notificação que deve obedecer ao prazo máximo de seis meses contados do evento óbito ou extinção.

Para com a preferência do arrendatário na aquisição do bem, caso o ajuste tenha vigorado por mais de três anos deve o proprietário notificar o mesmo para o exercício do direito de compra. E caso o arrendatário venha a adquirir o imóvel, deve exercer a exploração por no mínimo mais cinco anos.

Os herdeiros do proprietário e o proprietário em si possuem direito de preferência na aquisição do bem imóvel em regime prioritário para com o arrendatário, que ocupa uma posição secundária com relação àqueles.

O regime atual não pontuou quais as normas aplicáveis a estes direitos de preferência, sendo corriqueiramente aplicadas as normas do Código Civil Português, em especial para com a forma das notificações, por ser o Diploma que melhor trata do tema.

6.7 CONSIDERAÇÕES SOBRE O ARRENDAMENTO RURAL EM PORTUGAL

O arrendamento rural é contrato de notável relevância como instrumento de aperfeiçoamento de relações envolvendo a terra produtiva e o exercício de atividades primárias, atreladas à subsistência e ao fornecimento de alimentos e insumos naturais, com enorme relevância na economia de qualquer país. E com Portugal não haveria de ser diferente.

Todavia, o regime do arrendamento rural era tratado por muitos diplomas, de modo concorrente e complementar em muitas vezes causando enormes dificuldades aos operadores do direito e até mesmo para as partes.

De facto, em terras portuguesas o arrendamento rural estava a merecer a regulamentação introduzida pelo Decreto-lei nº 294/2009. O referido Decreto-lei igualmente unificou as regras referentes às atividades agrícolas e florestais em um único diploma.

A providência consolida e facilita o acesso aos comandos legais, revogando diplomas esparsos que estavam a tratar de assuntos muitos semelhantes, em detrimento dos operadores do direito e dos jurisdicionados.

Entretanto, muito embora tenha trazido alterações significativas, em especial para com uma certa liberdade às partes, no contratar e fixar valores de comum acordo para a renda e retenções, o novo regime manteve muitas das condições anteriores.

E foram efetivamente suas condições essenciais, sendo certo que o arrendamento rural tradicional ainda possui como características principais seu caráter bilateral, comutativo e oneroso e consensual (VIEIRA, 2013).

Essa condição de perpetuar regras de outrora pode ter como explicação o fato de que o mundo rural português ainda conserva enorme tradição, se modernizando muito lentamente.

Entrando agora um pouco na seara econômica, apenas levantamentos específicos serão capazes de mensurar se as alterações introduzidas pelo Decreto-lei surtiram os efeitos desejados, com incremento real no número de arrendamentos e tornando a atividade rural portuguesa mais competitiva.

As alterações devem igualmente servir de atrativo aos investidores estrangeiros, para implantação de projetos agrícolas em regime de intensa e extensa produção como já se observa em algumas regiões do Alentejo, e de outras atividades que podem estar atreladas aos ambientes rurais como a produção de energia renovável, sem referir a possibilidade de implantação de estabelecimentos para exploração turística, que no Brasil se denomina de “turismo rural”.

7 O DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL

7.1 O DIREITO DE PROPRIEDADE: EVOLUÇÃO DO CONCEITO

Discorrer sobre as origens do direito de propriedade é discorrer sobre a história das civilizações, porquanto a vida em sociedade começou quando o homem descobriu e aperfeiçoou a agricultura e passou a residir em uma determinada área, onde alocava igualmente seus animais, sua criação.

A rigor, o direito de propriedade é aquele direito que serve a pessoa, na acepção mais ampla da palavra, de usar e dispor de um bem, seja móvel ou imóvel, e de perseguir a devolução do mesmo, ou a necessária proteção, de que venha a se apropriar do mesmo.

E não é mais um direito ilimitado, como o era nos tempos imemoriais, na antiguidade.

Na medida em que, no curso da história, o direito de propriedade ganhou a estatura típica de um direito fundamental, e entre eles o da dignidade, seu exercício passou a ter limites claros, e estes limites possuem estreita ligação com o efetivo exercício do direito em si, e com o cumprimento do que se denomina função social da propriedade.

E a noção de que a propriedade é um instrumento social vem sendo construída no curso de uma miríade de anos, como um grato resultado da influência de alguns filósofos e pensadores.

Não por outro motivo que Fabiana Augusta Pereira fez um comentário muito pertinente sobre o assunto:

Não há precisão histórica sobre o momento em que se iniciou a discussão acerca do que é propriedade e quais são seus limites. É possível destacar que existem registros de diálogos entre Aristóteles, Sócrates e Platão, em que se discutia a necessidade de limitar a abrangência do estudo filosófico sobre a ideia de propriedade, esta obra estabeleceu como marco inicial de investigação a noção de propriedade que surge como a própria concepção de liberdade individual e fundada dos Estados modernos, defendida pelos contratualistas clássicos (PEREIRA, 2021, p. 23)⁴⁸.

É possível perceber as influências dos filósofos liberais iluministas até os dias atuais, como por exemplo nas idéias de John Rawls que ao tratar de Justiça explica que a liberdade é fundamental numa sociedade democrática, que só pode ser restringida para beneficiar outras liberdades (RAWLS, 2016)⁴⁹.

Esclarecendo qual seria a relação entre o direito de propriedade e a liberdade, o mesmo Rawls (2020)⁵⁰ aduz que se deve evitar o direito de propriedade como uma liberdade fundamental, de modo que seu exercício possa ser indistinto, ilimitado.

Portanto, prossegue o autor, o direito de propriedade não mais é absoluto e deve ser exercido de acordo com a função social observada ao direito em si, pela contribuição que promove ao desenvolvimento econômico e aos meios de produção.

E foi a partir destas premissas, deste olhar filosófico, que a propriedade e o direito de propriedade foram ganhando inúmeros significados ao longo dos séculos, principalmente quando associados à liberdade (PIPES, 2001)⁵¹, sendo essencial percorrer os ideais iluministas e o modelo liberal até o pós-positivismo, momento marcante após a segunda guerra mundial e que se estende até os dias atuais (MÖLLER, 2011)⁵².

⁴⁸ PEREIRA, Fabiana Augusta de Araújo. **Injustiça Fiscal no campo: o imposto sobre propriedade rural como instrumento de política fundiária**. 2021, p. 23.

⁴⁹ RAWLS, John. **Uma teoria da justiça**. 2020, p.155-156.

⁵⁰ RAWLS, John. **O liberalismo político**. 2020, p.351.

⁵¹ PIPES, Richard. **Propriedade e liberdade**. 2001, p.15

⁵² MÖLLER, Max. **Teoria Geral do Neoconstitucionalismo**: bases teóricas do constitucionalismo contemporâneo. 2011, p.24.

E, de fato, a atual concepção sofreu influência ao longo do tempo de duas grandes vertentes filosóficas: o jusnaturalismo e o positivismo. Esses modelos, apesar de opostos, são complementares.

De um lado o jusnaturalismo moderno, o oposto do pensamento positivista, surge no século XVI e traz a lei para uma visão mais racional que mudou toda a filosofia natural do Direito.

E a ideia de justiça deu força para as revoluções liberais (BARROSO, 2005)⁵³. Esse Estado Liberal é caracterizado pelo direito protegido de todo e qualquer subjetivismo que colocasse em risco a segurança jurídica ou que possibilitasse o abuso do poder (MÖLLER, 2011)⁵⁴.

Como já tratado na presente dissertação, na antiguidade o homem caçador vivia da caça animal e de plantas. Posteriormente, passou a fixar território para criar seus animais e a cultivar alimentos na terra de modo sistemático.

Todavia, somente após a Revolução Agrícola que a escolha da terra começou a ocorrer. Já na Idade Média a concentração de terras se dava na mão dos monarcas absolutistas, por meio de um sistema feudal, tendo o povo uma pequena parcela na propriedade de terra.

Mas o sistema feudal passou a perder força e o mercantilismo ganhou destaque, impulsionando a formação de Estados Nacionais e fortalecendo ideais iluministas do século XVII. Pensadores como Hobbes, Locke, Rousseau e Montesquieu foram inspiradores das revoluções norte-americanas e francesas e a partir dessas novas ideias surge um estado moderno e com isso as primeiras constituições escritas (RIBEIRO, 2017)⁵⁵.

É o momento filosófico do positivismo jurídico, em busca de uma segurança jurídica e de uma previsibilidade do direito e do fortalecimento do direito de propriedade.

De acordo com a teoria contratualista de Hobbes a origem do Estado estava num contrato, no qual os homens viveriam naturalmente, sem poder e sem organização, mas que logo depois foi feito um pacto entre eles, estabelecendo regras de convívio social e de subordinação política (RIBEIRO, 2017)⁵⁶. Locke fazia oposição a doutrina de Aristóteles, que defendia que a sociedade precede ao indivíduo. Segundo Locke, a existência do indivíduo é anterior à sociedade e ao Estado.

Nessa concepção individualista, os homens viviam com liberdade e igualdade no estado da natureza, que era um estado de paz, e harmonia, oposto ao estado de guerra de Hobbes, em contrapartida à insegurança e à violência. Segundo Locke, a propriedade se traduz na posse de

⁵³ BARROSO, Luís Roberto. **Neoconstitucionalismo e constitucionalização do Direito**. 2005, p.3-4.

⁵⁴ MÖLLER, Max. **Teoria Geral do Neoconstitucionalismo**: bases teóricas do constitucionalismo contemporâneo. 2011, p.24.

⁵⁵ RIBEIRO, Vanderlei Vazelesk. **Terra e Liberdade**: comparando experiências de reforma e contrarreforma agrária no Peru e no Chile. 2017, p.52.

⁵⁶ *Idem*. p.53.

bens, sejam eles móveis ou imóveis, sendo uma visão moderna para aquele momento (MELLO, 2001)⁵⁷.

De acordo com a acepção de Hobbes, não há direito de propriedade no estado de natureza, somente após a criação da sociedade civil, e sendo fruto do Estado, ele pode suprimi-la a qualquer momento.

Contrariamente, Locke adverte que a propriedade existe desde o estado de natureza, antes da sociedade, como direito natural do indivíduo e por isso, não pode ser suprimida pelo Estado.

Esse direito de propriedade, em verdade, era estabelecido por Deus, que o concebia ao homem para que pudesse exercer seu trabalho, sendo a propriedade fundada no trabalho. Logo, quem limitava a propriedade não era o Estado, mas a aptidão para o trabalho (MELLO, 2001)⁵⁸.

Em seguida, surgem as trocas e consequentemente o dinheiro e o comércio traz uma nova forma de propriedade, não mais pelo trabalho, mas pela aquisição da propriedade através do poder de compra.

Essa mudança, segundo Locke, faz com que a propriedade limitada passe a ser ilimitada, pois é de acordo com a acumulação de riqueza (MELLO, 2001)⁵⁹.

Montesquieu afirmava que antes de todas as leis estão as leis da natureza, estas derivam da constituição do nosso ser, da capacidade de fazer prevalecer o que é justo. Diante desse ponto de vista, era necessário considerar o homem antes da sociedade (ALBUQUERQUE, 2001)⁶⁰.

Num estado em que o homem reconhece sua fraqueza, ele se sente inferior e igual e procuraria o outro e a paz seria a primeira lei natural. O mesmo temor que levaria a se evitarem uns aos outros, levaria também a se aproximarem, surgindo assim o desejo de viver em sociedade, portanto, a vida, a propriedade e a liberdade são anteriores às leis sendo o direito natural, encontrado pelo uso razão.

Os homens em sociedade saem da fraqueza e da igualdade e entram num estado de guerra. Surgem os direitos das gentes, com diferentes povos, com leis na relação que mantêm entre si. Necessitando, portanto, de um governo para que a sociedade seja capaz de subsistir (ALBUQUERQUE, 2001)⁶¹.

Em resumo, com a passagem do estado de natureza para o estado civil, o contrato social, a liberdade civil, o exercício da soberania, o surgimento da propriedade tem destaque no séc.

⁵⁷ MELLO, Leonel Itaussu Almeida. **John Locke e o individualismo liberal**. 2001, p. 84-85.

⁵⁸ *Ibidem*.

⁵⁹ *Ibidem*.

⁶⁰ ALBUQUERQUE, José Augusto. **Montesquieu: sociedade e poder**. 2001, p.124-125.

⁶¹ *Idem*. p.125.

XVIII, pois há uma inovação da forma de pensar política, ao propor o exercício da soberania pelo povo como condição primeira para a sua libertação. (NASCIMENTO, 2001)⁶².

Essas ideias iluministas influenciaram as revoluções liberais dos Séculos XVII e XVIII e caracterizam o surgimento do constitucionalismo moderno. Em verdade, o constitucionalismo é fruto das revoluções liberais que pretendiam afastar reis absolutos e que estavam acima do direito (AMARAL JÚNIOR, 2012)⁶³.

Após a revolução francesa, teorias positivistas como a de Hans Kelsen ganham força, no qual a sociedade era entendida como a real ou efetiva convivência entre os homens, sendo parte da natureza.

Nessa época, surgem as Constituições revolucionárias do Séc. XVIII com a independência das Treze Colônias e a Constituição Americana de 1787. Em seguida a Declaração Universal dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 e a Constituição Francesa de 1791. (AMARAL JÚNIOR, 2012)⁶⁴.

Esse direito positivo advém com o objetivo de afastar as influências externas, para que o direito se torne auto suficiente e auto concentrado. (BARCELLOS, 2013)⁶⁵.

E então, o interesse individual particular se sobrepõe ao coletivo, com a intervenção mínima do estado, em contraposição ao absolutismo. Entretanto, esse momento é caracterizado por um normativismo exacerbado e um culto ao texto da lei, tendo o direito de propriedade como centro do ordenamento jurídico.

Nesse contexto, os códigos civis protegiam o patrimônio, sem que houvesse intervenção do Estado. Portanto, havia uma liberdade plena porque o indivíduo tinha o domínio sobre as coisas, ou seja, o direito de propriedade. O conceito de liberdade é ligado ao de liberdade, visto que livre é quem tem posse sem intervenção.

Nas palavras de Paulo Lôbo:

Livre é quem pode deter, gozar e dispor de sua propriedade, sem impedimentos, salvo os ditados pela ordem pública e os bons costumes, sem interferência do Estado (LÔBO, 1999, p. 101)⁶⁶.

Todavia, foi na primeira metade do século XX, após as duas grandes guerras e as experiências do fascismo, do nazismo e do comunismo e do uso de uma legalidade formal que

⁶² NASCIMENTO, Milton Meira do. **Rousseau: da servidão à liberdade**. 2001, p.194.

⁶³ AMARAL JÚNIOR, José Levi Mello do. **O Constitucionalismo**. 2012, p.6-7.

⁶⁴ *Idem*. p.10.

⁶⁵ BARCELLOS, Ana Paula de. **Anotação Preliminar sobre o conteúdo e as funções dos princípios**. 2013, p.97.

⁶⁶ LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Constitucionalização do Direito Civil**. 1999, p.101.

justificava esses sistemas, que os valores passam a ser inseridos nas normas jurídicas⁶⁷, através dos princípios⁶⁸.

Esses princípios, como o da dignidade da pessoa humana, foram retirados das normas durante o positivismo como leciona Luís Roberto Barroso, hoje Ministro do Supremo Tribunal Federal no Brasil, que ao dissertar sobre o tema aduz que:

A superação histórica do jusnaturalismo e o fracasso político do positivismo abriram caminho para um conjunto amplo e ainda inacabado de reflexões acerca do Direito, sua função social e sua interpretação. O pós-positivismo busca ir além da legalidade estrita, mas não despreza o direito posto; procura empreender uma leitura moral do Direito, mas sem recorrer a categorias metafísicas. A interpretação e aplicação do ordenamento jurídico hão de ser inspiradas por uma teoria de justiça, mas não podem comportar voluntarismos ou personalismos, sobretudo os judiciais. No conjunto de idéias ricas e heterogêneas que procuram abrigo neste paradigma em construção incluem-se a atribuição de normatividade aos princípios e a definição de suas relações com valores e regras; a reabilitação da razão prática e da argumentação jurídica; a formação de uma nova hermenêutica constitucional; e o desenvolvimento de uma teoria dos direitos fundamentais edificada sobre o fundamento da dignidade humana. Nesse ambiente, promove-se uma reaproximação entre o Direito e a filosofia (BARROSO, 2005, p.6)⁶⁹.

As normas constitucionais têm força normativa e os valores jusnaturalistas ficam evidentes no ordenamento jurídico passando-se de uma época positivista para pós-positivista, com a teoria chamada de neoconstitucionalismo, no qual dá ênfase aos direitos fundamentais (MÖLLER, 2011)⁷⁰.

Nas palavras de Barroso (2005)⁷¹:

Talvez esta seja uma boa explicação para o recurso recorrente aos prefixos pós e neo: pós-modernidade, pós-positivismo, neoliberalismo, neoconstitucionalismo. Sabe-se que veio depois e que tem a pretensão de ser novo. Mas ainda não se sabe bem o que é. Tudo ainda é incerto. Pode ser avanço. Pode ser uma volta ao passado. Pode ser apenas um movimento circular, uma dessas guinadas de 360 graus.

É com o crescimento do neoconstitucionalismo que o direito passa a tratar de meios para soluções mais justas e adequadas aos casos concretos. Então, a constitucionalização dos

⁶⁷ Normas jurídicas podem ser normas - princípios ou normas – regras. As normas - princípios são ponderadas, prevalecendo o de maior peso para o caso concreto e as normas - regras são aplicadas através da subsunção, ou seja, uma exclui a outra. Não há primazia de uma norma sobre a outra. Princípios constitucionais podem afastar regras constitucionais ou modificar suas hipóteses por extensão ou restrição teleológica. Por outro giro, as regras infraconstitucionais são aplicadas conforme a interpretação dos princípios constitucionais, podendo ser também bloqueadas ou integradas. Portanto, há um ordenamento com regras e princípios com “funções eficazes complementares e diferentes” (ÁVILA, 2009, p.4).

⁶⁸ Segundo Alexy, princípios são mandados de otimização e havendo conflito entre eles deve-se aplicar a lei da colisão, por meio da técnica da ponderação, visto que diferentemente das regras, os princípios têm um alto teor axiológico (ALEXY, 1994, p. 21).

⁶⁹ BARROSO, Luís Roberto. **Neoconstitucionalismo e constitucionalização do Direito**. 2005, p.6.

⁷⁰ MÖLLER, Max. **Teoria Geral do Neoconstitucionalismo**: bases teóricas do constitucionalismo contemporâneo. 2011, p.20.

⁷¹ BARROSO, Luís Roberto. **Neoconstitucionalismo e constitucionalização do Direito**. 2005, p.2.

ordenamentos jurídicos faz com que os dispositivos constitucionais influenciam todos os ramos do direito, com o direito de propriedade não seria diferente.

Esse constitucionalismo vem desde o início como uma oposição à intervenção desenfreada do Estado, ou seja, em respeito à liberdade e ao direito de propriedade. Logo, o constitucionalismo contemporâneo é mais um avanço do constitucionalismo moderno do que propriamente uma oposição (MÖLLER, 2011)⁷².

Neoconstitucionalismo é formado por posições antipositivistas divergentes entre si. Nesse contexto, as normas – princípios inseridos nas Constituições precisam ser interpretados, diante disso surgem novos modelos de interpretação e a ponderação como forma de argumentação para os casos difíceis (MOREIRA, 2009)⁷³.

Com a introdução da teoria neoconstitucionalista no mundo, mudanças no que diz respeito à teorização e a aplicação do Direito Constitucional passam a surgir. Isso porque tem-se mais princípios do que regras e por isso, a ponderação passa a ser mais aplicada ao invés da subsunção, em busca de justiça para o caso concreto (ÁVILA, 2009)⁷⁴.

No âmbito brasileiro, o neoconstitucionalismo foi tardio, diferentemente de Portugal. Isso porque somente após a reconstrução democrática na América Latina diante dos regimes ditatoriais e a aplicação da política neoliberal que se originou o novo constitucionalismo.

Tendo a legitimidade democrática e a normatividade como elementos fundamentais no Estado constitucional. (CADEMARTORI; MIRANDA, 2014)⁷⁵, o novo constitucionalismo latino-americano surge com uma capacidade de inovar textos constitucionais, com maior rigidez para sua alteração, proteção da soberania, predomínio do controle difuso de constitucionalidade e ainda como um novo modelo de constituições econômicas com um forte compromisso de integração latino-americana de cunho meramente econômico, incluindo o direito à propriedade (BALDI, 2013)⁷⁶.

A partir da década de 80 diversos países latino-americanos passaram por reformas e criaram constituições. Argentina em 1994, México em 1992, Brasil em 1988, Colômbia em 1991, Paraguai em 1992, Peru em 1993, Equador em 1998, Venezuela em 1999, Bolívia em 2009, entre outros.

⁷² MÖLLER, Max. **Teoria Geral do Neoconstitucionalismo**: bases teóricas do constitucionalismo contemporâneo. 2011, p.21.

⁷³ MOREIRA, Eduardo. **Neoconstitucionalismo** – a invasão da constituição. 2009, p.48.

⁷⁴ ÁVILA, Humberto Bergmann. **Teoria dos princípios jurídicos**: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 2008, p.1.

⁷⁵ CADEMARTORI, Sérgio Urquhart de; MIRANDA, José Alberto Antunes de. **Democracia, Constituição e Relações Exteriores**: o papel do Direito e da Cidadania no Contexto do Novo Constitucionalismo Latino - Americano. 2016, p. 1025.

⁷⁶ BALDI, César. **Del Constitucionalismo moderno al nuevo constitucionalismo latino americano descolonizador**. 2013, p.58.

Logo, o Estado Constitucional passa a ser um Estado com qualidades identificadas pelo constitucionalismo moderno, sendo assim um Estado de direito democrático, havendo uma conexão interna entre Estado de direito e Estado democrático.

O elemento democrático foi introduzido para legitimar o poder político e o princípio da soberania popular (CANOTILHO, 2003, p. 93)⁷⁷.

Com a democracia surgem problemas no que diz respeito à liberdade que devem ser enfrentados diante das novas realidades.

Não há democracia onde os direitos humanos não são respeitados. O conceito de constituição e democracia estão ligados, assim como o Estado de Direito, visto que um Estado de Direito que não respeita os preceitos constitucionais é opressor.

É justamente na Constituição onde estão os elementos básicos da democracia. A democracia pressupõe um ordenamento jurídico, uma Constituição é um Estado de Direito que garante as liberdades e os direitos fundamentais, como o direito de propriedade (CARPIZO, 2010)⁷⁸.

E dentre esses direitos tem-se o direito à propriedade e a função social da propriedade. Assim, não basta ter uma propriedade, deve-se dar uma função social, evitando-se assim as propriedades improdutivas.

Segundo Barroso (2005, p.5)⁷⁹:

Ao fim da 2ª Guerra, a ética e os valores começam a retomar ao Direito. Autores pioneiros nesse debate foram: John Rawls, *A theory of justice*, 1980; Ronald Dworkin, *Taking rights seriously*, 1977; Robert Alexy, *Teoria de los derechos fundamentales*, 1993.

Ocorre, como dito, que existem no âmbito científico – jurídico várias teorias que justificam a aplicabilidade e interpretação da norma jurídica de forma distinta. Tem-se, por exemplo, a teoria de Pontes de Miranda no qual não haveria distinção entre normas, no qual princípios seriam iguais a quaisquer outras normas.

Outra teoria importante é a adotada por Kelsen, nas quais as regras são proposições descritivas das normas feitas pela Ciência jurídica e as normas são postas pelo legislador. E ainda, tem-se a teoria de Alexy na qual a norma é gênero e as regras e os princípios são espécies. E as regras se diferenciam dos princípios pelo alto grau de indeterminação destes.

Alexy, com fundamento nos estudos de Dworkin sobre princípios, delimitou o tema e reuniu as diferenças entre princípios e regras quanto à colisão. Portanto, para esse estudo, a

⁷⁷ CANOTILHO, José Joaquim. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 2003, p.93.

⁷⁸ CARPIZO, Jorge. *El Contenido Material de la Democracia: Tendencias Actuales del Constitucionalismo Latinoamericano*. 2010, p.3-4.

⁷⁹ BARROSO, Luís Roberto. **Neoconstitucionalismo e constitucionalização do Direito**. 2005, p.5.

teoria adotada é a teoria dos direitos fundamentais de Robert Alexy, conforme explicação a seguir:

A racionalidade da fundamentação exige o percurso entre as disposições de direitos fundamentais e os juízos de dever -ser seja acessível na maior medida possível, a controles intersubjetivos (ALEXY, 2015, p. 43)⁸⁰.

Para essa teoria dos direitos fundamentais, a mais importante é a diferenciação entre regras e princípios, pois compõe a base da teoria da fundamentação dos direitos fundamentais e soluciona os problemas centrais de conflitos dos direitos fundamentais.

Somente com a aplicação da teoria dos direitos fundamentais é que aplica-se adequadamente as restrições a esses direitos (ALEXY, 2015)⁸¹.

Ressalta-se ainda que não há uma outra teoria que trate das colisões dos direitos fundamentais, sendo essa distinção de princípios e regras elemento fundamental dos direitos de liberdade e igualdade, e principalmente do direito de propriedade, além do mínimo existencial e dignidade humana.

Essa distinção entre princípios e regras é “o ponto de partida para a resposta à pergunta acerca da possibilidade e dos limites da racionalidade no âmbito dos direitos fundamentais” (ALEXY, 2015)⁸².

Percebe-se primeiramente que normas jurídicas são “os sentidos construídos a partir da interpretação sistemática de textos normativos” (ÁVILA, 2008, p.30).

Nesse sentido, os valores não podem ser esquecidos na manutenção dos fins jurídicos essenciais e precisam ser ponderados. Esse critério de ponderação é feito por meio de sopesamento dos elementos, de forma razoável e ponderada.

Ainda, nessa análise do sopesamento, tem-se a concordância prática, a proibição do excesso. Essa concordância prática dará o direcionamento da ponderação, de forma que possa haver uma harmonização dos valores discutidos no caso específico. E a proibição do excesso significa que nenhum direito fundamental pode ser restringido de forma excessiva (ÁVILA, 2005)⁸³.

⁸⁰ ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos fundamentais**. Tradução: Virgílio Afonso da Silva. 2. Ed. Malheiros: 2015, p.43.

⁸¹ *Idem*. p.84-85.

⁸² *Idem*. p.85.

⁸³ ÁVILA, Humberto Bergmann. **Teoria dos princípios jurídicos: da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. 2008, p.145.

Em verdade, quando há colisões de normas constitucionais deve ser aplicada a ponderação. Isso porque a subsunção⁸⁴ não resolve o problema, visto que não tem como moldar um fato em normas opostas.

Portanto, a ponderação de normas, é a melhor técnica a ser aplicada pelo intérprete que “(i) fará concessões recíprocas, procurando preservar o máximo possível de cada um dos interesses em disputa ou, no limite, (ii) procederá à escolha do direito que irá prevalecer, em concreto, por realizar mais adequadamente a vontade constitucional” (BARROSO, 2005)⁸⁵.

Ainda na ponderação deve-se considerar postulados específicos, como a razoabilidade e a proporcionalidade, explicados acima. A razoabilidade tem diversas acepções, dentre elas, pode ser direcionar normas gerais e individuais; vincular normas jurídicas com o mundo que elas se referem; e direcionar a relação de equivalência entre duas grandezas.

Ao passo que quando se fala em proporcionalidade, os Poderes Legislativo e Executivo devem escolher meios adequados, necessários e proporcionais para realização dos seus propósitos. Segundo Humberto Ávila (2005, p. 159)⁸⁶:

Um meio adequado é promover o fim. Um meio é necessário se, dentre todos aqueles meios igualmente adequados para promover o fim, for o menos restritivo relativamente aos direitos fundamentais. E um meio é proporcional, em sentido estrito, se as vantagens que promove superam as desvantagens que provoca. A aplicação da proporcionalidade exige a relação de causalidade entre meio e fim, de tal sorte, adotando-se o meio, promove-se o fim.

Nesse sentido, a proporcionalidade estrutura os princípios numa relação entre meio e fim. E para isso, deve-se avaliar as espécies de meios disponíveis e qual o fim almejado, por meio do critério da adequação.

Em seguida, fazendo uso da necessidade, o aplicador da norma deve investigar os meios alternativos escolhidos pelo Legislador ou pelo Poder Executivo a fim de que promovam o fim de forma com isonomia sem restringir direitos fundamentais.

E não menos importante, a proporcionalidade em sentido estrito diz respeito ao grau de importância do direito aplicado ao direito que será restrito, as vantagens e desvantagens (ÁVILA, 2005)⁸⁷.

Assim, havendo colisões entre princípios, um dos dois princípios deve ser restringido para que o outro seja aplicado. Mas não o invalida, significa apenas que os princípios têm pesos diferentes e em cada caso o de maior peso é aplicado em detrimento do de menor peso. Na

⁸⁴ A **subsunção** é fenômeno de interpretação da regra, ou seja, o fato está exatamente de acordo com o que prescreve a norma. Isso possibilita o julgador na aplicação da norma com fundamento nos dispositivos expressamente previstos em lei (BARROSO, 2005, p.14).

⁸⁵ BARROSO, Luís Roberto. **Neoconstitucionalismo e constitucionalização do Direito**. 2005, p.14.

⁸⁶ ÁVILA, Humberto Bergmann. **Teoria dos princípios jurídicos: da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. 2008, p.159.

⁸⁷ *Idem*. p.170-172.

ponderação um princípio vai ser aplicado com prioridade em relação a outro ou outros (AMORIM, 2005)⁸⁸.

Feitas essas considerações sobre a interpretação dos princípios, é importante ressaltar o direito da propriedade privada e a sua função social aplicada ao Regime de Arrendamento Rural Português.

7.2 DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Como exposto, o direito de propriedade sempre foi exaustivamente debatido e examinado pelos filósofos, pelos economistas e pelos operadores do direito, na medida em que o acúmulo notável de riquezas se tornou um problema social.

E a partir de todo esse conjunto de escritos e do amadurecimento de ideias que em outrora causavam escândalo aos aristocratas (em sua maioria grandes proprietários), surgiu a expressão “função social da propriedade”.

O fato se deu num conjunto de conferências, num total de seis, ocorridas na Argentina, ministradas pelo jurista francês Pierre Marie Nicolas Léon Duguit, um estudioso do direito público.

Sem sombra de dúvida, foi Duguit um dos responsáveis pela atual concepção do direito público, e pela fixação das balizas a respeito do Estado de Direito como um prestador de serviços na essência. Duguit enxergava a sociedade como um conjunto de indivíduos que se percebem como dependentes uns dos outros, e solidários entre si.

Esta sensação de “pertencimento”, expressão tão utilizada atualmente pelos estudiosos das relações sociais no âmbito da rede mundial de computadores, faz nascer a necessária observância a um conjunto de regras que se mostram indispensáveis à manutenção da vida em sociedade.

Ou seja, segundo Duguit, são as normas jurídicas impostas de modo muito natural, cabendo ao Homem Artificial (o Estado nos textos de Thomas Hobbes), o dever de observância destas mesmas normas.

E a partir dessas premissas, a soberania passa a ser serviço público e o direito do indivíduo encontra limites a partir do conceito de função social. A positividade marca a obra de Duguit,

⁸⁸ AMORIM, Letícia Balsamão. **A distinção entre regras e princípios segundo Robert Alexy Esboço e críticas**. 2005, p.5.

com a proposta de abolição do jusnaturalismo e de outras metodologias de aplicação da ciência do direito.

E foi em 1911, em Buenos Aires, que Duguit utilizou o conceito de função social alocando a propriedade bem ao lado da solidariedade social.

Quis dizer Duguit, que a propriedade deve ser produtiva, a partir de uma ótica essencialmente coletiva e da noção de que o homem não está isolado, sendo absolutamente dependente dos seus pares.

Válido o destaque, que as ideias de Duguit não possuem qualquer vínculo com as ideias comunistas ou socialistas. A lógica de seu pensamento não pretende ou refere a desapropriação ou a retomada dos meios de produção.

Suas ideias apenas destacam a necessidade extrema de tornar toda e qualquer propriedade individual quer numa filiação marxista ou socialista, uma vez que não preconiza nem a apropriação colectiva de meios de produção nem a propriedade exclusivamente pública.

A função social da propriedade está ligada à solidariedade social, como um dever fundamental. Nesse contexto, o Estado pode intervir na sociedade para que obrigue que sua função social seja cumprida de forma adequada (DUGUIT, 1996)⁸⁹.

Ou seja, Duguit apenas acentua a necessidade de “transformar uma riqueza individual num benefício também coletivo”.⁹⁰ E de fato, as ideias do tratadista francês moldaram várias Constituições.

Dentre elas, a Constituição Mexicana, que estabelecia ao Estado de Direito a competência para impor toda e qualquer restrição necessária ao direito de propriedade, desde que em observância e em favor do benefício social. Em 1917, temos que o México foi absolutamente pioneiro no trato do tema.

Dois anos, em 1919, a Constituição de Weimar contemplava o seguinte dispositivo:

Artigo 153º - A propriedade é garantida pela Constituição. Os seus conteúdos e limites serão fixados por lei. A propriedade acarreta obrigações. O seu uso deve fazer-se igualmente no interesse geral.

Esta disposição foi reproduzida na Lei Fundamental da República Federal da Alemanha, em 1949, como se observa:

Artigo 14º - 2 - A propriedade obriga. O seu uso deve ao mesmo tempo servir o bem da comunidade.

⁸⁹ DUGUIT, Léon. **Fundamentos do Direito**. São Paulo: Ícone Editora, 1996, p.27-28.

⁹⁰ Sobre o pensamento de León Duguit”, cfr. S. FOSTER / A. WALSH / D. BONILLA, “**Introduction: The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective (Symposium)**, in *Fordham Law Review*, n.º 80, 2011, pp. 101 segs (disponível em: <http://ssrn.com/abstract=1960022>: (acesso em 06 de novembro de 2022).

As ideias de Duguit irradiaram efeitos em outros países do bloco europeu, como se observa dos trechos da Constituição da Itália e da Espanha, como se observa:

Constituição Italiana de 1947, Artigo 42.º: A propriedade privada é reconhecida e garantida pela lei, que determina os seus modos de aquisição, gozo e limites com o fim de assegurar a sua função social e torná-la acessível a todos.

Constituição Espanhola de 1978, n.º 2 do artigo 33º: A função social destes direitos [à herança e à propriedade] limita os seus conteúdos, em conformidade com a lei.

Nos dias atuais, é dominante o entendimento de que o direito de propriedade é um direito fundamental, especialmente quando consideramos que a Declaração Universal dos Direitos Humanos possui disposição a respeito, como leciona Fausto Quadros. (QUADROS, 2017)⁹¹.

O mesmo Autor esclarece que a dita Declaração limita todos os direitos e liberdades (QUADROS, 2017)⁹².

Fica claro que a limitação ao exercício do direito de propriedade encontra seus limites na busca do bem comum, objeto da tutela estatal através das normas vigentes, e nela se inserindo tudo o que possa tornar digna a pessoa humana, como bem leciona Paulo Otero (OTERO, 2016)⁹³.

Assim, temos que a antiga concepção a respeito do direito propriedade deu lugar a uma outra, muito mais moderna e adequada, que rejeita o individualismo de outrora, o que se deu com o aprimoramento do pensamento filosófico, e estabelece a função social como premissa inafastável ao exercício do próprio direito, na esteira do pensamento de Duguit.

7.2.1 Da função social da propriedade no Brasil

Na definição de Arnaldo Rizzardo:

A função social da propriedade envolve a adequação do direito de propriedade ao interesse coletivo, de modo a lhe retirar o caráter visto essencialmente sob o prisma individualista, excludente e absoluto que se formou ao longo da Idade Moderna⁹⁴.

Paulo Torminn Borges entende que a melhor definição é a de Vivanco:

La función social es ni más ni menos que el reconocimiento de todo lo titular del dominio, de que por ser un miembro de la comunidad tiene derechos y obligaciones con relación a los demás miembros de ella, de manera que si él ha podido elegir a ser titular del dominio, tiene la obligación de cumplir con el derecho de los demás sujetos, que consiste en no realizar acto alguno que pueda impedir u obstaculizar el

⁹¹ QUADROS, Fausto de. **A Protecção da Propriedade Privada pelo Direito Internacional Público**. 2017, p.151-152.

⁹² *Idem*. p.179.

⁹³ OTERO, Paulo. **Manual de Direito Administrativo**. 2016. p. 184.

⁹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2015, p.90.

*bien de dichos sujetos, o sea, la comunidad.*⁹⁵ (VIVANCO *apud* BORGES, 1994, p. 8)⁹⁶

O vínculo quase inviolável de outrora entre o proprietário e a propriedade mudou com o passar dos tempos. O proprietário e possuidor deve estar atento de que possui direitos e deveres como tal, devendo observar a função social do que lhe pertence, da sua propriedade, para que o seu próprio direito sobre o bem reste protegido.

O bem deve ser explorado pelo proprietário ou possuidor de modo a assegurar que a coletividade seja a destinatária final, a beneficiária final, do que pode proporcionar a propriedade. Caso contrário, o governante tem o lícito direito de intervir para obrigar o proprietário a observar estas premissas.

Ressalta-se que a função social da propriedade deve preservar o interesse da coletividade, excluindo o enfoque individualista do liberalismo, criado no constitucionalismo moderno.

A função social também pode ser denominada em função socioambiental e está sempre associada ao direito de propriedade. Essa função social está intrínseca ao direito de propriedade, tanto que é autoaplicável, ou seja, nem precisa de regulamentação, nas palavras de Cléia Anice (2003)⁹⁷.

Todavia, essa função socioambiental é um preceito fundamental, e por isso tem aplicação imediata, mas não é por isso que a propriedade privada é absoluta. Esse direito de propriedade constitucionalmente protegido não deve ir de encontro a outros direitos fundamentais.

Deve-se respeitar o mínimo existencial, no sentido de que se pessoas precisam daquela terra para sobrevivência, esse direito não pode ser violado. E por envolver a dignidade humana há necessidade de regulamentação específica (ANICE, 2003)⁹⁸.

A positivação constitucional da propriedade como direito fundamental, mas também como dever de cumprir a função social, trouxe segurança tanto para os cidadãos como para quem aplica o direito, os operadores do direito, tendo em vista que a delimitação de seu alcance a propriedade passou a poder e a ter o dever ser resguardada pelo proprietário, mas é importante destacar que com isso, tornou-se possível a cobrança governamental com o proprietário, para

⁹⁵ A função social não é nem mais nem menos do que o reconhecimento de todo o proprietário do domínio, que por ser membro da comunidade tem direitos e obrigações em relação aos demais membros dela, de modo que se tiver podido escolher para ser titular do domínio, tem a obrigação de cumprir o direito dos demais sujeitos, que consiste em não praticar qualquer ato que possa impedir ou dificultar o bem de ditos sujeitos, ou seja, a comunidade.

⁹⁶ VIVANCO, Antonino C. *Teoria de Derecho Agrario*. v. I. La Plata: Ediciones Librería Jurídica, 1967, p.8.

⁹⁷ ANICE, Cleia. **Reforma Agrária e Meio Ambiente**. 2003, p.24.

⁹⁸ *Idem*. p.25.

que este cumpra sua função social, correndo risco de sofrer sanções, como a pena de ter sua terra expropriada.

É importante deixar claro que, a possibilidade da sanção só virá a ocorrer em casos que possam ser considerados extremos, mesmo assim a constituição e as regras oriundas desta prevê essa possibilidade de perda da propriedade.

No Brasil, a relativização do direito de propriedade foi tratada pela primeira vez pelo Estatuto da Terra, que apesar de ter sido publicado em plena ditadura é texto absolutamente democrático (muito embora a reforma agrária jamais tenha sido algo concreto no regime militar instituído) e que perfila as diretrizes da política agrária, da reforma agrária e do uso e posse das áreas como instrumentos que devem ser explorados em função da coletividade.

Com a Emenda Constitucional 64, foi introduzida no ordenamento jurídico a função social da propriedade:

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

Oportuno lembrar que quando do advento do Estatuto da Terra e da Emenda Constitucional de 1964 o cenário era o mesmo do Brasil Colônia, a terra estava em poder de poucos, o que se mostrava absolutamente incoerente. Não que o quadro tenha sofrido substancial alteração, mas a metade (50%) da área produtiva no Brasil pertencia a 1% dos proprietários quando o Estatuto da Terra foi publicado.

E foi esse domínio absoluto do latifúndio e da concentração de terras em nome de pouquíssimas pessoas que fez emergir a urgente necessidade de uma mudança nas estruturas que estavam a regular as relações envolvendo as atividades rurais.

Na verdade, permaneciam as áreas enormes sem utilização, com o homem do campo cada vez mais indo procurar meios de subsistir nas grandes cidades, num processo que corriqueiramente acabava com a marginalização e o trilhar de uma vida criminoso.

Após o término do regime militar no Brasil, houve a formação de um governo democrático com eleições diretas e a promulgação da Constituição de 1988, tratando da propriedade e da função social da propriedade em muitos dispositivos e de modo expresso, e até mesmo de reforma agrária como mecanismo de garantia em favor do efetivo cumprimento dos deveres do proprietário, autorizando a desapropriação de áreas.

Dentre os artigos, e obedecendo à sua disposição numérica dentro do Diploma Constitucional, podemos citar os seguintes:

Art. 5.º, inciso XXIII: A propriedade atenderá a sua função social. Este dispositivo, alçado como cláusula pétrea, expressamente impõe a observância da propriedade como instrumento em função da coletividade. A norma é impositiva e não admite interpretações outras.

Art. 170, inciso III:

A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...)

III – função social da propriedade.

O artigo e inciso acima tratam da propriedade como um instrumento a serviço da economia social, geradora de empregos e riqueza, espaço para moradia digna, tudo em estrita observância ao princípio da função social da propriedade.

Art. 184:

Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

O Art. 184, como se observa, estabelece que a desapropriação é medida adequada a ser adotada pela União Federal para impedir que imóveis rurais permaneçam em franco descumprimento de sua função social, com garantia de justa indenização. A desapropriação inclusive haverá de ser realizada para fins de reforma agrária, sendo que as benfeitorias úteis e necessárias deverão ser indenizadas em dinheiro. O imóvel será declarado de interesse social, para fins de reforma agrária, por meio de decreto que autoriza a União Federal a propor a ação de desapropriação.

Assim, será criado um procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação. E todos os títulos da dívida agrária serão inseridos no orçamento anual federal, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

E por fim, a CF/88 prevê que as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária têm imunidade tributária no tocante aos impostos.

Os proprietários da terra anteriormente não sofriam penalidade quando não utilizavam adequadamente a terra e por tal motivo se via no Brasil, um rico produtivamente e extenso, muita gente precisando de terra e querendo produzir, mas as terras deixadas ao alento.

Com tais mudanças, passando agora o direito à propriedade a ser assegurado e regulamentado pela constituição, tem-se que o proprietário, além de ter o seu direito resguardado, passou a ter o dever e obrigação de exercer a propriedade efetivamente, deixando de ser exercido sem qualquer restrição ou limite.

Relativo à função social da propriedade rural no Brasil, tem-se um cenário que diante da alta produtividade, gera como consequência renda e emprego, observa-se um conflito, um litígio, uma luta pela posse e pela propriedade da terra.

Art. 186:

A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:
I – aproveitamento racional e adequado;
II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

No artigo 186, acima transcrito da Constituição Federal de 1988, o legislador foi muito além e expressamente delimitou quais seriam as situações nas quais a propriedade rural atende a sua função social, estabelecendo critérios e graus de exigência a serem estabelecidos em lei complementar.

A regulamentar estas disposições constitucionais, especialmente para com a função social da propriedade, podemos referir a Lei Federal n. 8.629/1993, a Lei Complementar 76/1993, e a Lei Complementar 88/1996. As normas em questão são igualmente profícuas em regulamentar o modo de desapropriação para fins de reforma agrária e o procedimento a adotar

Em conclusão, temos que a função social da propriedade é um instituto absolutamente consolidado no Brasil, tendo sido introduzida no ordenamento jurídico nacional a partir do Estatuto da Terra.

A propriedade, a partir do que definiu a constituição, é protegida pelo ordenamento jurídico desde que o titular do direito faça uso do bem de acordo com os comandos da Constituição Federal, sob pena de desapropriação para fins de reforma agrária a em processo a cargo do Executivo, garantida a justa indenização.

A despeito do arcabouço constitucional e infraconstitucional, a questão agrária no Brasil ainda é fonte de conflitos e de muito dilema. Consoante Dworkin (1987)⁹⁹, esses dispositivos legais são diretrizes, ou seja, normas que buscam a execução de políticas públicas. Mas no Brasil essas políticas são postas em prática conforme o programa de cada governo eleito. Ou seja, não integram um programa duradouro e eficaz, sendo uma lástima a perpetuação do latifúndio.

A política de desenvolvimento urbano busca o desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem estar de seus habitantes. E a propriedade que atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor cumpre sua função social.

⁹⁹ DWORKIN, Ronald. *Taking Rights Seriously*. 1987, p.100.

7.2.2 Da função social da propriedade em Portugal

Já em Portugal, mesmo que a propriedade rural possua grande importância, o cenário é diverso, tendo em vista que em grande monte os proprietários dessas não produzem em grande escala como no Brasil, são no caso os proprietários pequenos produtores que utilizam a técnica da produção familiar.

Assim, para que a propriedade exerça sua função de forma adequada é primordialmente necessário que a mesma seja explorada de modo a cumprir com sua função social.

Na Constituição Portuguesa, artigo 80, verifica - se que são princípios fundamentais da República Portuguesa:

Artigo 80º (...)

b) Coexistência do sector público, do sector privado e do sector cooperativo e social de propriedade dos meios de produção;

(...)

f) Protecção do sector cooperativo e social de propriedade dos meios de produção;

g) Participação das organizações representativas dos trabalhadores e das organizações representativas das atividades económicas na definição das principais medidas económicas e sociais.

Cabe transcrever o conceito de António Santos Justo, em sua obra, tratando da plenitude do exercício do direito de propriedade conferida pela Norma Portuguesa, “De modo pleno e exclusivo, dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que (ao proprietário) pertencem, dentro dos limites da lei” (JUSTO, 2022, p.1)¹⁰⁰.

O Autor foi mais além e fez uma incursão no direito comparado que ao presente trabalho muito interessa, a saber:

No direito brasileiro, é a faculdade que o proprietário tem de 'usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha'; e 'deve ser exercido em consonância com as suas finalidades económicas e sociais', preservando, “de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o património histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas” (...) “Considerando que as limitações expressas no código brasileiro cabem nas limitações legais consagradas no código português, e Que o direito de reaver a coisa é o principal objectivo da acção de reivindicação, restam-nos as faculdades de usar, gozar e dispor (direito brasileiro); e de usar, fruir e dispor (direito português). Se considerarmos que o gozo compreende a fruição, teremos a célebre fórmula romana *uti, frui, habere et possidere*; e se acrescentarmos as limitações legais (presentes e futuras), estaremos perante a famosa definição que BARTOLO elaborou a partir dos textos romanos: a propriedade é o *ius de re corporali perfecte disponendi nisi lege prohibeatur* (JUSTO, 2022, p. 01 - 02)¹⁰¹.

¹⁰⁰ JUSTO, Antonio. Santos. **Direitos Reais**. 2017, p.1.

¹⁰¹ *Idem*. p.1-2.

Evidente, portanto, que a norma portuguesa abraçou a propriedade privada como um direito. Segundo a Constituição Portuguesa, o direito de propriedade está assegurado nos termos do Art. 62 daquele Diploma, como se observa:

Artigo 62.º - A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.

A rigor, é o direito de propriedade em Portugal aquele com a maior expressão, sendo um verdadeiro paradigma para com os demais direitos, como bem refere Luís Manuel Leitão. (LEITÃO, 2017)¹⁰².

Contudo, nunca, jamais, descurou a norma portuguesa ou se afastou do princípio de que a propriedade privada deve ser exercida de modo útil, produtivo, um instrumento de geração de riquezas em prol da coletividade, cumprindo com sua função social.

Em Portugal, como brilhantemente fizeram o registro Canotilho e Vital Moreira (2007), o direito de propriedade não ganhou a estatura de direito fundamental na Constituição Portuguesa. Contudo, esta condição não diminui sua importância, de forma alguma.

Contudo, subtraiu a Constituição Portuguesa, segundo os autores:

[...] a dimensão quase sacrossanta que lhe era conferida no «individualismo possessivo» e na concepção tradicional conservadora dos direitos fundamentais assente na indissociabilidade da liberdade e propriedade (CANOTILHO; MOREIRA, 2003, p. 798)¹⁰³.

No campo infraconstitucional a legislação portuguesa igualmente prestigia a função social da propriedade, como se observa do comentário de Ferreira, tratando do Código Civil:

Também o Código Civil apresenta restrições ao direito de propriedade que devem ser entendidas como protecção de outros direitos. Para Menezes Cordeiro, a delimitação dos direitos reais (“permissão normativa” e “excepções a essa permissão”) pode ser entendida à luz do princípio da sua função social mas apenas de forma indirecta a partir da figura do “abuso do direito” (artigo 334º do Código Civil). Trata-se de uma posição que não é consensual na doutrina dos direitos reais em Portugal. Esta ausência de consenso prende-se com o facto de a função social do direito de propriedade não ser explícita no normativo jurídico português relativo à propriedade, diversamente do que sucede noutros países. No Código Civil as restrições ao direito de propriedade privada envolvem a regulação das relações de vizinhança, o acesso aos imóveis e o ordenamento agrícola (v.g. “fraccionamento” e “emparcelamento”). O tema do abandono dos imóveis é abordado no artigo 1345º (“coisas imóveis sem dono conhecido”) e descreve uma situação que pode fundamentar a extinção do direito, em consonância com o tratamento constitucional relativo ao abandono dos meios de produção (FERREIRO, 2009, p. 27)¹⁰⁴.

¹⁰² LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direitos Reais**. 2017, p. 263.

¹⁰³ CANOTILHO, José; MOREIRA, Vital. **Direito constitucional e Teoria da Constituição**. 2003, p.798.

¹⁰⁴ FERREIRO, Maria de Fátima Palmeiro Baptista. **Desenvolvimento Rural e Instituições: Normas Jurídicas e Propriedade da Terra em Portugal**. 2009, p.27.

A respeito da propriedade privada, e da função social da propriedade, existe um acórdão do Tribunal Constitucional que contempla notável destaque a respeito do tema.

O trecho, abaixo reproduzido, consta do Acórdão 257/92, *verbis*:

[...] poderá afirmar-se que além dos limites estabelecidos pela própria Constituição (no que respeita à propriedade de meios de produção), deve entender-se que o direito de propriedade está indirectamente sob reserva das restrições estabelecidas por lei, dado que a Constituição remete em vários lugares para a lei (cfr. artigos 82.º, 87º e 99º). Aliás, o próprio artigo 62.º, inclui, ele mesmo, uma cláusula geral de expropriação por utilidade pública (n.º 2) sendo esta evidentemente um caso limite das possíveis restrições legais ao direito de propriedade privada¹⁰⁵.

A propósito, o mesmo Tribunal Constitucional Português afirmou que a função social da propriedade poderia perfeitamente justificar a remição do arrendamento rural pelo arrendatário/rendeiro.

Desta forma, resta evidente a mitigação do direito da propriedade pelo seu dono, para que seja assegurado o carácter social por meio do correto uso, respeitando assim o interesse do coletivo.

Correia bem definiu a “função social” como um elemento intrínseco do direito de propriedade:

No que concerne à natureza da “função social” da propriedade, um sector majoritário da doutrina concebe-a como um elemento integrante da própria estrutura do direito ou como uma parte integrante do mesmo. São, deste modo, rejeitadas a concepção que considera a “função social” como um fim externo ao direito, finalidade a que se dirige a instituição da propriedade, mas que não faz parte dela, nem incide sobre o interior do direito, bem como aquela que vê a “função social” como um elemento contraposto à estrutura do direito (CORREIA, 2008, p. 815)¹⁰⁶.

Nesse contexto, o arrendamento rural forçado pode ser traduzido como uma forma de intervenção na propriedade privada a fim de que possa conservar seus bens para efetivação do direito à vida digna. No Brasil, a Constituição Federal de 1988, como visto acima, garante esse direito.

E mesmo havendo possibilidade de intervenção do estado, não deixa de ser um direito fundamental, no qual essa intervenção ocorre de forma excepcional e mediante indenização devida (MIRANDA; MEDEIROS, 2005)¹⁰⁷.

Então, quando ocorre o arrendamento rural previsto no Decreto-Lei n.º 294/2009 e originalmente na Constituição da República portuguesa, o Estado busca a promoção dos trabalhadores rurais, de forma que possam evoluir economicamente, através do acesso à terra explorando-a diretamente (COSTA, 2013)¹⁰⁸.

¹⁰⁵ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL - Acórdão 257/92, de 18 de junho de 1993. p.96-97.

¹⁰⁶ CORREIA, Fernando Alves. **Manual de Direito do Urbanismo**. 2008, p.815.

¹⁰⁷ MIRANDA, Jorge. MEDEIROS, Rui. **Constituição Portuguesa Anotada**. 2005, p.628-629.

¹⁰⁸ COSTA, Adalberto. **O contrato de arrendamento rural**. Porto: Vida Económica, 2013, p17.

Todavia, um arrendamento rural forçado quando a área rural não cumpre sua função social, de forma que o Estado obriga o arrendamento da terra a fim de torná-la produtiva é uma forma de intervenção na propriedade.

No Brasil, não há previsão expressa de arrendamento rural compulsório por não cumprimento da função social da propriedade.

Já em Portugal a Constituição prevê o arrendamento rural compulsório, por não cumprimento da função social da propriedade, intervindo, dessa forma, o Estado na propriedade (CARVALHO FILHO, 2010)¹⁰⁹.

Outrossim, em busca de garantir o cumprimento da função social da propriedade, justificando no interesse público, a legislação portuguesa prevê o arrendamento rural forçado através da intervenção do Estado.

Em verdade, quando algo é forçado é inegável que fere o direito contratual e de propriedade ao mesmo tempo, que é um direito fundamental, por outro giro, há em oposição o direito fundamental do mínimo existencial, de subsistência, amparado pela dignidade humana. Nesse sentido há uma necessidade de sopesamento diante do conflito principiológico que se sobrepõe ao preceito normativo infraconstitucional.

7.3 DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DAS MODALIDADES DE INTERVENÇÃO DO ESTADO DE DIREITO NA PROPRIEDADE PRIVADA: REFORMA AGRÁRIA

A premissa de que o direito de propriedade não é absoluto e não pode ser exercido de modo ilimitado, de modo unilateral e não altruístico, foi perfilada.

E o atuar do Estado de Direito diante da constatação de que a propriedade não está atingindo sua função social, em detrimento da coletividade, ganha materialidade na limitação efetiva ou potencial do exercício desse mesmo direito.

Em uma última análise, mediante a justa indenização e o atendimento de certos requisitos, o Estado pode fazer uso do procedimento de desapropriação como forma de promover o pleno atendimento da função social da propriedade.

Temos então, claramente, que a propriedade privada ao menos sob a ótica finalística deve atender aos interesses de todos, ainda que pela via oblíqua, e a função social. Não por outro motivo que José Cretella Jr. fez o seguinte registro em sua obra, tratando de desapropriação:

¹⁰⁹ CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 2010, p.840-841.

Desapropriação é a operação ou procedimento de direito público pelo qual a Administração, necessitando de uma coisa, móvel ou imóvel, para fins de interesse público obriga o proprietário a transferir a propriedade dessa coisa, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. O fundamento da desapropriação, no direito brasileiro, é tríplice: 1) necessidade pública; 2) utilidade pública; 3) interesse social (CRETELLA JÚNIOR, 1989, p. 274)¹¹⁰.

E a desapropriação nesta hipótese ocorre em observância ao que a doutrina denominou como reforma agrária, instituto que possibilita o acesso à terra para quem efetivamente da terra depende. Com a reforma agrária, a dignidade de muitos foi preservada, e a subsistência, com a redução das desigualdades sociais e exclusão dos contingentes rurais da linha da pobreza. Ao final, e esse é o objeto precípua do instituto, emerge uma sociedade mais justa.

A rigor, a reforma agrária pode ser definida como um ato de governo que realoca as áreas cultiváveis de modo que as mesmas sejam cultivadas ou exploradas de modo mais eficaz. O doutrinador Antonino Vivanco bem definiu a reforma agrária:

*La Reforma Agraria consiste en la modificación de la estructura agraria de una zona o país determinado, mediante la ejecución de cambios fundamentales en las instituciones jurídicas agrarias, en el régimen de tenencia de la tierra y en la división de la misma. Presupone además la construcción de obras y prestación de servicios de diversa índole tendientes a incrementar la producción y mejorar la forma de distribución de los beneficios obtenidos de ella, a fin de lograr mejores condiciones de vida y de trabajo, en beneficio de la comunidad rural” (Antonino C. Teoría de Derecho Agrario. v. I e II. La Plata: Ediciones Librería Jurídica, 1967, p.153).*¹¹¹

Ou seja, é a reforma agrária, essencialmente, um processo de mudança. Mudança na estrutura rural, com a revisão da distribuição de terras e dos processos de parcelamento, de modo a permitir que as áreas improdutivas, ou com exploração precária consigam cumprir com sua função social.

De modo inquestionável, a desapropriação que ocorre atrelada a um processo de reforma agrária possui um liame indissociável com o princípio da função social da propriedade, dela resultante a necessária multiplicação do quociente de proprietários rurais e diminuição da quantidade de latifúndios.

Contudo, não deve a reforma agrária como uma mera deliberação de um determinado governo. A reforma agrária, e essa afirmativa é uma constante ao redor do globo, é uma necessária intervenção estatal diante de uma necessidade social, de um clamor da coletividade,

¹¹⁰ CRETELLA JÚNIOR, José. **Manual de Direito Administrativo**. 1989, p.274.

¹¹¹ A Reforma Agrária consiste na modificação da estrutura agrária de uma região ou de um país determinado, mediante a execução de modificações fundamentais nas instituições jurídico agrárias, no regime de posse da terra e em seu parcelamento. Pressupõe, além disso, a construção de obras e prestações de serviços de diversas espécies, visando incrementar a produção e melhorar a forma de distribuição dos benefícios obtidos dessa produção, a fim de obterem-se melhores condições de vida e de trabalho, em benefício da comunidade rural. VIVANCO, Antonino. **Teoría de Derecho Agrario**. 1967, p.153.

em um país onde predomina o latifúndio e os trabalhadores rurais estão em busca das cidades para procurar meios de subsistir, numa clara distorção.

O antropólogo Andrew Hartnack, em obra recente escrita em conjunto com Maano Ramutsindela, define a reforma agrária como um conjunto de medidas adequadas ao atingimento e não como uma fórmula estanque e previamente definida, como se observa:

A reforma agrária deve ser entendida como o conjunto de medidas adotado pelo poder público com o fim de garantir para o meio rural viabilidade econômica, sustentabilidade ambiental, desenvolvimento territorial, por intermédio de instrumentos fundiários adaptados a cada público e região, razão de apresentar diferentes peculiaridades em cada país. É, portanto, a reforma agrária uma forma de intervenção do Estado na propriedade privada, que possui peculiaridades inerentes a cada país.” (RAMUTSINDELA; HARTNACK, 2019, p. 198)¹¹².

E apesar de não possuir uma forma definida, podemos elencar que toda e qualquer reforma agrária é uma modalidade de intervenção estatal na propriedade privada, sendo sempre um fenômeno transitório, que encerra imediatamente na medida em que os objetivos da mesma são atingidos.

Cabe ainda acrescentar, que a reforma agrária não possui como objetivo, tão somente, o mero repasse do latifúndio ao pequeno produtor. O parcelamento compulsório deve vir acompanhado de todo um conjunto de medidas que permita o desenvolvimento da cultura agrícola pelos que da terra dependem, com o fomento e subsídio da atividade pelo próprio Estado na acepção mais ampla da expressão. Caso contrário, a intervenção estatal jamais vai atingir seus objetivos e as áreas objeto da medida jamais irão cumprir com sua função social, mesmo que nas mãos de muitos.

Com relação aos métodos, a reforma agrária pode ocorrer através de duas modalidades distintas: a reforma agrária coletivista e a reforma agrária privatista.

Na modalidade coletivista, o Estado desapropria a área a seu favor e transfere os direitos de exploração aos interessados. Essa metodologia é utilizada de modo corriqueiro em países socialistas.

Li Chau-Tsi, um dos líderes do movimento revolucionário e membro do Comitê Central do Partido Comunista da China, explica:

A reforma agrária consiste em confiscar as terras dos grandes proprietários de terras para distribuí-las entre os camponeses sem terra malaquinhados. Assim, os grandes proprietários territoriais são suprimidos da sociedade como classe e o sistema da grande propriedade baseado na exploração feudal é substituído pelo sistema da propriedade camponesa (CHAU-TSI, 1950, p. 28)¹¹³.

¹¹² RAMUTSINDELA, Maano; HARTNACK, Andrew. *Centring ordinary people: grounded approaches to land reform in Southern Africa*. 2019, p.198.

¹¹³ CHAU-TSI, Li. *A Reforma Agrária na China*. 1950, p.28.

A seu turno, quando a reforma agrária ocorre na modalidade privatista, o latifúndio é desapropriado e entregue ao pequeno, médio e até mesmo o grande produtor. Ou seja, a propriedade privada restará em nome de muitos, com o dever de uso e fruição, sendo este o objeto finalístico do conjunto de medidas a adotar.

Na reforma agrária privatista a justa indenização é um dos pilares do procedimento, não sendo esta a realidade em países onde ocorre a reforma agrária coletivista.

7.3.1 Da reforma agrária em Portugal

A reforma agrária em território português foi intensa em uma determinada região, na região do Alentejo. Essa região era um muito pobre e com uma agricultura incapaz de atender aos que nela habitavam.

O latifúndio predominava e apesar do país contar com um enorme acervo de terras potencialmente produtivas, sua agricultura era de uma timidez flagrante, absolutamente atrasada em relação a outras áreas do país.

O governo português inclusive estimulou o arrendamento rural para promover uma melhor exploração das áreas do Alentejo, e elevar a baixíssima densidade demográfica (um problema a mais dentro do contexto), o que não surtiu grandes efeitos.

Com a virada do século vinte, as terras em Portugal continuavam em poder de um grupo muito pequeno de produtores que controlavam mais da metade das áreas agrícolas do país que permaneciam produzindo muito pouco, enquanto Lisboa passou a contar com quase 70% da população urbana, crescendo vertiginosamente.

O passar dos anos apenas demonstrou que os latifundiários acumulavam bens e riquezas, e a estagnação do setor agrícola tornou-se a tônica em Portugal, com taxa de crescimento inexpressiva e aumento das importações de bens agrícolas.

Assim, Portugal conseguiu se transformar em um enorme importador de produtos agrícolas, com reflexos nefastos na balança comercial.

O fato ganhou contornos de gravidade quando foi publicado estudo dando conta de mais de meio milhão de agricultores (o que inclui as respectivas famílias) deixou o país em busca de melhores oportunidades pela inércia do governo em dar uma solução efetiva à questão agrária.

Bem registra Vester, que “as dificuldades relatadas propiciaram criar o espaço necessário ao surgimento de ideias reformistas no campo agrário no Sul de Portugal, de modo que o movimento de 1974-1975, que parecia ter surgido como uma surpresa, na realidade tinha raízes bastante profundas nas tensões sociais reforçadas tanto pela guerra colonial quanto pela

incapacidade da velha oligarquia, após a queda de Salazar, para efetuar reformas. (VESTER, 1986)114.

Por fim, num contexto que estava a demandar solução urgente, num período de absoluta instabilidade política, que passaram os sindicatos a exigir mudanças, em especial para com a remuneração percebida pelos associados, com a assinatura dos primeiros protocolos que garantiam o pagamento dos salários e vantagens em condições dignas.

Em 22 de novembro de 1974, foi publicado o Decreto-Lei n.º 653/74, que delegou ao Instituto da Reorganização Agrária (IRA) a função de arrendar as áreas rurais que não estivessem sendo utilizadas, ou utilizadas de modo precário.

O arrendamento ocorria quando o proprietário permanecesse inerte às interpelações do dito Instituto, no sentido de que aproveitasse a área que lhe pertencia.

Nesse mesmo período, ocorreram muitas invasões de terras a cargo dos trabalhadores temporários. Em 15 de abril de 1975, o Conselho da Revolução publicou o Decreto-Lei n.º 203 – C.

O dito Decreto fixava como passível de expropriação as áreas com mais de cinquenta hectares de terras irrigadas de qualidade média ou mais de quinhentos hectares de terras de sequeiro de qualidade média. Ocorre que a redação desse Decreto era lacônica e pouco eficaz a provocar apenas um aumento no número de ocupações, que passaram a ocorrer sem qualquer controle.

Em julho de 1975, com os Decretos 406-A e 407-A, os procedimentos expropriatórios ganharam a necessária regulamentação, entrando em funcionamento os Centros Regionais de Reforma Agrária.

Finalmente, com os Decretos Lei 236-A e 236-B, os critérios de desapropriação foram completamente definidos. Finalmente, em 1977, a Assembleia da República aprovou a Lei n.º 77/77, de 29 de setembro, que estabeleceu as bases gerais da reforma agrária.

Concluindo, em Portugal a reforma agrária foi o meio célere e eficaz encontrado pelo Governo para acomodar as necessidades de um enorme contingente de pessoas em um momento muito conturbado de sua história política, e de fazer com que enormes latifúndios finalmente viessem a cumprir com sua função social.

Na atualidade, a Constituição da República Portuguesa autoriza que os meios de produção que estejam abandonados possam ser explorados mediante processo de desapropriação, de arrendamento ainda que compulsório ou mediante concessão de uso compulsório.

¹¹⁴ VESTER, Michael. **A Reforma Agrária Portuguesa Como Processo Social**. 1986, p.493.

O dispositivo constitucional que traz essa previsão é o Art. 88, objeto de anotação por Rui Medeiros e Jorge Miranda:

O artigo 88º admite que, sem prejuízo das modalidades de extinção de direitos reais previstos na lei geral, o não uso de um meio de produção possa justificar sua expropriação. O acto extintivo constitui, neste sentido, o acto de expropriação (e não, em coerência com a distinção adoptada na anotação ao artigo 83º, uma nacionalização), estando sujeito, nos termos gerais, ao princípio da justa indemnização. (...). A segunda revisão constitucional, ao mesmo tempo [em] que afastou a regra da expropriação sem indemnização, admitiu que, em relação aos meios de produção em abandono injustificado, os poderes públicos pudessem, em alternativa à expropriação, e em condições a fixar por lei, impor ao proprietário o arrendamento ou a concessão de exploração compulsivos” (MIRANDA; MEDEIROS, 2005. p. 122)¹¹⁵.

Canotilho e Moreira comentam o mesmo dispositivo constitucional:

[...] Aparentemente, são duas as situações aqui previstas, com regimes bem distintos: por um lado, nas situações de abandono em geral (com ou sem justificativa adequada), a medida a aplicar pode ser a da expropriação (n.º 1); por outro lado, nas situações em que o abandono é injustificado, permite-se ainda o arrendamento e a exploração compulsivos, além da expropriação (n.º 2) (CANOTILHO; MOREIRA, 2007, p.25)¹¹⁶.

Ou seja, em que pese a reforma agrária em Portugal ter encontrado uma aparente conclusão, salvo melhor juízo, a constituição portuguesa autoriza a adoção de outras medidas alternativas ao Estado de Direito em seu encargo institucional de promover da maneira mais eficiente possível as medidas necessárias ao cumprimento da função social de toda e qualquer propriedade, estabelecendo alternativas como o arrendamento compulsório e a exploração, garantida a justa remuneração.

A respeito do arrendamento rural compulsório, foi publicado o Decreto-Lei 52/2021, de 15 de junho, que estabelece a adoção de providências pelo Governo Português no sentido da restauração da área florestal gerida, com o plantio de espécies que venham a melhor se adaptar ao território.

O Decreto-Lei em questão estabelece a concessão de incentivos econômicos neste sentido, para que grandes áreas com povoamentos florestais em monocultura sejam substituídas, pelo elevado risco de incêndio que acarretam.

O nome dado para a iniciativa contida no Decreto-Lei 52/2021 é Programa de Transformação da Paisagem, conferindo ao Estado Português mecanismos que permitam a substituição do proprietário no caso de inércia deste, sendo autorizado o arrendamento rural forçado, para que reste observado o princípio da função social da propriedade, suprimindo o abandono da terra para afastar o risco de incêndios que se tornaram uma constante em Portugal.

¹¹⁵ MIRANDA, Jorge; MEDEIROS, Rui. **Constituição Portuguesa Anotada**. 2005, p.122.

¹¹⁶ CANOTILHO, José; MOREIRA, Vital. **Direito constitucional e Teoria da Constituição**. 2003, p.25

Temos, portanto, uma clara situação em que a utilização da terra estava a provocar um dano ambiental decorrente. Ou seja, a função social da propriedade não atendia ao seu desiderato, adotando Portugal o arrendamento rural compulsório como alternativa menos onerosa do que uma reforma agrária pura e simples, tal como ocorre no Brasil.

A reforma agrária por questões ambientais está claramente inserida dentro de um contexto e de uma política governamental de sustentabilidade, que envolve a formação de um atuar que parte da preservação dos recursos naturais, de modo racional e equilibrado, como bem registra a professora e Doutora Rute Saraiva, tratando de sustentabilidade ambiental:

uma revolução das mentalidades e da cultura, em relação, designadamente, ao consumo e à produção de bens (tanto em sentido quantitativo como qualitativo) e do paradigma de desenvolvimento (SARAIVA, 2006, p. 847)¹¹⁷.

Cabe destacar que a adoção da dita providência pelo Governo Português, de parcelar as áreas e impor a introdução de novas culturas agrícolas e florestais pode ser inserida no que os tratadistas estão denominando de Direito dos Desastres, uma noção que vai além do Direito Ambiental, como leciona a Professora e Doutora Rute Saraiva em texto acadêmico:

O princípio da prevenção, que abrange a mitigação do risco e a preparação enquanto seus corolários práticos, i.e., de acção, constitui a base fundamental de um novo paradigma de um Direito dos Desastres em construção. Contudo, ao contrário da mitigação e preparação que se foram consolidando no contexto específico dos desastres, o princípio da prevenção desenvolve-se essencialmente com maior fulgor nos Direitos do Ambiente e dos Direitos Humanos, áreas que se sobrepõem, em parte, consoante a causa e efeitos, com a temática das catástrofes.

[...]

A definição destas obrigações, incluindo no âmbito dos direitos humanos e do ambiente e designadamente resultantes da fusão deste Direito mole com instrumentos vinculativos de gestão de desastres sobretudo no plano regional, será, no entanto, mote para novos trabalhos que permitam pois consubstanciar de modo mais concreto o conteúdo do princípio basilar da prevenção no seio de um Direito dos Desastres em rápida construção, principalmente apontando as acções (e eventuais omissões) a tomar pelos diferentes interessados, sob pena de responsabilidade por incumprimento. Adiante-se, porém, na decorrência do exposto, que há que acautelar algumas diferenças subtis de objecto no plano da prevenção: no Direito dos Desastres será prevenir desastres; no Direito dos Direitos Humanos será prevenir violações dos direitos humanos; e no Direito do Ambiente será prevenir danos ambientais e ecológicos. Ora, nestes dois últimos, tal significará muito certamente uma obrigação positiva de agir de forma a evitar (i.e. prevenir) danos causados por desastres iminentes (SARAIVA; SARAIVA, 2020, p.4)¹¹⁸.

Assim, resta claro que Portugal, talvez por uma questão de necessidade, oportunidade ou conveniência, vem utilizando mecanismos modernos e eficientes para fazer com que a propriedade rural atinja sua função social, inclusive a partir das matrizes do direito ambiental, na prevenção de desastres, direcionando a ocupação do meio ambiente não apenas por critérios demográficos e também através do binômio necessidades/utilidades do ambiente coletivo.

¹¹⁷ SARAIVA, Rute. **Direito Internacional do Desenvolvimento Sustentado**. 2006, p. 847.

¹¹⁸ SARAIVA, Rute; SARAIVA, Jorge. **A prevenção de desastres**. 2020, p.4..

7.3.2 Da reforma agrária no Brasil

A reforma agrária em território brasileiro possui ciclos distintos, ou períodos. E são dois: o antigo e o moderno.

O período antigo é aquele que se inicia com o Tratado de Tordesilhas e vai até a Emenda Constitucional nº 10, e publicação do Estatuto da Terra, em 1964. E o período moderno é o período posterior aos mesmos Diplomas até os dias atuais, eis que a reforma agrária no Brasil ainda não acabou.

O período antigo compreende alguns fatos já abordados na presente dissertação como a criação das capitanias hereditárias e sesmarias, quando foram constituídas as propriedades rurais no Brasil, sendo essencialmente latifúndios.

Nesse período, a Coroa Portuguesa entregou as grandes áreas disponíveis no Brasil aos cuidados da iniciativa privada, como medida apropriada de preservar as mesmas áreas de invasões e para garantir a exploração das mesmas, além da exploração de minérios.

Essa incoerente “reforma agrária” não foi exitosa. O processo de entrega não considerava a capacidade de gestão dos donatários e o latifúndio improdutivo é uma realidade até os dias atuais.

E nem mesmo com a autorização para aquisições de áreas pelos interessados o processo de reforma agrária ganhou algum significado.

Em 1822 uma Resolução Imperial deu ao colono a possibilidade de adquirir a terra através da posse mansa e pacífica, num sistema que perdurou até o advento da Lei de Terras, em 1850. Esse período - de 1822 a 1850 - é conhecido como Período das Posses, onde reinava a desordem e a corrupção envolvendo as áreas rurais.

Cabe o registro de que a Lei de Terras veio para estabelecer as regras básicas de ocupação e aquisição da propriedade, tendo inegável importância histórica e vigorando por mais de cem anos. Ela protege as terras devolutas, protege o meio ambiente e estabelece meios de proteção das áreas pelo proprietário.

Contudo, não era uma norma muito democrática, na medida em que protegia os detentores de terras e premiava o capital como modo de aquisição, perpetuando a manutenção viciosa do latifúndio e o êxodo rural.

A seu turno, o período moderno começa em 1964, com a introdução do Direito Agrário como matéria a ser devidamente legislada pela Constituição Federal. O Estatuto da Terra foi

publicado em seguida, tratando diretamente da reforma agrária logo no seu primeiro artigo¹¹⁹, e apresentando a função social da propriedade como questão primordial, além de versar sobre as relações de trabalho no ambiente rural.

E traz definição que merece transcrição, a respeito da reforma agrária:

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

Assim, temos que a reforma agrária no Brasil tem como premissa a realização da justiça social sem descuidar do necessário aumento da produtividade.

Atualmente, a Constituição Federal do Brasil contempla a reforma agrária, como exposto nesta dissertação, estabelecendo como regra pilar a necessidade de pronto pagamento de justa indenização, em títulos da dívida pública.

No que diz respeito ao pagamento da indenização através da entrega de títulos, temos que o legislador emprestou ao ato de expropriação uma reprimenda a mais pela gravidade da conduta, sendo evidente o caráter punitivo do pagamento na forma imposta. A reforma agrária no Brasil possui algumas disposições específicas. A média e pequena propriedade, definidas nos termos da lei, não podem ser desapropriadas se o proprietário não possui outra área.

Outras áreas, de determinado tamanho (entre um e quinze módulos rurais¹²⁰), não podem ser desapropriadas. O mesmo se diga para com a propriedade produtiva que, independentemente da sua estatura, não pode ser atingida pela reforma agrária eis que cumpre com sua função social. A rigor, sobre a reforma agrária no Brasil, a melhor definição é a de Arnaldo Rizzardo:

De modo que se a propriedade rural, é, em última análise, desnecessária ao seu dono, não desenvolvendo a ele o aproveitamento, se sujeita à desapropriação para fins de reforma agrária¹²¹.

Ou seja, é aquele que da terra depende a figura central da reforma agrária no Brasil. Não por outro motivo que Costa fez o seguinte registro:

Nas definições de nossos doutrinadores observa-se que a noção de reforma agrária não se resume à mera alteração dos fundi, das herdades deficitárias, mas está jungida ao regime dominial e de posse, pois, no Brasil, a reforma agrária é assente à doutrina da função social da propriedade, que enseja o decreto expropriatório, e não se limita apenas à reestruturação fundiária. Portanto, adotou-se a concepção da reforma agrária fundada no cumprimento da funcionalidade da terra, que não se limita apenas a medidas de natureza fundiária, mas à modificação no sistema de posse e uso da terra

¹¹⁹ Art. 1º - Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.

¹²⁰ A dimensão de um módulo rural varia de acordo com o município onde está localizada a propriedade. O valor do módulo fiscal no Brasil varia de 5 a 110 hectares.

¹²¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 2015, p. 62.

a acompanhado de todas as facilidades econômicas (assistência técnica, creditícia e [sic] etc.), lançando as bases da política agrícola (COSTA, 2013, p.15)¹²².

Do ponto de vista operacional, a reforma agrária no Brasil ocorre através do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, autarquia federal, pessoa jurídica de direito público criada pela União Federal para dar cumprimento ao disposto no Art. 184 da Constituição Federal, e pode ocorrer de modo amigável ou no âmbito de uma medida judicial caso as partes não cheguem a um consenso.

A delegação conferida ao INCRA ocorre nos termos do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 1.110/70 e a abertura de processo administrativo ocorre mediante a necessária publicação de um decreto do Poder Executivo que deve estabelecer o interesse social de determinada área rural. A partir do decreto, o INCRA inaugura as verificações necessárias para que reste cabalmente demonstrado que o imóvel objeto do decreto preenche as condições necessárias a tanto, com vistorias e outros apontamentos.

A rigor, deverá ser demonstrado que o imóvel não cumpre sua função social. Também é realizada uma avaliação quanto ao valor do bem e das benfeitorias nele existentes para fins de pagamento da justa indenização.

Aberto o contraditório, caso o INCRA e o expropriado não cheguem a bom termo quanto aos montantes e quanto ao imóvel preencher ou não preencher os requisitos necessários, fica autorizado o manejo de medida judicial própria para que o Poder Judiciário estabeleça a validade do decreto e o montante a indenizar, tudo em estrita observância aos termos da Lei Complementar nº 76/93 que disciplina o assunto.

Com a conclusão da desapropriação, o INCRA inaugura a etapa seguinte, com a entrega das áreas desapropriadas aos que dela necessitam ou irão depender, devendo ocorrer a efetiva transferência dos domínios dentro do prazo máximo de três anos.

Caso isso não ocorra, fica aberto ao antigo proprietário o direito de requerer a anulação do procedimento expropriatório através de medida judicial específica.

E, se o INCRA deve promover a transferência do bem em no máximo três anos, devem os beneficiários assumir o compromisso de cultivar a terra diretamente, sendo vedada a cessão ou negociação da área a qualquer título no mesmo período, o que pode implicar na rescisão do contrato e retorno do bem ao domínio público, com a posterior entrega do mesmo a um outro beneficiário.

Em conclusão, temos que no Brasil a função social da propriedade obtida através da intervenção estatal ocorre através de uma única modalidade - a reforma agrária. E

¹²² COSTA, Adalberto. **O contrato de arrendamento rural**. 2013, p.15.

essencialmente através de processos de desapropriação, mediante o pagamento de justa indenização.

E a reforma agrária no Brasil jamais encontrou seu termo, ao contrário de outros países onde a mesma constitui um episódio com objetivos específicos. O latifúndio impera absoluto desde a época da colônia e o INCRA jamais conseguiu atingir seus objetivos.

O fato poderia estar atrelado às dimensões continentais do país. Contudo, a corrupção desenfreada, e a necessidade de indenização e a fixação de justo montante sempre provoca o ajuizamento de demandas pela União Federal, o que eterniza a conclusão dos processos e dos pagamentos enquanto os espaços são invadidos por movimentos sociais que nem sempre seguem movidos por boas intenções.

Evidente a necessidade de uma substancial alteração no arcabouço legislativo, para que a União Federal possa adotar alternativas aos processos de desapropriação, tal qual em Portugal, sem comprometer o desenvolvimento social em estrita observância ao princípio da função social da propriedade.

8 CONCLUSÃO

No curso da presente dissertação restou demonstrada a relevância do arrendamento rural no Brasil e em Portugal, suas peculiaridades e estreita vinculação com outros ramos do direito.

Foram perfiladas suas raízes históricas a partir do incremento da agricultura e desenvolvimento das sociedades, quando se deu necessidade de regulação do uso da terra, com o surgimento do Direito Agrário.

No capítulo seguinte, tratamos do Direito Agrário no Brasil, desde o período colonial até os tempos modernos, com a Lei de Terras, o Estatuto da Terra e a Constituição de 1988. Fizemos uma breve retrospectiva do Direito Agrário em Portugal a partir da decadência do setor agrícola e da necessidade de otimização da atividade, com o Decreto-Lei 5.411, até os dias atuais.

Quanto à positivação do arrendamento rural, dedicamos dois capítulos específicos a compilar as normas que estiveram e estão em vigor em ambos os países, apresentando os conceitos em conclusão para com o arrendamento rural.

E adentrando no tema central da dissertação, apresentamos todas as características e particularidades do arrendamento rural em ambos os países e fizemos incursão igualmente

necessária na parceria rural, um ajuste típico que igualmente envolve a cessão de terras sem contraprestação em pecúnia.

Quanto ao arrendamento rural em Portugal demonstramos a necessidade de outrora, de adequação das regras vigentes em função da dinâmica dos negócios e da adesão de Portugal à Comunidade Europeia, o que ocorreu através do Decreto-Lei 294/2009, não completamente.

Discorrendo a seguir sobre o direito de propriedade, fizemos extensa explanação a respeito da evolução do conceito a partir das matrizes filosóficas, de modo a demonstrar que o direito de propriedade foi relativizado, perdendo as feições absolutistas e ilimitadas que lhes eram típicas.

Atualmente, e esta foi a conclusão, o proprietário tem o dever de fruição da propriedade que detém, de modo a atingir sua função social. A inobservância desses deveres pode acarretar a aplicação de sanções pelo Estado de Direito, que vão desde a imposição de encargos sociais até a desapropriação, que ocorre através do instituto da reforma agrária.

Igualmente dissecadas foram as ideias do jurista francês Duguit que criou a expressão “função social da propriedade”, e a sua influência até os dias atuais.

E a despeito da atuação do Estado de Direito na observância dos dispositivos constitucionais que impõem a estrita observância do princípio da função social da propriedade, apresentamos o instituto da reforma agrária e suas espécies, e um breve histórico da reforma agrária no Brasil e em Portugal, tecendo comentários a respeito de outras espécies de intervenção estatal como o arrendamento forçado e a concessão compulsória.

E a partir do detalhado exame do atual Regime do Arrendamento Rural (RAR), em território português, suas condições gerais e particularidades, causou espécie a aplicação em casos práticos da possibilidade de contraposição do arrendatário nas hipóteses previstas no art.º 19.º do Decreto-Lei.

Bem. Na legislação brasileira a sobreposição do direito de propriedade é uma regra quando aquele é posto em relação ao direito contratual, sendo esta a regra geral.

Ou seja, em território brasileiro, notadamente na legislação agrária, é incabível que um direito contratualmente estabelecido - de um arrendatário por exemplo - possa prevalecer diante da reivindicação do proprietário.

No Direito Português, em especial quando estamos a examinar o Regime do Arrendamento Rural, presente uma situação muito incomum de um direito contratual sobrepor-se a um direito real, o direito do proprietário.

Estamos a tratar do exercício do direito de retomada, que obedece a critérios temporais, econômicos e contratuais que tornam, em alguns casos, demasiadamente difícil reaver o imóvel entregue em arrendamento.

A tarefa não é fácil. No caso do proprietário ser um emigrante, deve demonstrar a sua legitimidade bem como a necessidade de explorar diretamente o prédio, ou seja, a necessidade de exploração da terra por motivos de subsistência, bem como a necessidade de regressar a Portugal, ou o facto do retorno ter acontecido a menos de um ano.

Ocorre que no caso de retomada do bem a partir de tais argumentos ficará obrigado a explorar o imóvel, sob pena do pagamento de uma indenização igual a cinco vezes o valor das rendas relativas ao período em que o arrendatário esteve ausente, e a pagar as benfeitorias realizadas conforme previsão legal e pelas plantações e melhoramentos que foram introduzidas no imóvel durante o período de vigência do instrumento de arrendamento rural.

E, se por um lado o atual RAR impõe ao senhorio a necessidade (impraticável aos termos e circunstâncias que embasam a própria pretensão de oposição) de estar economicamente preparado para requerer a devolução do prédio, por outro lado o senhorio pode encontrar o óbice legal ao exercício do seu direito de propriedade, eis que permite que o arrendatário venha a opor-se a tal pedido de oposição formulado pelo senhorio.

O direito de propriedade, nos termos do Decreto-Lei vigente, não irá sobrepor-se ao direito contratual do arrendatário.

Para tanto, basta ao arrendatário demonstrar que conta com mais de 55 anos de idade, e que reside ou utiliza o prédio há mais de 30 anos. Deve igualmente demonstrar que a utilização do prédio é a fonte principal ou ainda a fonte exclusiva de sua subsistência e de seus familiares.

E não importa o argumento do senhorio, egresso e sem condições de se manter com a renda que percebe, e de arcar com o pagamento de uma outra moradia, a contraposição está perfeitamente acobertada pela legislação atual, como se observa:

Artigo 19.º do Decreto-Lei 294/2009: Cessação por oposição à renovação e por denúncia

9 - O arrendatário pode opor-se à efectivação da oposição à renovação ou da denúncia, desde que reúna, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Tenha mais de 55 anos e resida ou utilize o prédio há mais de 30 anos;
- b) O rendimento obtido do prédio constitua a fonte principal ou exclusiva de rendimento para o seu agregado familiar.

O disposto segue as razões da mensagem que apresenta o próprio Decreto-Lei, que elenca como um dos objetivos daquele Diploma o seguinte:

Salvaguardar a defesa dos arrendatários mais idosos, com situações de arrendamento mais antigas, com rendimentos exclusiva ou principalmente obtidos a partir dos prédios arrendados e sem contratos escritos, garantindo a possibilidade de oposição do arrendatário relativamente às situações de denúncia do contrato pelo senhorio, em particular quando o arrendatário tenha mais de 55 anos e resida ou utilize o prédio há mais de 30 anos e o rendimento obtido do prédio constitua a fonte principal ou exclusiva de rendimento para o seu agregado familiar.

A respeito dessa possibilidade de oposição, bem consignou claramente a norma qual condição deve prevalecer: o direito contratual, a dar suporte ao arrendatário, que da terra depende.

Contudo, com a escuridão exposição dos aspectos que envolvem o direito de propriedade e a sua estatura de direito fundamental em Portugal e no Brasil, e dos estudos a respeito do arrendamento rural, o que se deu nos capítulos anteriores, restou evidente que o direito de propriedade restou relativizado nesta hipótese.

Ora, se o senhorio verdadeiramente dependesse da terra, nela estaria a residir. Ou seja, premiou o legislador português o direito de quem estava efetiva e diretamente a utilizar o bem, premiando na verdade não um direito contratual, e sim a função social da propriedade.

Contudo, para o caso de o senhorio igualmente necessitar do imóvel, tanto quanto o arrendatário, para sobreviver, para alimentar seus pares, a norma restou silente.

Esta hipótese de simultânea indispensabilidade do imóvel rústico haveria de receber tratamento específico na norma, ou seja, para o caso do argumento da subsistência estivesse a socorrer também o proprietário e não apenas o arrendatário.

A norma deveria deixar claro qual condição deve prevalecer: O direito real, a socorrer o senhorio, ou o direito contratual, a dar suporte ao arrendatário.

E uma alternativa não resta aos envolvidos, a não ser a busca de uma solução a cargo do Poder Judiciário.

Todavia, e essa frase já dita muitas vezes, muito antiga é a premissa de que as leis devem ser elaboradas para suprimir ou mitigar a formação de litígios envolvendo conflitos subjetivos de interesses.

Por tal motivo, foram os direitos divididos em classes ou espécies, figurando no topo os direitos fundamentais, vindo em seguida os direitos reais, os direitos obrigacionais e assim sucessivamente.

Evidente que a previsão do arrendatário se colocar como óbice ao exercício de um direito real do senhorio, para subsistência deste inclusive, como autorizado no Decreto-lei nº. 294/2009, cria uma inadmissível condição de contraposição de direitos.

Ou seja, o exercício do direito de oposição - direito contratual - recebe uma estatura de direito real, quando posto em conjunto com a função social da propriedade e a condição de idoso.

Ou seja, os direitos estão claramente contrapostos, e a norma vigente não contempla a situação em que o senhorio e o arrendatário estão a depender da terra como meio de subsistência.

Não obstante o supracitado, quanto ao plano substantivo do RAR, da análise comparativa deste diploma com os regimes anteriormente em vigor resulta observar-se que as alterações introduzidas pelo RAR são insuficientes para alcançar os seus objetivos estabelecidos.

Ou seja, não há uma segurança absoluta ao arrendamento por senhoria emigrante, assim gerando uma insegurança legislativa a este sujeito, porquanto se um sujeito arrenda um imóvel a alguém e esse for dependente da área rural para sua subsistência, não pode ser o contrato desfeito.

Logo, tem-se de um lado um direito contratual e de propriedade, que é um direito fundamental, e de outro um direito fundamental do mínimo existencial, subsistência. Nesse sentido há uma necessidade de sopesamento diante do conflito principiológico que se sobrepõe ao preceito normativo infraconstitucional.

Em conclusão, não seria justo que o direito de sequência, ou contratual, se sobreponha ao direito de propriedade. Há direitos contrapostos, conflituosos e que devem ser tratados com cautela.

Em face do exposto, espera-se que o arrendamento rural em Portugal careça de uma reforma mais profunda do que aquela alcançada pela norma vigente, havendo uma maior liberdade contratual (menos condicionada) das partes, com isso instaurando-se uma maior segurança legislativa, inclusive para o senhorio emigrante. Porém, diante dos conflitos de direitos fundamentais, na aplicabilidade no caso Regime de Arrendamento Rural Português pode, por enquanto, ser solucionado por meio do sopesamento, no qual prevalece, mediante o caso concreto, o princípio de maior valor, ou seja, aquele que preservar o direito à dignidade humana, seja o de propriedade, seja por necessidade, em cumprimento ao mínimo existencial para o agricultor num determinado momento.

Essa técnica deve ser aplicada com cautela e com fundamentação jurídico – científica a fim de que possa preservar a carta constitucional e a igualdade social.

REFERÊNCIAS

LIVROS

ALBUQUERQUE, J.A. Guilhon. Montesquieu: sociedade e poder. In. WEFFORT, Francisco C. (organizador). **Os Clássicos da Política**. Conteúdo vol 1: Maquiavel, Hobbes, Locke, Montesquieu, Rousseau, “O Federalista” – 13 ed. São Paulo: Ática, 2001. p. 111-185.

ALEXY, Robert. **El Concepto y la Validez del Derecho y Otros Ensayos**. Barcelona: Gedisa, 1994.

ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos fundamentais**. Tradução: Virgílio Afonso da Silva. 2. Ed. 4 tiragem. Malheiros: 2015.

AMARAL JÚNIOR, José Levi Mello do. O Constitucionalismo. In. FRANCISCO, José Carlos (coord.). **Neoconstitucionalismo e atividade jurisdicional**: do passivismo ao ativismo judicial. Belo Horizonte: Del Rey, 2012.

ANICE, Cleia. **Reforma Agrária e Meio Ambiente**. 1. ed. Documento especial: Fórum Social Mundial, 2003.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **O Direito**: Introdução e Teoria Geral. Uma perspectiva Luso Brasileira. Coimbra: Renovar, 2017.

ÁVILA, Humberto Bergmann. **Teoria dos princípios jurídicos**: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 8 edição. Amp e atual. Malheiros: São Paulo, 2008.

BARCELLOS, Ana Paula de. Anotação Preliminar sobre o conteúdo e as funções dos princípios. In: CANOTILHO, José Joaquim; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (Coords.). **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva /Almedina, 2013.

BARROS, Wellington Pacheco. **Contrato de parceria rural**: doutrina, jurisprudência e prática. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1999. p. 78-89.

BARROSO, Luís Roberto. **Neoconstitucionalismo e constitucionalização do Direito**: o triunfo tardio do Direito Constitucional no Brasil. Rio de Janeiro, 2005.

BITTAR, Carlos Alberto. **Contratos civis**. 3 ed. rev., atual. e ampl. por Carlos Alberto Bittar Filho e Márcia Sguizzardi Bittar. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2006.

BORGES, Antonino Moura. **Parceria e arrendamento rural**. 1. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013.

BORGES, Antonio Moura. **Estatuto da Terra Comentado e legislação Abeira**, 2ª Ed. Campo grande, Contemplar, 2014.

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos Básicos do Direito Agrário**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

BRITO, Rita Xavier de. **O Novo Regime de Arrendamento Rural**. Publicação: Vida Imobiliária, n.º 147, 2010.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes; MOREIRA, Vital. **Direito constitucional e Teoria da Constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003.

CARPIZO, Jorge. *El Contenido Material de la Democracia: Tendencias Actuales del Constitucionalismo Latinoamericano*. BOGDANDY, Armin Von. 2010.

CARVALHO, Cristóvão. **Algumas notas sobre arrendamento rural**. 1. ed. Lisboa: SBP II Editores, 1999.

CARVALHO, Paulo de Barros. **O Princípio da Segurança Jurídica em Matéria Tributária**. São Paulo, 2003.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 23. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

CHAU-TSI, Li. A Reforma Agrária na China. Problemas. **Revista Mensal de Cultura Política**, n. 30, p. 28-36, 1950.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos Agrários de Arrendamento e Parceria Rural no Mercosul**. Curitiba: Juruá Editora, 2003.

CORREIA, Fernando Alves. **Manual de Direito do Urbanismo**. Coimbra: Almedina, 2008.

COSTA, Adalberto. **O contrato de arrendamento rural**. Porto: Vida Económica, 2013.

CRETELLA JÚNIOR, José. **Manual de Direito Administrativo**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1989.

CUNHA, Paulo Ferreira da – **Direitos Fundamentais: Fundamentos & Direitos Sociais**. Lisboa: Quid Juris sociedade editora, 2014. ISBN 978-972-724-682-3.

DEMÉTRIO, Nelson. **Doutrina e prática do direito agrário**. São Paulo: Pró-livro, 1980.

DUGUIT, Léon. **Fundamentos do Direito**. São Paulo: Ícone Editora, 1996.

DWORKIN, Ronald. **Taking Rights Seriously**. Londres, Duckworth, 1987.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves – **Princípios fundamentais do direito constitucional**. 2.^a ed. São Paulo: Saraiva, 2010. ISBN 978-85-02-08563-3.

FERREIRO, Maria de Fátima Palmeiro Baptista. **Desenvolvimento Rural e Instituições**: Normas Jurídicas e Propriedade da Terra em Portugal. 2009.

FERRETTO, Vilson. **Contratos agrários** – Aspectos polêmicos. São Paulo: Saraiva, 2009.

JUSTO, António Santos. **Direitos Reais**. 5 ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2017.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direitos Reais**. 6 ed. Coimbra: Almedina, 2017.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Constitucionalização do Direito Civil**. Jus Navigandi, Teresina, a. 3, n. 33, jul. 1999.

MACHADO, Antônio Luiz Ribeiro. **Manual prático dos contratos agrários e pecuários**. 2 ed. São Paulo: Ed. RT, 1979.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário Brasileiro**. 11 ed. Editora Atlas: São Paulo, 2015.

MEDEIROS, Carlos de. **O poder regulamentar e sua extensão**. *Revista de Direito Administrativo*, São Paulo. 1950.

MELLO, Leonel Itaussu Almeida. John Locke e o individualismo liberal. In. WEFFORT, Francisco C. (organizador). **Os Clássicos da Política**. 13 ed. São Paulo: ática, 2001. p. 79-110.

METELLO, Francisco Cabral. **Novo Regime do Arrendamento Rural**. Lisboa: Rei dos Livros, 2010.

MIRANDA, Jorge. MEDEIROS, Rui. **Constituição Portuguesa Anotada**. Tomo I. Coimbra: Coimbra Editora, 2005.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Rio de Janeiro, Ed. Borsoi, 1954.

MÖLLER, Max. **Teoria Geral do Neoconstitucionalismo**: bases teóricas do constitucionalismo contemporâneo. 1 ed. Porto Alegre: Livraria do advogado editora, 2011.

MOREIRA, Eduardo. **Neoconstitucionalismo** – a invasão da constituição. São Paulo: Método, 2009.

NASCIMENTO, Milton Meira do. Rousseau: da servidão à liberdade. In. WEFFORT, Francisco C. (organizador). **Os Clássicos da Política**. Conteúdo vol 1: Maquiavel, Hobbes, Locke, Montesquieu, Rousseau, “O Federalista” – 13 ed. São Paulo: ática, 2001. p. 187-242.

NOVELINO, Marcelo. **Direito Constitucional**. 8. ed. rev. e atual. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2013.

OPITZ, Sílvia C. B. **Curso Completo de Direito Agrário**. 8 ed. Editora Saraiva: São Paulo, 2014.

OTERO, Paulo. **Manual de Direito Administrativo**. Coimbra: Almedina, 2016.

PEREIRA, Fabiana Augusta de Araújo. **Injustiça Fiscal no campo**: o imposto sobre propriedade rural como instrumento de política fundiária. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

PIPES, Richard. **Propriedade e liberdade**. Trad. de Luiz Guilherme B.Chaves e Carlos Humberto Pimentel Duarte da Fonseca. Rio de Janeiro: Record, 2001.

QUADROS, Fausto de. **A Protecção da Propriedade Privada pelo Direito Internacional Público**. Coimbra: Almedina, 2017.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de Arrendamento Rural Teoria e Prática**. São Paulo: 2012.

RAWLS, John. **Uma teoria da justiça**. São Paulo: Martins Fontes, 2016.

RAWLS, John. **O liberalismo político**. São Paulo: Martins Fontes, 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. Curso de Direito Agrário. 3. ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2015.

SARAIVA, Rute, Direito Internacional do Desenvolvimento Sustentado, In: **Estudos de Homenagem ao Professor Doutor André Gonçalves Pereira**. Coimbra Editora. 2006

SEIA, Jorge Aragão. **Arrendamento Rural**. 4 ed. Editora: Almedina. 2003.

SODERO, Fernando Pereira. **Direito agrário e reforma agrária**. São Paulo. Ed. Livraria Legislação Brasileira, 1968.

VIVANCO, Antonino C. **Teoria de Derecho Agrario**. v. I. La Plata: Ediciones Librería Jurídica, 1967.

MONOGRAFIA, REVISTAS E PERIÓDICOS

AMORIM, Letícia Balsamão. A distinção entre regras e princípios segundo Robert Alexy Esboço e críticas. **Revista de Informação Legislativa**. Brasília a. 42 n. 165 jan./mar. 2005.

ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito e propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 103, p.781 – 791, 2008.

BALDI, César. Del Constitucionalismo moderno al nuevo constitucionalismo latino americano descolonizador. **Revista de Derechos Humanos y Estudios Sociales**, ano V, n.9, 2013.

CADEMARTORI, Sérgio Urquhart de; MIRANDA, José Alberto Antunes de. Democracia, Constituição e Relações Exteriores: o papel do Direito e da Cidadania no Contexto do Novo Constitucionalismo Latino. **Americano**. 2016.

COELHO, Francisco Pereira. Arrendamento: direito substantivo e processual. **Revista Eletrônica de Direito**. Porto. 2016.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Contratos agrários. **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**. São Paulo, v. 14, n. 53, p. 100-121, jul./set. 1990.

RIBEIRO, Vanderlei Vazelesk. Terra e Liberdade: comparando experiências de reforma e contrarreforma agrária no Peru e no Chile. **Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, 2017.

RAMUTSINDELA, Maano; HARTNACK, Andrew. Centring ordinary people: grounded approaches to land reform in Southern Africa. **Anthropology Southern Africa**, v. 42, n. 3, p. 195-201, 2019.

SARAIVA, Rute; SARAIVA, Jorge. A prevenção de desastres. **e-Pública**, Lisboa, v. 7, n. 2, p. 94-124, set. 2020.

TORRES, Heleno Taveira. Direito Constitucional Tributário e a segurança jurídica: metódica da segurança jurídica do Sistema Constitucional Tributário. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2011.

VESTER, Michael. A Reforma Agrária Portuguesa Como Processo Social. **Revista Crítica de Ciências Sociais**. Coimbra, n. 18/19/20, p. 481-516, 1986.

VIEIRA, Iacyr de Aguiar. Empresa agrária e contratos agrários. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 87, n. 757, p. 29-51, nov. 1998.

LEGISLAÇÃO E DOUTRINAS

BRASIL. **CÓDIGO CIVIL E LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR**. 19ª ed. Lisboa: Quid Juris sociedade editora, 2014. ISBN 978-972-724-672-4.

BRASIL. **CÓDIGO CIVIL DE 1916**. Disponível em:
<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm> Acesso em 03 de maio de 2022.

BRASIL, **CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988**. Disponível em:<
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em 03 de julho de 2022.

BRASIL. **DECRETO Nº 59.566**. Disponível em:<
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm >. Acesso em 15 de junho de 2022.

BRASIL. DECRETO-LEI nº. 394/88. **Diário da República. I Série A**. [Em linha]. n.º 258 (08-11-88). p. 4472 – 4475. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/358364/details/normal?q=Decreto-Lei+n%C2%BA%20394%2F88>>. Acesso em 10 de junho de 2022.

BRASIL. DECRETO-LEI nº. 385/99. **Diário da República. I Série A**. [Em linha]. n.º 227 (28-09-99). p. 4328 – 4334. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/354121/details/normal?q=Decreto-Lei+n.%C2%BA%20385%2F88>>. Acesso em 04 de julho de 2022.

BRASIL. DECRETO-LEI nº. 524/99. **Diário da República. I Série A**. [Em linha]. n.º 286 (10-12-99). p. 8708. Disponível em: <<http://data.dre.pt/eli/dec-lei/524/1999/12/10/p/dre/pt/html>>. Acesso em 02 de junho de 2022.

BRASIL. DECRETO-LEI nº. 294/2009. **Diário da República. I Série A**. [Em linha]. n.º 198 (13-10-2009). p. 7040 – 7050. Disponível em: <<http://data.dre.pt/eli/dec-lei/294/2009/10/13/p/dre/pt/html>>. Acesso em 03 de junho de 2022.

BRASIL. **ESTATUTO DA TERRA**. Disponível em:<
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm>. Acesso em 10 de maio de 2022.

BRASIL. LEI FEDERAL nº. 4.504. **Diário Oficial da União. Seção 1**. Suplemento. p. 49. Ministério da Agricultura. Brasília, DF, 1964. [Consult. Out. 2017]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm. Acesso em 27 de Out. de 2017.

PORTUGAL. **DECRETO-LEI 5411, de 17 de abril de 1919**. Disponível em:< >. Acesso em 15 de junho de 2022.

PORTUGAL. **DECRETO-LEI 294/2009**. Diário da República. I Série A. nº. 198.
Disponível em:<
[https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_estrutura.php?tabela=leis&artigo_id=&nid=1431&nversao=&tabela=leis&so_miolo=>](https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra Estrutura.php?tabela=leis&artigo_id=&nid=1431&nversao=&tabela=leis&so_miolo=>). Acesso em 15 de junho de 2022.

PORTUGAL. **CÓDIGO CIVIL**. Capítulo IV, Secção I, Lisboa, 2014. Disponível em: <
<https://www.codigocivil.pt/>> Acesso em 03 de maio.

PORTUGAL. **DECRETO-LEI 394/88**. Diário da República. I Série A. nº. 394.
Disponível em:< <https://dre.tretas.org/dre/2023/decreto-lei-394-88-de-8-de-novembro> >.
Acesso em 15 de junho de 2022.

PORTUGAL. **DECRETO-LEI 385/99**. Diário da República. I Série A. nº.227.
Disponível em:< <https://dre.tretas.org/dre/106131/decreto-lei-385-99-de-28-de-setembro>>.
Acesso em 18 de junho de 2022.

PORTUGAL. **DECRETO-LEI 524/99**. Diário da República. I Série A. nº. 286.
Disponível em:<
https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=853&tabela=leis>. Acesso em
10 de junho de 2022.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL - **Acórdão com número 257 de 18 de junho de 1993**. Relator Conselheiro Monteiro Diniz. Disponível em:
<<https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/19920257.html>>. Acesso em 03 de julho de 2022.