



DEPARTAMENTO DE DIREITO

MESTRADO EM DIREITO

ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURÍDICAS

UNIVERSIDADE AUTÓNOMA DE LISBOA

“LUÍS DE CAMÕES”

**DINÂMICA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL:
UMA ANÁLISE LUSO-BRASILEIRA, SOB A ÓTICA DOS
PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DO DIREITO DA
PROPRIEDADE E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Direito

Autora: Daniela Seefeld Werner

Orientador: Professor Doutor António Pedro de Azevedo Ferreira

Número da candidata: 20151892

Fevereiro de 2019

Lisboa

**DINÂMICA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL: UMA ANÁLISE
LUSO-BRASILEIRA, SOB A ÓTICA DOS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS
DO DIREITO DA PROPRIEDADE E DA FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE**

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

APROVADO(a):

Prof. Doutor António Pedro Ferreira
Orientador

Membro do Júri

Membro do Júri

PORTUGAL /LISBOA 2019

DEDICATÓRIA

Dedico esse trabalho a meu pai Bruno, que não está mais entre nós, pelo menos não fisicamente, a minha mãe Elair, ao meu esposo Gérson por estar sempre presente quando preciso, tanto afetivamente quanto profissionalmente, aos meus filhos Samuel e Fernanda que enchem de alegria os meus dias e são a razão da minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por me amparar e me encorajar nas horas de entrega, por me proteger e me dar forças para continuar nessa caminhada de estudos, protegendo meus filhos enquanto eu me ausentava.

Agradeço a todos os meus professores da Universidade Autónoma de Lisboa - UAL pelos preciosos ensinamentos que obtivemos ao longo do curso, que fizeram com que tivéssemos nossas mentes abertas para buscas de conhecimento e de novos horizontes. A eles o meu muito obrigada, em especial ao meu querido Orientador, a quem admiro como Mestre, Prof. Doutor António Pedro Ferreira

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo analisar o Contrato de Arrendamento Rural, em uma perspectiva Luso-Brasileira, buscando-se as diferenças e as similaridades da legislação brasileira e portuguesa, com uma rápida abordagem histórica. Onde se constata a importância do Contrato de Arrendamento Rural como originário da Produção Agrícola e a Função Social que possui, como forma de proteção aos arrendadores, pequenos produtores, e ainda a Função Social da Propriedade, as delimitações que a legislação impõe. Serão apontados os produtos agrícolas de destaque na produção, em ambos os países, capacidade de exportação e autossuficiência. Os requisitos, as peculiaridades, cláusulas obrigatórias, as possibilidades e a discricionariedade das partes na firmatura de cláusulas contratuais, fixação de preço, prazo, cláusulas que possam vir a ser anuladas. Demonstrando sempre a sua grandeza em razão de ser fonte de emprego e renda. Com enfoque nos princípios Constitucionais como norteadores da relação contratual, sendo o Direito de Propriedade, a Dignidade da Pessoa Humana, a Função Social da Propriedade quando em confronto com os Conflitos Agrários e um com o outro. E por fim, o paradigma produção *versus* Proteção Ambiental, e sua real importância como garantia de segurança jurídica.

Palavras-chaves: Contrato Arrendamento Rural. Propriedade. Função Social. Proteção Ambiental.

ABSTRACT

The present essay intends to verify the rural leasing contract in a Brazilian Portuguese perspective by analyzing the differences and similarities between Brazilian and Portuguese law through a superficial historical approach, in which is verified the importance of the rural leasing contract as originated from the agricultural production and the social function of it, as a form of protection to the lessors, small producers and still the social function of property and the delimitations that the law imposes. The main agricultural products in both countries, the exportation capacity, and self-sufficiency will be addressed. The premises, the peculiarities, the mandatory clauses, the possibilities and the party discretion on firming the contractual clauses, the establishment of price, term, and clauses that might be invalidated. Securing always its greatness being the source of employment and income. Still, this essay addresses the constitutional principles as contractual relation guide, being the propriety right, the human person dignity, the social function of propriety approaching agrarian conflicts and one with the other. And, at last, the production paradigm versus environmental protection and its real importance as juridical security guaranty.

Keywords: Rural Leasing Contract. Property. Social function. Environmental Protection.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	10
2. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL	13
2.1 ANÁLISE HISTÓRICA DOS CONTRATOS NO BRASIL E EM PORTUGAL	13
2.2– CONCEITO	15
2.2.1 O Contrato de Arrendamento Rural e o Contrato de Parceria Rural	17
2.3 COMPARATIVO BRASIL – PORTUGAL: REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL	19
2.3.1 Estatuto da Terra no Brasil	19
2.3.2 Decreto Lei 294/2009 em Portugal	23
2.4 CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL	28
3. O PRINCÍPIO DA PROPRIEDADE.....	32
3.1 CONCEITO DE PROPRIEDADE	33
3.2 A DIGNIDADE DA PESSOA EM CONFRONTO COM O DIREITO DE PROPRIEDADE E OS CONFLITOS AGRÁRIOS.....	40
4. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	48
4.1 DEFINIÇÃO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A IMPORTÂNCIA PARA A PROPRIEDADE RURAL	48
4.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA	55
4.2.1 Conceito	57
4.2.2 Elementos da Função Social da Propriedade Urbana.....	57
4.2.3 Consequências do Descumprimento da Função Social da Propriedade Urbana	59
4.2.3.1 Cobrança progressiva do imposto de propriedade territorial urbana.....	59
4.2.3.2 Desapropriação sancionatória.....	59
4.3 A PROPRIEDADE PÚBLICA E SUAS NUANCES.....	60

4.3.1 Definição de bens públicos (Brasil) e bens de domínio público (Portugal) e sua classificação.	60
4.3.2 Previsão de impossibilidade de aquisição de bens públicos ou de domínio público por usucapião na legislação brasileira e portuguesa	63
5. O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E A PROTEÇÃO AMBIENTAL	67
5.1 A LIBERDADE DE CONTRATAR E A VINCULAÇÃO NAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS.....	76
6. CONCLUSÃO.....	87
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E FONTES DOCUMENTAIS	91

LISTA DE SIGLAS

CC – Código Civil Brasileiro

CRFB – Constituição da República Federal do Brasil

CF/88 – Constituição Federal do Brasil

CRP – Constituição da República Portuguesa

ITR – Imposto Territorial Rural

IBAMA – Instituto Brasileiro do meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis

IPTU – Imposto Territorial Urbano

LBA – Lei de Bases do Ambiente.

SEMA – Secretaria do Estado do Meio Ambiente

1. INTRODUÇÃO

Pretende-se analisar o Contrato de Arrendamento Rural, em uma perspectiva Luso-Brasileira. Verificando-se as diferenças e as similaridades da legislação brasileira e portuguesa.

Apresenta-se uma breve análise história dos contratos de modo geral, bem como do Contrato de Arrendamento Rural, suas origens e sua importância.

Buscando investigar como o Contrato de Arrendamento Rural atua, como originário da produção agrícola e a função social que possui, como forma de proteção aos arrendadores, pequenos produtores, bem como, a função social da propriedade, quais delimitações a legislação impõe.

Diante da grande produção agrícola, os contratos que envolvem a terra, grãos e criação são essenciais e de grande potencial econômico para os estados e para os países.

Ao abordar-se o Contrato de Arrendamento Rural, são apontados os produtos agrícolas de destaque na produção, em ambos os países, capacidade de exportação e autossuficiência.

Ainda, foram identificados os requisitos dos Contratos de Arrendamento Rural, as peculiaridades, cláusulas obrigatórias, as possibilidades e discricionariedade das partes, fixação de preço, prazo, cláusulas que possam vir a ser anuladas, para que seja possível ter uma visão geral do instituto.

Usando uma abordagem, através do Direito Comparado, brasileiro e português, pretende-se analisar esse instituto que é deveras importante.

Objetiva-se pesquisar, delimitando as diferenças de legislações e doutrinas no Brasil e em Portugal sobre o arrendamento rural, bem como demonstrar, através de uma análise crítica, a forma como esse instituto é tratado nos dois países, a importância que recebe na legislação vigente e na prática quotidiana.

Desta forma, foi efetuado um estudo sobre a função social da propriedade, rural, urbana e a pública, abordando o conceito de propriedade, bem como o conceito de função social da propriedade.

A importância da propriedade rural em ambos os países, e o quanto a função social da propriedade é basilar para o desenvolvimento da economia, do pequeno e do médio agricultor.

As consequências de não atingimento da função social da propriedade.

Pretende-se analisar o Direito de Propriedade e a dignidade da pessoa humana, sob a égide dos Contratos de Arrendamento Rural em uma perspectiva luso-brasileira, e buscar a visão constitucionalmente em ambos os países.

O confronto do direito de propriedade e os conflitos agrários com ênfase no Direito Brasileiro.

A dignidade da pessoa está acima de todo e qualquer outro direito que o ordenamento jurídico regulamenta? O Direito Civil deve se submeter ao Constitucional? O direito de propriedade é secundário quando colocado em confronto ao da dignidade da pessoa? É o que se buscou responder no desenvolver do presente estudo.

Ainda, foram identificados os problemas sociais que implicam quando há restrições desses direitos fundamentais, um em detrimento do outro, qual a relevância e qual deve se sobrepor aos demais direitos. E se, na verdade, algum desses direitos devem se sobrepor aos demais.

E por fim, foi analisada a Proteção Ambiental nos Contratos de Arrendamento Rural, com enfoque nas cláusulas contratuais que tutelam tal direito, buscando-se com isso a constatação da obrigatoriedade e ou a autonomia da vontade com relação à assinatura do Contrato de Arrendamento Rural, e também quanto às disposições das cláusulas contratuais.

Buscar-se-á as diferenças e controvérsias entre a produção agrícola, e a proteção ambiental, que são alvos de muitos ataques e polêmicas, mas sem qualquer pretensão de esgotar o tema, serão enfocadas no presente estudo.

Objetivou-se obter a visão voltada para uma perspectiva de haver ou não possibilidade de negociabilidade jurídica das cláusulas contratuais, no Contrato de Arrendamento Rural, bem como quanto a autonomia e/ou liberdades de vontades, de forma a se evidenciar o quanto a questão ambiental é importante e pesa quando da assinatura dos contratos dessa modalidade.

Ainda, pretende-se verificar a possibilidade ou não da negociabilidade das cláusulas, bem como o posicionamento adotados pelos doutrinadores a respeito do tema.

Adotar-se-á de uma metodologia comparativa, enfocando como é visto o Contrato de Arrendamento Rural no Brasil e em Portugal, como se dão as políticas impostas pelos órgãos Públicos e governamentais, as fiscalizações que se dão sobre os contratos, e ainda as possibilidades de negociações das partes.

Sem qualquer sombra de dúvidas, será demonstrada a relevância do tema, sendo este o grande motivador para que fosse efetuada a presente pesquisa e estudo, onde busca-se obter grandes descobertas. Sendo essa expertise que contribuiu para escolha do tema, já que a realidade agrícola no Brasil e, mais especificamente, no estado de Mato Grosso é de suma importância, pois movimenta grande parte da economia, sendo fonte de emprego e renda.

Foi uma gratificante experiência descobrir como é a dinâmica de funcionamento do Contrato de Arrendamento Rural e a visão que se tem da terra e da produção agrícola em Portugal.

Em suma, foi feita uma análise do Contrato de Arrendamento Rural, a sua relevância e importância no Brasil e em Portugal, e o quanto são impulsionadores da segurança jurídica e da função social da propriedade, do Direito de Propriedade, Direito Ambiental e dos direitos e deveres dos arrendadores e dos arrendatários.

¹“**Gn 2.15** – E tomou o SENHOR Deus o homem e o pôs no jardim do Éden para o lavrar e o guardar”.

¹Bíblia Online. **Gênesis 2**– consultado em 06.02.2019.

2. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

2.1 ANÁLISE HISTÓRICA DOS CONTRATOS NO BRASIL E EM PORTUGAL

Os contratos tiveram sua origem formal na Antiga Roma, e tinham o escopo de respaldar as relações comerciais.

As obrigações eram fixadas, muitas vezes, somente na palavra, onde se firmava verbalmente os contratos, porém, não havia como exigir o cumprimento da obrigação, porque não eram escritos.

Eis o porquê da necessidade que se sentiu na formalização dos mesmos, para que a vontade das partes fosse atestada e, com a aposição de suas assinaturas, a princípio, embasados na boa fé, acreditava-se de difícil descumprimento.

E por um bom tempo essa assinatura documentada foi fielmente respeitada e cumprida.

O capitalismo fez com que os contratos fossem se modificando, aperfeiçoando-se com o passar dos tempos, e a sua maior necessidade fez com que se propagasse ainda mais o instituto.

Já, os contratos agrários que são gêneros do qual o arrendamento rural é espécie, tiveram enfoque no Brasil quando se preocupou, com mais afinco, com a produção agrícola, com a possibilidade de que um terceiro que não é o proprietário da terra pudesse cultivá-la.

Como o Brasil é um grande produtor mundial de grãos, o maior produtor de soja do mundo, a preocupação com a agricultura é latente, porém, somente positivou-se com a Emenda Constitucional de nº 10, de 10/11/1964, e com essa alteração na Constituição de 1946, a União passou a legislar sobre Direito Agrário.

Sendo assim, em 30 de novembro de 1964, foi promulgada a Lei 4.504, que passamos a chamar de Estatuto da Terra, que vige até hoje, regulamentando os contratos agrários, sendo de suma relevância.

Essa lei somente veio a ser editada, porque, na época, no Brasil, havia um movimento político, social e econômico, que visava o “fim” da propriedade individual.

Veio para regular as relações que envolviam o homem e a terra, bem como afastar de plano a aplicação do Código Civil.

Desde o colonialismo, e ante a falta de legislação, havia muita posse irregular, sem direito à propriedade.

No Código Civil de 1916, o arrendamento rural encontrava guarida nos artigos 1.211 ao 1.215, e era nomeado de “locação de prédio rústico”.

Logo após a entrada em vigor do Estatuto da Terra, foi promulgada a Lei 4.947/66, que permitiu o arrendamento de terras públicas.

No Direito Agrário há uma imperatividade muito forte, onde o legislador determina as leis e regras e estas devem ser seguidas da forma como delimitada, portanto, a legislação imposta deve ser cumprida cabalmente, de forma impositiva.

O surgimento do Direito Agrário no Brasil se deu pela desvinculação do Direito Civil, sem, no entanto, cortar totalmente os laços já que o Código Civil dirime diversas controvérsias do Direito Agrário até hoje, segundo preleciona Ferreira *apud* Ramos (2012)²: “O Direito Agrário foi surgindo lentamente, desvinculando-se do Direito Civil e das correntes civilistas. A legislação civil regulava questões, temas e conflitos alusivos ao atual direito agrário, que depois se formulou como ramo especial no sistema jurídico”.

A discricionariedade de convencionar diversamente, se dá em raras exceções. Sendo que há uma preocupação bastante grande com o produtor rural, o homem do campo, que se dá em número muito superior aos grandes proprietários de terras rurais.

Inclusive, para assegurar que esses direitos sejam realmente respeitados, a legislação determina a impossibilidade de renúncia de direitos, assegurados pelas normas agrárias.

Em Portugal, o arrendamento rural foi positivado em 1962, através da Lei 2.114, sendo que em 1966, os artigos que constavam nessa lei, foram importados para o Código Civil, sendo eles do nº 1.064 a 1.120, quando em 1975 alguns dos artigos citados foram revogados.

Então, veio em 1975, o Decreto Lei de nº 201/75, que retirou do Código Civil o regramento do arrendamento rural, trazendo um grande avanço para a área agrária portuguesa, pois no momento que se investe em legislações próprias para determinadas áreas, sem dúvidas, ocorre uma aplicação mais efetiva.

Com essa legislação, evidenciou-se a preocupação de proteger quem realmente produzia a terra, já que nesta época os arrendamentos, mesmo que não

² RAMOS, Helena Maria Bezerra – **Contrato de Arrendamento Rural Teoria e Prática**. p. 26.

legitimados, já importavam um número bastante expressivo. E as legislações anteriores tratavam o rendeiro (arrendatário), como subalterno, em posição inferior ao arrendador

Sem falar na questão econômica e social, que trouxe muita relevância, tema cujo qual foi abordado em tópico próprio.

Ressalte-se que este Decreto Lei, antes de aprovado, foi levado à público para discussão e análise, para verificação de sua aceitação por parte da população, bem como opiniões das pessoas que realmente estavam na terra, e também dos órgãos representativos, o que teve uma receptividade muito grande e contribuiu para o enriquecimento do mesmo.

Em 1977, publicou-se a Lei 76/77 que revogou o Decreto Lei 201/75, criando novos regramentos para o arrendamento rural. Vindo a ser alterada, ainda, em 1979, pela Lei 76/79 e após esta, também, acabou por ser revogada, juntamente com a Lei 76/77, através do Decreto Lei 385/88.

Esta última legislação delimita a integração de Portugal com a Comunidade Europeia.

Já em 2010, entra em vigor o Decreto Lei 294/2009, legislação essa que modernizou o instituto e procurou adequá-lo ao momento, bem como às necessidades sociais, econômicas, ambientais e territoriais.

Delimitou-se os contratos de arrendamento, dividindo-os em agrícola, florestal ou pecuário, bem como o contrato de parceria agrícola.

2.2– CONCEITO

A princípio e simploriamente, poderíamos conceituar o Contrato de Arrendamento Rural, como o termo que é pactuado entre o possuidor e/ou proprietário do imóvel e o arrendador. Fixando-se prazo para sua utilização ou não, mediante paga de valor ajustado entre as partes, podendo, no Brasil, ser efetuado o pagamento em produto, de acordo com o determinado no Estatuto da Terra, porém tal entendimento não é pacífico, eis que as jurisprudências ainda são divergentes. Sendo que em Portugal, não existe essa possibilidade de pagamento em produto.

Percebe-se que embora tenha se evoluído e muito, em relação aos anos anteriores, desde os primórdios, os contratos eram conceituados e tidos somente como garantidores de obrigações, portanto, tais princípios básicos não transformaram-se muito.

De acordo com Costa (2013)³, o Contrato de Arrendamento Rural é conceituado da seguinte forma:

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.

A doutrina intitulada de “O Novo Regime de Arrendamento Rural”, de autoria de Brito (2010)⁴, conceitua o instituto, como a seguir:

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.

Embora no Brasil tenhamos inúmeros doutrinadores que dedicaram-se ao estudo do Contrato de Arrendamento Rural, muito diferentemente ocorre em Portugal. Mesmo havendo várias leituras sobre o assunto, a conceituação não diverge muito de um para outro, como ver-se-á a seguir. De acordo com Diniz (2006)⁵:

O contrato agrário pelo qual uma pessoa cede à outra, por prazo determinado ou não, o uso e o gozo do imóvel rural, parte ou partes dele, incluindo ou não outros bens, benfeitorias ou facilidades, com objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais do Estatuto da Terra.

Não poderíamos deixar de citar a ilustre juíza de Direito do estado de Mato Grosso, Ramos (2012)⁶, que baseia sua conceituação no Artigo 92 do Estatuto da Terra. Segundo ela:

É um contrato agrário que a lei reconhece para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, que detenha a posse ou que tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista.

³COSTA, Adalberto – **O Contrato de Arrendamento Rural**. p. 23

⁴BRITO, Rita Xavier de – **O Novo Regime de Arrendamento Rural**. p.15.

⁵DINIZ, Maria Helena – **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. p. 670.

⁶RAMOS, Helena Maria Bezerra – **Contrato de Arrendamento Rural Teoria e Prática**. p. 50.

Importante, além de conceituarmos o contrato de Arrendamento Rural, que façamos uma distinção do Contrato de Arrendamento Rural com o Contrato de Parceria e com o Emparcelamento, com intuito de que com isso não sejam confundidos uns com os outros, o que será efetuado a seguir.

2.2.1 O Contrato de Arrendamento Rural e o Contrato de Parceria Rural

O Direito Agrário possui contratos típicos ou nominados, dentre os quais podemos citar o Contrato de Arrendamento Rural e a Parceria Rural, e possui contratos atípicos ou inominados, onde podemos citar, por exemplo, a locação de pasto por invernada, ou arrendamento de um animal para trabalhos em outra fazenda, como ocorre com os cavalos, todos são contratos agrícolas, porém com finalidades bem diversas.

O Contrato de Arrendamento Rural foi devidamente conceituado acima, para tanto passa-se a conceituar o Contrato de Parceria Agrícola.

A Parceria Rural pode ser agrícola, pecuária ou agro-florestal.

Estabelece o Artigo 4º do Decreto nº 59.566/66 que regulamenta o Estatuto da Terra, conceituando parceria rural como:

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 facilidade, 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 da lei (Artigo 96, VI do Estatuto da Terra).

Diferentemente do Contrato de Arrendamento Rural, na Parceria Rural os riscos, lucros, a produção ser frutífera ou não, tudo é dividido entre os parceiros, ou seja, se houver lucro é dividido, porém se ocorrer prejuízos, também será dividido, na parte em que lhe couber na parceria ajustada previamente.

Ressalte-se que o Contrato de Parceria pode a qualquer momento ser transformado em Contrato de Arrendamento Rural, de acordo com o determinado no regramento do Estatuto da Terra.

Restando claro que o Estatuto não permite forma mista de arrendamento e parceria, sendo imperiosa a realização de contratos distintos de acordo com o Artigo 6º do Decreto 59.566 que regulamenta o Estatuto da Terra.

Ambos os institutos foram criados pelo Estatuto da Terra, sendo os mais utilizados no meio agrícola, existindo características próprias que os individualizam.

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 (via de regra), onde pagará quantia pré-determinada, independentemente de a produção ser frutífera ou não.

Ambos possuem limitações impostas pela legislação, sendo que serão abordadas em tópico próprio quanto ao Arrendamento Rural, neste momento serão citados os principais, que são, o prazo mínimo de vigência de três anos do Contrato, de preferência na aquisição do imóvel, indenização das benfeitorias necessárias e úteis, limitação quanto ao preço do arrendamento, de acordo com o valor venal do imóvel e direito de renovação do arrendamento, preferencial em relação a qualquer terceiro.

Em ambos contratos inadmite-se cláusulas que não determinem preservação sócio ambiental, bem como os direitos dos trabalhadores.

A Parceria Rural, por sua vez, tanto lucros como riscos são partilhados entre parceiros, regendo-se pela boa fé e pelo equilíbrio entre as partes, tanto para direitos como para obrigações.

As características acima destacadas são as mais marcantes de cada instituto, obviamente que não foram aprofundadas, eis que este não seria o objetivo presente, já que se pretende aprofundar o estudo do Contrato de Arrendamento Rural.

Conceituado o instituto do Contrato de Arrendamento, bem como tendo distinguindo-o do Contrato de Parceria Rural, cujo qual se faz de suma importância para a análise do assunto, bem como para sociedade acadêmica e jurídica, não sendo diferente sua importância para a população, é imperioso que analise-se a importância social do Contrato de Arrendamento Rural, precipuamente como originário da produção agrícola que é.

O que será feito, através de um comparativo Brasil-Portugal, com o intuito de que sejam verificadas semelhanças e diferenças entre ambos.

2.3 COMPARATIVO BRASIL – PORTUGAL: REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

2.3.1 Estatuto da Terra no Brasil

Os Contratos de Arrendamento Rural, no Brasil, encontram-se delimitados nos Artigos 95 e 96 do Estatuto da Terra.

Podem ser escritos ou verbais, porém, como no Brasil, o Direito Agrário tem cunho de Direito Público, embora os contratos, de modo geral, são de Direito Privado, existem algumas cláusulas obrigatórias, que são aplicadas, independente da vontade das partes.

Ressalte-se, primeiramente, que os requisitos básicos de todo e qualquer contrato, tais como qualificação das partes, delimitação do objeto a ser contratado, preço, etc., são requisitos também indispensáveis no Contrato de Arrendamento Rural, sendo que se enfocará rapidamente, dando-se ênfase o que de diferente possuem dos demais, sendo este o objetivo primordial do presente estudo.

Quanto às partes, assim como nos demais contratos, são fundamentais, para assinatura de um Contrato de Arrendamento Rural, onde ambas devem ser capazes, e firmarem consensualmente suas vontades.

A denominação utilizada para as partes no Contrato de Arrendamento são, arrendador e arrendatário, sendo arrendador o proprietário da terra, do imóvel, dos bens que serão arrendados, e arrendatário, o terceiro que irá “locar” o imóvel rural e/ou outro bem para fins de produção agrícola.

O arrendatário e/ou o arrendador, ou ambos, podem ser uma única pessoa física, ou várias, bem como pode ser um grupo familiar, ou pessoa jurídica, esta última devidamente representada por seus representantes legais.

Importante frizar que as partes devem possuir capacidade jurídica para assinatura do contrato, de acordo com o que preleciona o Código Civil, agente capaz, podendo o incapaz ou relativamente incapaz firmar desde que cumpridos os requisitos de representatividade determinados pela legislação vigente.

No Brasil não é pácfico o entendimento quanto à necessidade de outorga uxória, onde para Optiz *apud* Ramos (2012)⁷ afirma da desnecessidade da outorga uxória: “Sendo o arrendamento ato de administração, não está sujeito às normas

⁷ RAMOS, Helena Maria Bezerra – **Contrato de Arrendamento Rural Teoria e Prática**. p. 59.

restritivas impostas aos contratos relativos ao domínio, daí dispensar-se a outorga uxória em sua realização”.

Já Zenun *apud* Ramos (2012)⁸, ao contrário prega que: “A outorga se faz necessária, até em face da questão do Registro do Contrato de Arrendamento Rural no Registro de Imóveis, em razão de tal afirma se tratar de Dieito Real e, portanto necessaria seria a outorga uxória”.

O objeto do Contrato de Arrendamento Rural é primordial sua específica delimitação para que não restem dúvidas, devendo o mesmo ser lícito, determinado, podendo ser imóvel para fins de exploração agrícolas, pecuária, de extrativismo, ou ainda agroindustrial.

Ainda, importante que esteja claro, que o rural engloba todos imóveis ou prédios rústicos que se destinem ao desempenho de atividade rural, em sendo para fins de atividade urbana, será tido como urbano. O que delimita se é rural ou urbano é o fim a que se destina o mesmo.

Assim, delimita a Lei 5,868, de 1972, em seu Artigo 6^o onde fala sobre o imposto territorial rural, e determina que todo aquele imóvel que for superior a um hectare e não se destine à exploração elencada nele não será imóvel rural e, portanto, não incidirá ITR.

Quanto ao preço, valor a ser fixado quando da assinatura do contrato, é essencial e a falta de tal cláusula causa nulidade absoluta, pode ser utilizada a expressão “renda”, “preço” ou ainda “aluguel”, ambos são utilizados adequadamente.

Deve expressar a quantidade em pecúnia que o arrendador receberá do arrendatário pelo contrato firmado em razão do arrendamento de seu imóvel.

O preço ser fixado em produtos não é permitido pelas legislações de ambos os países.

O pactuado é a princípio lei entre as partes, e, diante disto, não está o arrendador obrigado a receber valor ou objeto diverso do que foi firmado, mesmo que de maior valor.

Nao cabe ao arrendatário, em momento algum, alegar a improdutividade como foram de não efetuar o pagamento, eis que este é o risco da atividade rural

⁸ *Idem.* p. 59.

⁹ “Considera-se imóvel rural aquele que se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial e que independentemente de sua localização tiver área superior a 1 (um) hectare” Lei 5.868, de 12.12.1972.

agrícola, sujeita aos intempéris do clima, dos produtos e da adequada mão de obra empregada para a adequada produção.

Cláusula utilizada nos Contratos de Arrendamento ainda incluiu quanto ao lugar a ser pago, que, quando efetuado, deve se dar naquele constante do Contrato, somente podendo ocorrer em local diverso se ambas as partes assim concordarem.

Importante salientar que nos Contratos de Arrendamento Rural, sempre prorrogará o prazo de vencimento após a colheita, bem como em casos de força maior, ressaltando que, em caso de o arrendador efetuar plantio, sabendo que não conseguirá efetuar a colheita, até pelo tempo necessário ao desenvolvimento e vigor da planta, deverá acordar com o arrendador a prorrogação do prazo para o pós-safra.

Se no contrato não constar prazo, entender-se-á que o termo seja de 3 anos, como forma de garantir a quem produz na terra, que tenha retorno do que investiu, já que no primeiro e segundo ano, dificilmente reverterá o que aplicou, a não ser em casos específicos, que não cabe a análise nesse estudo.

O arrendatário sempre terá preferência de renovação quando em iguais condições com terceiros interessados. Ressalte-se que, em caso de o arrendador não ter interesse em manter arrendado o imóvel, deverá notificar o arrendatário com, no mínimo, seis meses de antecedência ao vencimento, sob pena de, não o fazendo, entender-se por prorrogado o mesmo, excetuando-se que o arrendador contra notifique o arrendatário, com contra proposta. Importante ressaltar que essas notificações devem ser registradas no Registro de Títulos e Documentos, ante a fé pública que possuem e a publicidade a terceiros.

O subarrendamento somente é permitido, com o consentimento do proprietário arrendador, que deve ser expresso, para evitar qualquer alegação posterior de não consentimento.

Pode ser alterada a área de arrendamento, desde que respeitado o direito do arrendatário, e mantida a área em que já se encontrava instalado, sempre levando em conta que o Estatuto da Terra positivou tais regramentos, para que o arrendatário, tido como hipossuficiente na relação, seja protegido, e que seu direito seja resguardado, com objetivo de que nenhuma das partes reste lesada.

Com o intuito de evitar o enriquecimento sem causa, do arrendador, o legislador instituiu o inciso VIII, do Artigo 95¹⁰ do Estatuto da Terra, o direito à indenização das benfeitorias úteis e necessárias, das voluptuárias, se autorizadas, bem como de se manter no imóvel arrendado até a indenização das necessárias e úteis, se não efetuadas pelo arrendador, o que verifica-se ser correto, eis que, para o arrendatário muitas benfeitorias se fazem indispensáveis, e não seria justo que o proprietário, sem qualquer custo ou indenização, agregasse valor ao seu patrimônio, típico enriquecimento sem causa e o arrendatário sofresse o prejuízo.

Ressalte-se que essas benfeitorias, sempre que efetuadas, devem ser discutidas pelas partes e acordadas, para que não haja qualquer eventual mal entendido posteriormente. Sendo ideal que constem, se necessário for, em adititvo contratual, determinando inclusive a possibilidade de indenização das mesmas. Porém, quando não ocorrer essa formulação, o artigo acima citado é utilizado para dirimir controvérsias.

Em atenção ao princípio do equilíbrio, foram instituídas cláusulas obrigatórias e indisponíveis que se fazem de suma importância que transcrevamos, para melhor entendimento das mesmas, que constam dos incisos XI e XII do Artigo 95º do Estatuto da Terra. Vejamos:

XI - na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento: a) limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos b) prazos mínimos de arrendamento e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas; c) bases para as renovações convencionadas; d) formas de extinção ou rescisão; e) direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas; XII - a remuneração do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que a remuneração poderá ir até o limite de 30% (trinta por cento).

Importante ressaltar que, essas cláusulas são obrigatórias, como de ordem pública, mesmo em contratos verbais, pois tendo força coercitiva, não são possíveis de abdicação.

¹⁰ Estatuto da Terra - Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios: VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo. [Em linha]. [Consult. 02 Set. 2016]. Disponível em: www.planalto.gov.br

Dentre elas, devemos elencar a proteção ao meio ambiente e recursos naturais, que devem ser preservados e mantidos, de forma que, no decorrer do termo do contrato, sejam preservados.

Sendo o meio ambiente de fundamental relevância para os Contratos de Arrendamento Rural, eis que, a cultura agrícola, dependente fundamentalmente da forma com que o solo é preservado, para que a produção vingue e produza, de acordo com o que se espera.

Essa preocupação com a preservação do meio ambiente, com o solo e o equilíbrio necessário para a produção agrícola serão abordados em tópico próprio.

Ainda, importante elencarmos a importância do trabalho, da mão de obra nos contratos agrícolas.

Onde são vedadas e nulas de pleno direito, cláusulas que estipulem trabalho gratuito, exclusividade na compra ou na venda da produção havida do Arrendamento Rural, bem como fixação de prazos inferiores ao mínimo estipulado que é de três anos, bem como a aquisição de insumos agrícolas somente do arrendador ou quem este indicar.

São atípicos os contratos que não o de arrendamento rural ou de Parceria Rural, que delimitem o uso, gozo e a posse da terra. Comumente é para essa finalidade, podendo ser também para arrendamento de maquinários agrícolas, para uso, plantio e cultivo da terra, armazéns para estocagem da produção, galpões e silos, que são utilizados para a facilitação da estocagem da colheita.

Importante destacar que os Contratos de Arrendamento Rural mesmo quando não escritos, como se permite no Brasil, são primordiais as prerrogativas já estabelecidas pela legislação vigente, no sentido de preservação dos direitos das partes, primando pelo hipossuficiente na relação que por consideráveis vezes é o arrendatário da terra.

2.3.2 Decreto Lei 294/2009 em Portugal

Já em Portugal, os Contratos de Arrendamento Rural, encontram-se delimitados no Decreto Lei 294/2009, denominado de Novo Regime de Arrendamento Rural.

O Decreto Lei acima citado, contemplou três tipos de Arrendamento Rural, sendo eles, o Arrendamento Agrícola, o Arrendamento Florestal e o Arrendamento de Campanha.

Diferentemente do que acontece no Brasil, em Portugal há obrigatoriedade de o contrato ser escrito, o pagamento deve ser expresso em quantidade monetária, sob pena de nulidade.

Já no Brasil, permite-se a fixação também em produto, embora que com divergências doutrinárias e jurisprudenciais, o que ainda está sendo amplamente discutido em sede dos Tribunais.

Porém, mesmo que fixado em produto, deve ser convertido em moeda corrente, da mesma forma que em Portugal, deve haver essa possibilidade, também incurso as penalidade de nulidade.

Além disso, o que é muito diferente é a regra insculpida nos ditames de introdução ao Decreto Lei, alínea d¹¹, que impõe que todos os contratos devem ser levados ao serviço de finanças, do domicílio do arrendador, que em Portugal é chamado de “senhorio”, sob pena de não o fazendo lhe ser aplicada a “coima”, que no Brasil chamamos de multa ou sanção pecuniária.

Essa regra deve ser observada, também, quando da renovação do Contrato de Arrendamento Rural.

Os Contratos de Arrendamento Agrícola, que são objeto do nosso estudo, são presumidamente de sete anos se não expressos no contrato, renováveis por iguais sete anos, enquanto não houver denúncia, o que equivale a não renovação, ou rescisão no Brasil.

Pode ser o Arrendamento Rural total ou parcial, da terra ou de prédios que são chamados de prédios rústicos, e, no caso de haver uma parte urbana e outra rústica, o entendimento é de que o Contrato é de Arrendamento Rural, rege-se pelas regras delimitadas a este.

Restando claro que quando, juntamente com a terra ou imóvel forem arrendados maquinários, equipamentos ou outros bens, estes deverão constar de um anexo ao Contrato de Arrendamento, fazendo-se constar seus estados de conservação, bem como a sua utilidade e funcionalidade, de acordo com o estipulado no Artigo 4º do Regime Jurídico do Arrendamento Rural, em seu número 1, letra c¹².

¹¹Decreto Lei 294/2009 d) A obrigatoriedade da existência de contrato escrito e da fixação da renda em dinheiro, assim como da entrega do original do contrato nos serviços de finanças da residência ou sede oficial do senhorio [Em linha]. [Consult. 02 Set. 2016]. Disponível em: <http://www.pgdlisboa.pt/>

¹² Decreto Lei 294/2009, “1-... c) Outros bens, designadamente máquinas e equipamentos, devendo, neste caso, ser anexado ao contrato um inventário dos mesmos com indicação do respectivo estado de conservação e funcionalidade”.

No Brasil não há essa divergência entre rural e urbano, pois há delimitação de perímetro urbano e rural, o que faz com que quase não haja dúvidas quando da firmatura referente a um imóvel para produção agrícola, tal qual ao de Arrendamento Rural, onde fatidicamente o mesmo será rural, pois as áreas de produção agrícola em sua maioria são na área rural.

Bem como os imóveis urbanos, quando para fins agrícolas, mantém a nomenclatura de Contratos de Arrendamento Rural, se for esse o fim para o qual o mesmo será utilizado.

Verifica-se, portanto, que a finalidade para a qual o imóvel é utilizado no Brasil, é fundamental para a delimitação e trata-se de Arrendamento Rural ou Locação Urbana.

Em Portugal, como visto acima, se parte for urbana e parte rural, o Contrato é de Arrendamento Rural.

Notadamente, como no Brasil, em Portugal, o Arrendamento Rural abrange também as infraestruturas, tais como águas, rios e demais bens naturais que devem ser mantidos e preservados pelo arrendador e devolvidos no estado em que se encontravam.

Admite-se constar cláusula que estipule transmissão de direitos, de políticas agrícolas, no caso de haver qualquer incentivo agrícola, permite-se essa “transmissão” ao arrendatário em Portugal.

Como existem leis de incentivos à produção agrícola, quem busca a terra para produção é muito bem recebido e bem visto pelos bancos e órgãos governamentais, eis que é um incentivo para a produção da terra, que é deveras osciosa em muitas partes do território português.

No Brasil, diferentemente, não se permite essa transmissão de direitos ou incentivos agrícola ao arrendatário.

Além da produção e cultivo de cereais, hortifrutis, pode haver a criação de animais, que engloba-se nos Contratos de Arrendamento Rural Agrícola.

Em Portugal o ano agrícola inicia-se em 01 de Novembro e finda em 31 de Outubro do ano seguinte, se assim não constou no Contrato de Arrendamento Rural.

De acordo com o Artigo 6^o¹³, número 4, do Decreto Lei, o Contrato de Arrendamento é isento de imposto ou taxas, porém excepcionam-se os emolumentos dos serviços notariais e registrais.

Ainda, importante frisar, que é proibido o subarrendamento, ou cedência da posição contratual sem expressa concordância do senhorio. O que também ocorre no Brasil.

Rescinde-se o contrato por oposição ou denúncia de qualquer das partes, devendo ser efetuada por escrito e com antecedência mínima de um ano.

Ressalte-se que, se o senhorio for emigrante, essa denúncia somente pode ocorrer a partir do terceiro ano do contrato ou da renovação e desde que preencha os requisitos das alíneas a, b e c do Artigo 19, número 4¹⁴ do Regime Jurídico do Arrendamento Rural.

Quando a denúncia se der com base nessa alínea, o senhorio fica obrigado a explorar diretamente a terra, ou por seus parentes, pelo período mínimo de cinco anos, salvo força maior.

Cabendo nesse caso, indenização de cinco vezes o valor do arrendamento do período em que o arrendatário foi impossibilitado de produzir.

Ainda, nas alíneas seguintes do referido artigo, pode haver a denúncia do contrato quando do abandono da atividade, motivos alheios a sua vontade ou quando económica e sustentavelmente o arrendatário não conseguir manter-se no imóvel, devendo a notificação ser com antecedência de um ano.

No número 9¹⁵ do mesmo dispositivo, determinam-se os casos de oposição pelo arrendatário à oposição do arrendador, bem como à renovação ou à

¹³Decreto Lei 294/2009 4 - 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 registrais e notariais. [Consult. 02 Set. 2016]. Disponível em: <http://www.pgdlisboa.pt/>.

¹⁴ Artigo 19.º - Regime Jurídico do Arrendamento Rural

4 - No caso dos contratos de arrendamento agrícola por senhorio emigrante, pode este denunciar o contrato, com a antecedência de um ano, a partir do terceiro ano do contrato de arrendamento ou da sua renovação, sem possibilidade de oposição por parte do arrendatário, excepto no caso previsto no n.º 9, desde que satisfaça, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Ter sido ele quem arrendou o prédio ou o tenha adquirido por sucessão;
- b) Necessitar de regressar ou ter regressado definitivamente a Portugal há menos de um ano;
- c) Querer explorar directamente o prédio arrendado.

¹⁵ Artigo 19.º - Regime Jurídico do Arrendamento Rural.

9 - O arrendatário pode opor-se à efetivação 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;

denúncia, devendo, para tanto, preencher os requisitos descritos nas alíneas. Ainda, na alínea 10¹⁶ delimitam-se as indenizações específicas, quando da oposição à renovação ou da denúncia pelo arrendador-senhorio, sendo a indenização nesses casos de 1/12 por ano de arrendamento, não podendo ser inferior a um ano de renda, de acordo com o número 4, do mesmo artigo.

Quanto às demais benfeitorias, tal qual no Brasil, verifica-se que em Portugal permite-se com o consentimento do senhorio, ou se este deveria fazê-las e não fez, pode o arrendador fazer e ressarcir-se, com exceção de haver cláusula contratual, dispondo em sentido contrário. Sendo que as úteis serão indenizadas, sempre lembrando, com autorização do senhorio.

Na hipótese de renovação do contrato, o arrendatário sempre terá direito de preferência, em caso de venda também, com exceção de concorrer com herdeiros ou coerdeiros.

Quanto aos requisitos formais do Contrato de Arrendamento Rural em Portugal, não podemos deixar de transcrever o entendimento do ilustre doutrinador, Costa (2013)¹⁷, que resume fantasticamente, vejamos:

Ainda, quanto à forma do contrato de arrendamento rural é de acrescentar, para além de sua subordinação a escrito, que este deve conter um conjunto de elementos cuja falta pode implicar a invalidade do mesmo. Assim, é que do contrato deve constar os seguintes elementos: a identificação completa das partes; a identificação do bem ou bens que são objeto do contrato; o fim a que o contrato se destina; o valor pecuniário acordado quanto à renda; a indicação da data da celebração do contrato; a relação ou o inventário dos bens móveis, quando existam e façam parte do contrato, da qual conste a descrição detalhada ou pormenorizada, fundamentalmente quanto ao seu estado de conservação e funcionalidade.

Portanto, a formalidade em Portugal é bastante rígida, diferentemente do Brasil, onde se admite, inclusive, contrato verbal, somente existindo claras regras que não podem ser transpostas, mas no cômputo geral, verifica-se no Brasil, uma maior flexibilidade do que em Portugal.

b) O rendimento obtido do prédio constitua a fonte principal ou exclusiva de rendimento para o seu agregado familiar.

¹⁶ 10 - Em caso de cessação do contrato por oposição à renovação ou denúncia do senhorio o arrendatário tem direito a ser indemnizado:

a) Pelas benfeitorias realizadas, nos termos previstos no artigo 23.º;
b) Pelas plantações e melhoramento fundiários que haja tornado o prédio mais produtivo, realizados com o consentimento do senhorio.

¹⁷ COSTA, Adalberto – **O Contrato de Arrendamento Rural**. p. 29.

Não podemos deixar de elencar, para finalizar os requisitos, mesmo que sucintamente ressaltar, a preocupação que se verificou durante o estudo, que ambos os países preocupam-se com a preservação do meio ambiente, com o respeito ao regramento pertinente à preservação ambiental e ao trabalhador rural, e que nos contratos de arrendamento rural não seria diferente.

A responsabilidade do arrendador é muito grande para a manutenção e conservação do solo, dos rios, da fauna e da flora, e muito comumente constam nos contratos a obrigação de manutenção de tal bioma, inclusive, com fixação de multa, em caso de danos ambientais, para que o arrendatário mantenha-as como recebeu e poder ser penalizado em casos de descumprimentos.

Em suma, o arrendamento rural em ambos os países tem expressiva significância, pois é responsável pela movimentação do uso, gozo e produção do solo, da produção agrícola que é de onde vem o alimento, o pão de cada dia, de inúmeras famílias.

2.4 CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

No Brasil encontramos regramento para a extinção dos contratos de arrendamento precipuamente nos Artigos 26 a 33 do Estatuto da Terra.

Sendo que o Artigo 26¹⁸ delimita-se as formas de extinção, que vão desde pelo término do prazo do contrato ou da sua renovação, como pela retomada da área de terras do arrendamento, pela aquisição da área arrendada pelo arrendatário, ou quando este não exercer seu direito de preferência, por terceiro interessado, o que faz com que decaia de seu direito.

¹⁸ Art 26. O arrendamento se extingue:

I - Pelo término do prazo do contrato e do de sua renovação;

II - Pela retomada;

III - Pela aquisição da gleba arrendada, pelo arrendatário;

IV - Pelo distrato ou rescisão do contrato;

V - Pela resolução ou extinção do direito do arrendador;

VI - Por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato;

VII - Por sentença judicial irrecorrível;

VIII - Pela perda do imóvel rural;

IX - Pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural;

X - por qualquer outra causa prevista em lei.

Parágrafo único. Nos casos em que o arrendatário é o conjunto familiar, a morte do seu chefe não é causa de extinção do contrato, havendo naquele conjunto outra pessoa devidamente qualificada que prossiga na execução do mesmo.

Extingue-se, ainda, pelo distrato ou rescisão contratual, pelo fim do direito do arrendador, força maior que impossibilite o fiel cumprimento por qualquer das partes do contrato.

Importante destacar que a notificação é fundamental para que a outra parte tome ciência com a devida antecedência se tais interpéris ocorrerem no curso do contrato de arrendamento rural.

Possível ainda, a extinção em razão de sentença judicial, que tenha transitado em julgado, em razão da perda pelo arrendador do imóvel objeto do contrato de arrendamento, pela desapropriação, parcial ou total do imóvel, ou qualquer outra forma de extinção prevista na legislação vigente no Brasil.

Frise-se que, de acordo com o parágrafo único do mesmo dispositivo, a morte do arrendatário ou do arrendador não extingue automaticamente o contrato, se qualquer dos sucessores puder e possuir qualificação para continuar cumprindo o avençado contratualmente, restando preferencial a continuidade da produção pelos herdeiros do arrendador.

Será aprofundada em tópico específico a questão fundamental de preservação ambiental, de recursos naturais, porém, aqui é importante destacar que é um dos regramentos que determinam a extinção/rescisão contratual em caso de descumprimento, inclusive com obrigação de ressarcimento da parte lesada por perdas e danos, e claro, o meio ambiente ser recuperado ao *status quo* anterior.

Quando o contrato for extinto, resguarda-se o direito de colheita do arrendatário, via de regra.

Quando ocorrer desapropriação parcial, é garantido ao arrendatário o direito de reduzir a renda a pagar ao proprietário arrendador, bem como quando a extinção ocorrer por força maior é garantido ao contratante o não pagamento de perdas e danos, e ainda a cessão ou subarrendamento do contrato só é permitido com o consentimento do arrendador, sendo que havendo extinção do contrato, extingue-se o subarrendamento de igual forma. Todos estes regramentos estão elencados nos Artigos 27 ao 31 do Estatuto da Terra.

O Artigo 32¹⁹, do mesmo dispositivo legal, elenca os casos de despejo, que são deveras importantes em caso de descumprimentos de cláusulas contratuais.

¹⁹ Art 32. Só será concedido o despejo nos seguintes casos:
I - Término do prazo contratual ou de sua renovação;

Por fim, no Artigo 33 do Estatuto da Terra, permite a mudança da área do arrendamento, desde que respeitadas às cláusulas e condições do contrato e os direitos do arrendatário, que a *priori* seria o hipossuficiente da relação contratual.

A rescisão contratual no Brasil possui um leque muito aberto, onde se ambas as partes concordarem, a rescisão pode se dar amigavelmente e fixados termos de ajustes que não prejudiquem as partes.

Em Portugal, a cessação do contrato de Arrendamento Rural está delimitada no Decreto 294/2009, onde 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.

Ainda, no número 2 do mesmo Decreto-Lei, determina-se que, após a safra, ou ano agrícola, somente ocorrerá à rescisão ou fim, tal qual como no Brasil assegura-se que o fruto plantado possa ser colhido, o que já foi deveras explicitado no tópico anterior.

Assim como no Brasil, o Estatuto da Terra delimita e pormenoriza os casos de rescisão do Contrato de Arrendamento Rural, em Portugal verificamos não ser muito diferente do Brasil.

Acredita-se que pelo fato de no Brasil por ter muito mais terra produtiva, muito mais arrendamento que em Portugal, as situações pontuais, fáticas fazem como que a delimitação legal se dê de forma mais incisiva.

Até pelo fato de haver mais demandas envolvendo terras e o Contrato de Arrendamento Rural, o que faz com que situações, muitas vezes, nem pensadas na prática ocorram e precisem de decisões judiciais.

II - Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador;

III - Se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencionado;

IV - Dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa do arrendatário;

V - se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural;

VI - Abandono total ou parcial do cultivo;

VII - Inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 deste Regulamento;

VIII - Nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e neste regulamento, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido;

IX - se o arrendatário infringir obrigação legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual.

Parágrafo único. No caso do inciso III, poderá o arrendatário devedor evitar a rescisão do contrato e o conseqüente despejo, requerendo no prazo da contestação da ação de despejo, seja-lhe admitido o pagamento do aluguel ou renda e encargos devidos, as custas do processo e os honorários do advogado do arrendador, fixados de plano pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de 30 (trinta) dias, contados da data da entrega em cartório do mandado de citação devidamente cumprido, procedendo-se a depósito, em caso de recusa.

O que não memoriza o instituto em Portugal, ao contrário, é importante e contemplado no Decreto Lei acima citado.

3. O PRINCÍPIO DA PROPRIEDADE

A propriedade foi contemplada pela primeira vez, constitucionalmente, no Brasil, quando da sua inclusão na Constituição de 1967, como garantia da ordem econômica, porém foi na Constituição Federal de 1988 que o Direito de Propriedade, a propriedade em si, foi delimitado como direito fundamental, enfatizando que a propriedade deve cumprir seu papel com a efetiva função social.

O Artigo 5º²⁰, no *caput*, e em seu inciso, XXII da Constituição Federal de 1988, assegura esse direito de propriedade, conforme foi exposto acima:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXII - é garantido o direito de propriedade.

O Estatuto da Terra em 1964, já determinou o que é a função social da propriedade, em seu Artigo 2º, § 1º²¹, onde busca proteger as relações entre quem produz e o proprietário da terra, preservação do meio ambiente e conservação das reservas naturais, bem como a produção agrícola, que é o objetivo principal de todos que desse meio dependem.

A propriedade tem primordial importância no mundo capitalista, tanto econômica quanto socialmente e essa magnitude de relevância foi aos poucos sendo massacrada pela ganância desenfreada que o exacerbado capitalismo trouxe com o passar dos anos.

A delimitação constitucional da propriedade como direito fundamental bem como o dever de cumprir a função social, trouxeram um alento muito grande aos cidadãos, assim como aos operadores do direito, eis que, com a positivação constitucional e delimitação de seu alcance a propriedade pode e deve ser resguardada pelo proprietário, porém abriu a possibilidade de cobrança governamental para que cumpra sua função social, sob pena de ser expropriada.

²⁰ Artigo 5º, XXII da Constituição Federal do Brasil de 1988.

²¹ Estatuto da Terra - Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei. § 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente: a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; b) mantém níveis satisfatórios de produtividade; c) assegura a conservação dos recursos naturais; d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam.

Essa possibilidade, sabe-se, que ocorrerá em caso extremos, porém, a existência da regra constitucional, a possibilidade de que a perda da propriedade aconteça, cria no proprietário uma responsabilidade maior, um encargo, que até então não era levado em conta por ele, pois não haviam penalidades quando da não utilização adequada da terra.

Em um país como o Brasil, extenso e produtivo, e com tanta gente precisando de terra e querendo solo para produzir, a ociosidade é algo impensável, inadmissível.

O direito de propriedade é assegurado constitucionalmente, sendo assim, o proprietário é resguardado, porém devendo exercer essa propriedade efetivamente.

Historicamente, o direito de propriedade foi exercido, “erga omnes” contra tudo e todos, sem qualquer limite ou restrição, era absoluto.

Para tanto, se faz importante para aprofundarmos o estudo do tema, que se conceitue o instituto.

3.1 CONCEITO DE PROPRIEDADE

A propriedade desde os primórdios é tema controvertido, tendo sido tida durante muitos anos como tema principal de desavenças e lutas.

O exercício da propriedade significava poder, supremacia sobre os demais. Tinha cunho e relevância, política, econômica e social e um grande *status*. O que a bem da verdade não mudou muito, passados muitos séculos.

Com o passar dos anos e o liberalismo do século passado, o poder estatal passou a intervir no direito de propriedade.

E hoje conceitua-se, segundo os ensinamentos da douta professora Maria Helena Diniz *apud* Costa (2000)²², que: “A propriedade é a relação fundamental dos direitos das coisas, abrangendo todas as categorias dos direitos reais sobre coisas alheias, sejam direitos reais ilimitados de gozo ou fruição, sejam os de garantia ou de aquisição”.

Portanto, o proprietário tem direito de dispor de seu bem, gozando e fruindo da forma que melhor lhe couber.

No entanto, o direito do proprietário de uso e gozo, está intimamente ligado à função social que o mesmo exerça. Já que, como veremos adiante, a legislação

²² Diniz, Maria Helena. **Curso de Direito Cvil Brasileiro**. *Apud*. Cássia Celina Paulo Moreira da Costa. **O direito à propriedade** .

atual prevê limitações ao direito de propriedade sempre que não atender o interesse social, ou seja, corre risco de sua perda.

Ocorre que esta perda é legítima, sempre que não comprovados os requisitos essenciais para que esse direito de propriedade seja exercido plenamente.

Ainda poderíamos dizer que propriedade é o direito sobre determinado bem, a ponto de poder dispor sobre o mesmo.

Em Portugal, a propriedade como direito é traduzida pelo gozo, conforme verifica-se pelo conceito de António Santos Justo²³: “De modo pleno e exclusivo, dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que (ao proprietário) pertencem, dentro dos limites da lei”.

E, segundo o autor, o que difere do direito de propriedade no Brasil, é que se utiliza o termo “gozo” e o “fruir” em Portugal, porém o fruir está abarcado pelo gozar, o que nos leva a fórmula romana de *uti, frui, habere et possidere*, ou seja o direito de dispor de um bem, desde que a lei não o proíba.

Segundo a Constituição da República Portuguesa, em seu artigo 62.^{o24}, está assegurado o direito de propriedade. Na Constituição Federal Brasileira, está garantido dentre outros artigos, no Artigo 5º, inciso XXIII²⁵.

Portanto, as duas Constituições regularam textualmente o direito de propriedade, para que não restem dúvidas, e sendo constitucionalmente garantido o

²³ “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*” (António Santos Justo - A base romanista do direito luso-brasileiro das coisas (algumas figuras jurídicas) http://www.oa.pt/Conteudos/Artigos/detalhe_artigo.aspx?idsc=84043&ida=84110 - consultado 26.04.2017

²⁴ CRP: “Artigo 62.º (Direito de propriedade privada)

1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.
2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.”

²⁵ CRFB: “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social”.

direito de propriedade, está para ser exercida efetivamente precisa cumprir sua função social, precipuamente a propriedade agrícola ou rural, já que a busca pela terra é histórica e já gerou inúmeros conflitos agrários, e para sanar esses constantes conflitos é que a legislação precisou ser aprimorada, cada vez mais, para que, com regramento próprio, se amenizasse as invasões em áreas produtivas e com isso se delimitasse as possibilidades, inclusive de desapropriações.

Importante ainda explicitarmos que, com as legislações específicas, inclusive o Estatuto da Terra, conseguiu-se apaziguar muitos dos conflitos, porém não findar, infelizmente.

Ainda encontramos movimentos agrários, que no Brasil são representados expressivamente pelo MST – Movimento Sem Terra.

Por fim, importante conceituarmos propriedade rural e imóvel rural, sendo que obtivemos tais conceitos através da Resolução Conjunta do IBAMA e da SEMA, Resolução de nº 07/2008, em seu artigo 1º, inciso XVI e XVII²⁶, vejamos: “1. IMÓVEL RURAL – área compreendida por uma matrícula onde se exerça a propriedade ou a posse. 2. PROPRIEDADE RURAL – composta por um imóvel ou o conjunto de imóveis de um mesmo proprietário ou mesmo possuidor”.

No Brasil há muitos imóveis rurais, onde há cultivo de subsistência familiar, assim como há em Portugal, sendo que a propriedade familiar, de acordo com o Estatuto da Terra²⁷, seriam as glebas ou áreas de terras não menores do que um módulo rural, ou seja, terra suficiente para exploração familiar, admitindo-se também mão de obra de terceiros, porém o objetivo é a subsistência e o trabalho familiar.

No Brasil há muitos latifúndios, cultivo de grãos para venda interna e principalmente externa, já que o Brasil é grande produtor e exportador de grãos, tais como soja, milho, açúcar, café, criação de gado, para exportação da carne.

Em Portugal, João Frazão²⁸, membro da Comissão de Política Agrícola do Partido Comunista de Portugal, alerta para a dificuldade dos pequenos e médios

²⁶ Conceitos extraídos da Resolução Conjunta IBAMA/SEMA/IAP 07/2008, Art. 1º, inciso XVI e XVII - <http://www.ambiente.duran.eng.br/conceito-de-propriedade-e-imovel-rural> - consultado 26.04.2017

²⁷ Estatuto da Terra e Legislação Adesiva – p. 69 – Antônio Moura Borges – 2ª Edição revista e ampliada – Editora Contemplar – ISBN – 978-85-63540-56-0

²⁸ “Nas terras do Alentejo regressa o velho domínio da grande exploração de dimensão latifundiária, propriedade de poucas famílias, forma de organização social, e sistema de produção que explora a terra, não para garantir a sua função social – a produção de alimentos – mas para daí retirar, apenas, rendas e rendimentos. (...) Enquanto isso aumenta impostos e negam apoios aos pequenos e médios produtores de leite, de batata, de cereais, de vinho, aos que se levantam de madrugada para alimentar o gado, para fazer

produtores, em detrimento dos latifúndios, onde segundo o mesmo, a função social da propriedade é deixada de lado, em face somente do lucro e renda obtida pelos grandes produtores.

Relata ainda em seu artigo, que Portugal não é autossuficiente na produção da alimentação, o que é muito preocupante, e cada vez mais agrava-se esta situação. O Brasil, por outro lado, é autossuficiente nessas produções, bem como responsável pelo abastecimento de muitos outros países.

Porém, para alcançar esse *status* de propriedade rural incabível de desapropriação, é necessário o preenchimento de certos requisitos, já que, se não cumpridos, torna-se passível de expropriação, o que será visto no próximo tópico.

Com o passar dos anos e com a grande dificuldade de distribuição do emprego e da renda, fez-se necessária à intervenção estatal, com as restrições, limitações cíveis e constitucionais, para que a propriedade seja utilizada da forma adequada.

O Código Civil de 2002, em seu Artigo 1.228²⁹, conceituou propriedade, de acordo com o artigo a seguir:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou a detenha. § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Portanto, dentro do seu conceito civilista, a propriedade trás consigo, um caráter, social, econômico, ambientalista, que antes da Constituição Federal de 1988, não era difundido, não era regrado, e que passou a ter primordial importância o cumprimento de tais “requisitos”, para ter o direito de propriedade, assegurado de forma absoluta, sob pena de perda de propriedade a não contemplação dos requisitos acima.

No Brasil, a propriedade rural, é primordial, por ser fonte de emprego, renda e produção.

A extensão territorial no Brasil faz com que seja motivo de orgulho e preocupação, e como isso os cuidados com ela são fundamentais.

as regas, para tratar da vinha ou do pomar” (Democracia e Socialismo - Os valores de Abril no futuro de Portugal - A agricultura - situação no latifúndio – João Frazão – consultado 05.05.2017 - <http://www.pcp.pt/agricultura-situa%C3%A7%C3%A3o-no-latif%C3%BAndio>)

²⁹ Código Civil - Art. 1.228.

A propriedade Rural é tida como uma preciosidade, onde o fruto da terra tem alto valor, e o cuidado com a terra é fundamental para que ela continue a dar frutos e renda.

No âmbito rural, em Portugal, o assunto não tem o mesmo enfoque que no Brasil, já que a propriedade rural não é tão bem aproveitada quanto deveria. Onde a produção agrícola teve uma diminuição bem representativa nos últimos anos.

A ociosidade da propriedade rural cresceu, ou seja, o êxodo rural se acentuou, mantendo-se, em sua maioria, a propriedade familiar, com a agricultura de subsistência.

O que fez com que Portugal passasse a depender ainda mais de produtos vindos de fora. O que acaba sendo muito oneroso, somente não sendo mais penoso pelo fato de fazer parte da União Europeia, que lhe favorece em importações.

A Constituição de Portugal contempla, em seu Artigo 62³⁰, o dispositivo que garante o direito de propriedade, bem como a sua transmissão.

Em 1975, foi promulgado o Decreto Lei 406-A, que passou a regulamentar a possibilidade de expropriação, principalmente de grandes latifúndios que ultrapassassem a 700 hectares, se não cultivados, ou seja, terras não produtivas.

O direito de propriedade existe no Brasil e em Portugal e em vários países do mundo. Porém, quando elevado à norma constitucional tem um peso maior.

Ele regula os interesses humanos, e rege o convívio em sociedade, principalmente porque delimita a função social e esta é essencial para que a sociedade viva de forma condizente, propiciando emprego e renda aos seus cidadãos.

O fato de a propriedade ser produtiva somente, não garante o direito de propriedade, se não tiver conjuntamente exercendo sua função social.

De acordo com Pilati (2013)³¹: “A função social sob a República Participativa configura-se, então, não mais entre micro e macro sujeito e sob racionalidade meramente econômica, e sim sob o manto da dignidade humana [...]”.

A propriedade, portanto, está ligada intimamente com a sua função social e esta com a dignidade da pessoa, no momento que o direito à propriedade foi elevado a direito fundamental, trouxe consigo essa bagagem de responsabilidade social. Para isso

³⁰Código Civil, Artigo 62, Constituição da República Portuguesa: A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.

³¹ PILATI, José Isaac – **O respeito à dignidade humana no acesso a propriedade rural e a sua função social**. p.130.

deve haver um “casamento” de interesses, ou seja, o interesse e direito individual do proprietário com os interesses sociais que o Estado Democrático de Direito prega.

Além disso, quando o imóvel está arrendado, o proprietário “terceiriza” grande parte de seus direitos e deveres de proprietário ao arrendatário.

No momento em que o imóvel está arrendado, o direito sobre o imóvel, de mantê-lo, reintegrá-lo, e inclusive de interdito, cabem também ao arrendatário, se assim constar no contrato.

Assim, como deve zelar pelo imóvel, tem o direito de, inclusive, judicialmente reivindicá-lo.

Porém, têm muitas obrigações, principalmente as pertinentes à função social, para que seja assegurado o direito de propriedade do proprietário. Porém, quando nos referimos ao arrendatário, essa é uma das suas funções, obrigações, sob pena de ser penalizado, o que deve constar em cláusula contratual específica.

Essas cláusulas são específicas, garantindo adequado zelo pela terra, cuidados ambientais, principalmente no que se refere ao uso de agrotóxicos, preservação de rios e nascentes, e o grande problema da atualidade, que é o desmatamento, ainda, quanto à adequada contratação de empregados, e respeito à legislação trabalhista.

Nesse diapasão, o arrendatário, é responsável pelo uso inadequado do solo e todos os atos decorrentes deste quando arrenda um imóvel.

No entanto, o proprietário do imóvel, deve sempre ficar atento e fiscalizar o arrendatário, sob pena de colher frutos amargos de sua omissão.

Caso o arrendatário não cumpra a legislação, quanto aos itens acima expostos, o proprietário-arrendador, pode ser responsabilizado, principalmente quando se fala em danos ambientais, que integram o campo dos direitos difusos, imensuráveis, abrangem a coletividade, e, com isso a dignidade de um número ilimitado de pessoas.

Nesse contexto, o Artigo 184³² da Constituição Federal é muito claro, quando explicita que a desapropriação da propriedade ocorre por interesse social, da coletividade, com intuito de reforma agrária:

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. § 1º - As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro. § 2º - O

³² Constituição Federal de 1988.

decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação. § 3º - Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação. § 4º - O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício. § 5º - São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Foi na década de 90, no Brasil, que mais despontaram as desapropriações de imóveis rurais, com intuito de alocação dos sem-terra que existiam espalhados pelo país.

Ressalte-se que o processo é longo e muito burocrático, até pelo fato de necessitar resguardar o direito ao contraditório e a ampla defesa.

Quanto à função social da propriedade, é claro que os proprietários tinham ciência dela, desde os primórdios como condição para o uso da propriedade, porém, antes não era respeitada como passou a ser, após a promulgação da CF/88, sendo considerada norma cogente.

A disputa de terras é uma prática bem antiga nas sociedades, em razão de a concentração de terras ter se dado, nas mãos de poucos, o que ocasiona a desigualdade social. Os movimentos sociais e a reforma agrária no Brasil surgiram como forma de minorar as desigualdades e as injustiças fundiárias.

A produção agrícola primária é fundamental para o desenvolvimento e para a alimentação mundial, porém, é necessário que o respeito ao ser humano, à dignidade, sejam primados. Portanto, o cumprimento das legislações que regulam a função social, a dignidade da pessoa e o direito de propriedade são essenciais e a importância, aqui constatada, nos contratos de arrendamento agrícola, no mercado nacional e internacional, é responsável por grande parte da produção mundial de grãos.

O zelo pela terra deve andar de mãos dadas com o asseguramento dos direitos fundamentais do trabalhador, do proprietário, do arrendatário, e em total sintonia com a preservação do meio ambiente.

Após a análise do Direito de Propriedade e o Contrato de Arrendamento Rural, a seguir, será enfocada a dignidade humana, quando em confronto com o direito de propriedade e com os conflitos agrários.

3.2 A DIGNIDADE DA PESSOA EM CONFRONTO COM O DIREITO DE PROPRIEDADE E OS CONFLITOS AGRÁRIOS

A dignidade da pessoa, na Constituição Brasileira, foi contemplada como fundamento da república, no seu primeiro Artigo, inciso III ³³. “Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: (...) III - a dignidade da pessoa humana.”

Sendo fundamento da república, é primordial ao regramento jurídico, servindo de alicerce para as demais legislações, onde todos os demais direitos, quando postos na balança com a dignidade, devem se submeter à dignidade da pessoa ou não.

A dignidade da pessoa está acima de todo e qualquer outro direito que o ordenamento jurídico regulamenta? O direito civil deve se submeter ao constitucional, diante disso, questiona-se: O direito de propriedade é secundário, quando colocado em confronto ao da dignidade da pessoa? Este é o objeto do estudo em análise.

A propriedade deve exercer sua função fundamental que é a social, ou seja, se não estiver sendo cumprida a função social da propriedade, é passível de desapropriação, o que ocorre no Brasil, em razão da quantidade de conflitos agrários existentes.

Onde muitas pessoas não possuem terra para morar e produzir, o direito de propriedade deve ser sopesado e levado em consideração, quando em confronto com a dignidade da pessoa.

Já se verificou decisões, onde os direitos resguardados eram conflitantes, ou seja, o direito de propriedade, do proprietário do imóvel estava de um lado da demanda judicial e, em outro, pessoas sem teto que invadiram o imóvel, casos notórios no Brasil de reintegrações de posse urbanas.

Da mesma forma ocorre no meio rural, onde os “sem-terra” efetuam invasões em imóveis rurais, que “julgam” tratar-se de terras não produtivas, ou onde acreditam ser muita terra para uma só pessoa, e invadem, aleatoriamente ou de caso pensado, em outras situações.

Nos imóveis arrendados, frutos de arrendamento rural, não é diferente, ou seja, o direito de propriedade do proprietário é resguardado, quando em confronto com o arrendador, pois existe um contrato de arrendamento entre ambos.

³³ Artigo 1º, III da Constituição Federal do Brasil de 1988.

O arrendador é terceiro a princípio, de boa-fé, que arrenda, planta, investe na propriedade e, muitas vezes, no auge da safra, as terras são invadidas.

Essa prática acontece muito no Brasil, principalmente em áreas altamente produtivas como no estado de Mato Grosso, que é o celeiro do mundo em produção.

E quando essas demandas possessórias chegam ao judiciário criam uma polêmica infundável, eis que, o proprietário, o possuidor, o arrendador, todos têm seus direitos assegurados pela legislação vigente.

Porém, quando em confronto com o direito da pessoa, da dignidade da pessoa, que não possui onde morar, o que comer, o que vestir, para si e para sua família, questiona-se: Qual direito tem maior peso, a propriedade ou a dignidade da pessoa?

Sem qualquer sombra de dúvidas a resposta é a dignidade da pessoa, sendo que antes de o indivíduo ser um proprietário é uma pessoa individualizada, com todos os direitos assegurados constitucionalmente de sobrevivência, lembrando sempre que, se não respeitada a função social da propriedade é que chegar-se-á ao ponto de tais questionamentos.

No dizer do ilustre professor Campos (2004)³⁴, “a pessoa humana é ‘anterior’ e superior à sociedade. Impõe-se, portanto, ao Direito”. O que nos leva a refletir sobre a anterioridade humana a qualquer direito de pós-criação da sociedade como posta hoje.

Ou seja, não haverá direito que deva ou possa se sobrepor quando em confronto com a dignidade da pessoa.

Este direito sempre virá em primeiro lugar, e todos os demais seguirão a cadeia de importância.

O ser humano como pessoa deve ter sua dignidade preservada, levada muito a sério e cobrada das autoridades.

O Estado como poder institucionalizado, deve garantir a todo cidadão sua dignidade como pessoa.

Entretanto, sabemos que isso não ocorre em inúmeros casos, onde famílias passam fome, necessidades básicas de subsistência, sem um teto para morar, comida, água potável, etc.

³⁴ CAMPOS, Diogo Leite de – **Nos Estudos Sobre o Direito das Pessoas**. p. 54.

Falar em dignidade da pessoa é muito além desse básico referido acima, dignidade é muito mais, é garantia de liberdade, de moradia, direito de alimentar-se, de igualdade, segurança, propriedade, honra, e, fundamentalmente, o direito à vida.

Assim, para Varela *apud* Gomes (2012)³⁵, a função social da propriedade é primordial, para que a dignidade da pessoa humana seja efetivada.

Enfim, o aspecto predominante na concepção contemporânea de propriedade é a sua função social, instrumento de concretização do princípio central da dignidade da pessoa humana. Reflexo da própria evolução do sistema do Direito Civil, que mudou de direção, abandonando seu caráter patrimonialista para assumir-se personalista, de acordo com os valores constitucionais.

Com a Constituição Federal de 1988, as mudanças quanto a patrimônio *versus* personalidade, dignidade humana, foram de monta, eis que, até então, o zelo e guarda do patrimônio era a grande preocupação das legislações vigentes.

O que demonstra a mudança de paradigmas, com a entrada em vigor de uma constituição com foco voltado ao direito da pessoa e de sua dignidade, faz toda a diferença no panorama geral jurídico social.

E nesse diapasão, não é diferente o posicionamento de Campos (2004)³⁶, ao citar a Assembleia Constituinte Francesa de 1789, quanto à importância da criação da personalidade, que fez “revolução” no panorama mundial quanto ao tema:

Costuma apontar-se a Declaração dos Direitos do homem e do cidadão, aprovada pela Assembleia constituinte francesa em 1789, com fundamento da criação de personalidade. Artigo 2º - O fim de qualquer associação política é a conservação dos direitos naturais e imprescritíveis dos homens. Estes direitos são a liberdade, a propriedade, a segurança e a resistência à opressão.

A personalidade da pessoa, assim como a dignidade, se faz retrato dessa nova roupagem que o último século trouxe, de uma visão humanista, onde os direitos fundamentais passam a ter maior peso que os direitos patrimoniais, fazendo, com isso, que o sistema jurídico dê uma reviravolta de 360 graus, ou seja, opostos polos de relevância se inverteram.

E sem qualquer sombra de dúvidas, essa guinada é fundamental para que a pessoa seja dignificada.

Também nesse ponto, o ilustre professor e doutrinador Campos (2004)³⁷, preleciona: “Ao falar dos direitos (civis) de personalidade, tenho bem a consciência,

³⁵ GOMES, Daniela Vasconcellos – **A noção de propriedade no direito civil contemporâneo**. p. 785.

³⁶ CAMPOS, Diogo Leite de – **Nos Estudos Sobre o Direito das Pessoas**. p. 53

³⁷ *Idem*. p. 54/55.

repito-o de me referir só a uma das dimensões, embora a ‘fundamental’ da pessoa humana. Não esqueço a sua dimensão social, de solidariedade dinâmica”.

Refere-se ainda, o autor, a legislação quanto à personalidade humana e sua dignidade, é primordial, porém, no Direito em si, a personalidade e a dignidade, precedem a qualquer legislação escrita, já eram fundamentais, antes mesmo da sua demonstração escrita.

A dicotomia entre a dignidade da pessoa e o direito de acesso à propriedade, é tema de diversos debates no mundo atual, já que a dignidade da pessoa preza, dentre os seus direitos assegurados, o direito de propriedade, o acesso a terra, o direito de produção, como fator de emprego e renda e de subsistência do cidadão.

Os conflitos agrários se dão no Brasil, em razão da luta incessante do menos favorecido pelo direito de produzir a terra.

O êxodo rural ocorrido há alguns anos com a modernização e maquinização da agricultura fizeram com que pequenos produtores ficassem defasados em relação aos empresários rurais e acabassem por não conseguir concorrer e gerir seu pequeno meio de sustento rural. Com isso, vendendo e migrando para cidades.

Esse fenômeno se deu com bastante força no século passado no Brasil, e com isso, iniciaram-se os movimentos sociais de busca de utilização da terra de modo consciente. A Carta Magna foi ao encontro de tais anseios, onde a consciência social do estado foi efetivada através dos dispositivos naquela carta elencados, e a função social da propriedade foi citada como primordial para garantia da propriedade, sob pena de expropriação.

Antes mesmo da Constituição Federal de 1988, o Artigo 2º do Estatuto da Terra³⁸ já regravava a necessidade de a propriedade exercer sua função social, o que tomou mais força com a promulgação da Carta Maior.

De acordo com Kumagai e Marta³⁹, Kant já dizia que cabe ao Estado, garantir a liberdade ao cidadão, e a dignidade da pessoa humana, para que a humanidade possa dizer-se livre.

³⁸ Estatuto da Terra, Lei 4.504, de 30/11/64 - Artigo 2º: “É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei”.

³⁹ Nessa seara, Kant estabelece como imperativo categórico, a **liberdade** do homem. Que para ser realmente livre necessita de condições para exercer esta liberdade, que nada mais são do que os direitos fundamentais e a dignidade da pessoa humana, condições estas que devem ser proporcionadas pelo Estado. KUMAGAI, Cibele; MARTA, Taís Nader – **Princípio da dignidade da pessoa humana**.

Nessa senda, o ilustre professor doutor Rosário (2016)⁴⁰, em sua palestra sobre a Reconstrução do Estado de Direito, afirmou que a dignidade da pessoa humana é a matriz de uma república.

Ou seja, é fundamental em um Estado Democrático de Direitos, que o cidadão tenha sua dignidade resguardada.

É o cerne dessa análise, que a dignidade da pessoa seja reconhecida como essencial para a sociedade e as políticas públicas devem contemplá-la.

Verifica-se que quando ocorrem invasões dos “sem-terra”, o primeiro princípio constitucional que é desrespeitado é a dignidade da pessoa, tanto em relação aos invasores, quanto aos proprietários ou arrendatários, têm sua dignidade ofendida.

Pois os invasores o fazem por não lhes restar outra alternativa, muitas vezes, até para subsistência.

E o proprietário ou arrendador tem todo seu trabalho, muitas vezes devastado, pois não conseguem rapidamente recuperar a posse de imóvel.

De acordo com o *site* Canal Rural⁴¹, no Brasil temos mais do que quatro conflitos agrários por dia, estimativa de 2016 da Pastoral da Terra.

Um aumento em 25% do ano anterior, o que faz aumentar a preocupação, já que um número crescente de conflitos agrários demonstra que algo está errado. Seja com relação às políticas públicas de assentamento dos sem-terra, seja pela forma que as invasões e desocupações têm sido procedidas, atentando gritantemente contra os direitos fundamentais dos cidadãos.

Segundo a ilustre mestra Marta (2017)⁴²:

Significa dizer que, no âmbito da ponderação de bens ou valores, o princípio da dignidade da pessoa humana justifica, ou até mesmo exige a restrição de outros bens constitucionalmente protegidos, ainda que representados em normas que contenham direitos fundamentais, de modo a servir como verdadeiro e seguro critério para solução de conflitos.

Ainda, segundo a mestra, no ano de 2016 foram 61 pessoas mortas, e nos primeiros meses de 2017, foram 40 pessoas, fruto dos conflitos agrários.

⁴⁰ ROSÁRIO, Pedro Gonçalo Tavares Trovão do – **Palestra Reconstrução do Estado de Direito.**

⁴¹ CANAL RURAL – **Brasil tem mais de quatro conflitos agrários por dia.** Estudo aponta que, em 2016, cerca de 12,8 mil pessoas foram despejadas de terras pelo poder público e mais 2,6 mil foram expulsas por milícias privadas.

⁴² MARTA, Taís Nader – **Princípio da dignidade da pessoa humana.**

Deve-se ainda ressaltar que, nos processos possessórios, os julgamentos são demorados. Segundo a Pastoral da Terra e a Defensoria Pública da União no *site* Canal Rural⁴³, de 1985 até 2016, apenas 112 tiveram julgamento.

Os conflitos pela busca de terra em alguns estados da Federação Brasileira tornaram-se corriqueiros, o que salta aos olhos, eis que, no momento que nos acostumamos com essas barbáries, banalizamos uma questão tão séria como essa e nos tornamos “cúmplices” dessas atrocidades.

Em Colniza, cidade do Mato Grosso, nove pessoas foram mortas em uma área invadida. No Pará e no Maranhão não foi diferente, com invasões que restaram como fruto inúmeras pessoas mortas, muitos feridos, e o problema agrário em sua essência sem solução real, ou seja, apesar do número de pessoas mortas e de feridos, não houve solução para o conflito.

Em Pau D’arco foram dez os mortos, e tornou-se o maior massacre depois de Eldorado do Carajás no ano de 1996, sendo que de início, falava-se em conflito por disputa de terras, mas o laudo pericial apontou, que sem sombra de dúvidas, o que ocorreu na verdade tratou-se de um massacre.

De acordo com o noticiado nos jornais locais⁴⁴, os policiais foram cumprir mandados de prisão em razão da morte de um vigilante, no assentamento, e, segundo estes, já teriam sido recebidos com tiros.

Importante destacar que, esses três estados, Maranhão, Pará e Mato Grosso, em razão da grande extensão de terras produtivas, e do domínio da terra em mãos de poucos, propicia esse tipo de conflito agrário. Essas manchetes nos jornais, acabam sendo muito mais corriqueiras do que deveria.

Em Colniza, no Mato Grosso, segundo o Greenpeace, teriam ocorrido, a mando de madeireiros, as 9 (nove) mortes, com intuito de retirada de madeira das áreas de assentamento.

Portanto, verifica-se que, estamos muito longe de encontrarmos uma solução cabal para o problema, já que ainda acontecem conflitos como os acima noticiados, que mais nos parecem chacinas, massacres do que conflitos agrários.

Por outro lado, com intuito de evitar que a produção advenha de áreas de conflitos, e, ainda, como objetivo de coibir a prática de trabalho escravo nas aludidas

⁴³CANAL RURAL – **Brasil tem mais de quatro conflitos agrários por dia.**

⁴⁴ CARTA CAPITAL – **Laudos reforçam tese de massacre por disputa agrária em Pau D’Arco.**

áreas com discussões possessórias, as grandes empresas compradoras das *commodities* se uniram, através da sua associação (Associação Brasileira das Indústrias de Óleos Vegetais), firmando um pacto com os órgãos ambientais e trabalhistas para não aquisição de produtos advindos de áreas que possuem trabalho escravo e restrições ambientais.

Embora não exista obrigatoriedade de constar no contrato de arrendamento rural, cláusula que determine produtividade mínima, de acordo com a região do imóvel, tal cláusula é importante e muito utilizada no interior de Mato Grosso, pois com isso, o proprietário garante que o imóvel não seja considerado improdutivo, portanto, não abrindo margens à especulações de expropriação para fins de reforma agrária.

Além disso, as legislações pertinentes ao contrato de arrendamento rural são enfáticas em determinar que é vedada a “exploração da força de trabalho humana” pelo proprietário do imóvel, bem como pelo arrendatário. Com intuito, inclusive, de vedação do trabalho escravo ou análogo ao escravo. Sendo nulas as cláusulas que estipulem em sentido contrário.

Não é a toa que a dignidade da pessoa humana consta no artigo primeiro da Constituição Brasileira, Portuguesa⁴⁵ Alemã⁴⁶, e na Declaração dos Direitos do Homem⁴⁷.

A pessoa tem valor superior ao objeto, isso é reconhecer a dignidade da pessoa humana, e por ser fonte de pontencialidades e de integral proteção, merece tratamento especial. É a chamada instrumentalidade Kantiana, de acordo com a lição do brilhante magistrado José Madeira.

No dizer do professor doutor Campos (2004)⁴⁸: “A recuperação da pessoa humana na sua tripla vertente de pessoa jurídica, de pessoal moral e de pessoa política,

⁴⁵ Princípios fundamentais ARTIGO 1.º (República Portuguesa) Portugal é uma República soberana, baseada na dignidade da pessoa humana e na vontade popular e empenhada na sua transformação numa sociedade sem classes.

⁴⁶ Artigo 1 [Dignidade da pessoa humana – Direitos humanos – Vinculação jurídica dos direitos fundamentais] (1) A dignidade da pessoa humana é intangível. Respeitá-la e protegê-la é obrigação de todo o poder público.

⁴⁷ Artigo 1.º Todos os seres humanos nascem livres e iguais em dignidade e em direitos. Dotados de razão e de consciência, devem agir uns para com os outros em espírito de fraternidade.

⁴⁸ CAMPOS, Diogo Leite de – **Nos Estudos Sobre o Direito das Pessoas**. p. 53.

foi realizada, desde o fim do século XVIII, por juristas, políticos e filósofos, através da doutrina dos direitos da pessoa”.

Ainda existe um caminho longo a ser perseguido para que a dignidade seja plena, porém importante é que não desistamos jamais.

Em suma, o direito de propriedade e o direito do arrendante rural, são assegurados, porém quando em confronto com a dignidade da pessoa humana, e quando nos deparamos com conflitos agrários, resultantes dessa relação, por demais conturbadas no Brasil, deve-se levar em consideração, e a ponderação sempre deveria ser em favor da dignidade da pessoa, o que infelizmente em muitos casos não ocorre.

A terra no Brasil tem expressiva significância, pois é responsável pela movimentação do uso, gozo e produção do solo. Da produção agrícola é de onde vem o alimento, o pão de cada dia, sendo assim, a responsabilidade de quem nela produz deve ser encarada com muita seriedade, pois daí advém muito emprego e renda, mas também muita dor e sofrimento dos que dela não podem usufruir.

4. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Há muitos anos questiona-se a função social da propriedade, sua importância, sua necessidade e a juridicidade da mesma.

De forma ainda mais efetiva quando falamos em função social da propriedade rural no Brasil, onde a luta pela terra é constante, já que a produtividade é grande e com isso gera emprego e renda, bem como constantes litígios pela posse e propriedade da terra.

Em Portugal, embora de forma diversa que no Brasil, a propriedade rural também tem de veras importância, principalmente por ser responsável pelo pequeno produtor, pela produção familiar, em sua grande maioria.

Para que se possa aprofundar o estudo, com no capítulo anterior foi conceituada a propriedade, se faz necessário que se conceitue a função social que a mesma possui, sem qualquer pretensão de esgotar o tema, somente para que se tenham as noções essenciais, para discorrer-se sobre o tema adequadamente, o que será efetuado a seguir.

Para que a propriedade exerça sua função adequadamente, necessário que preencha alguns requisitos, dentre tais, destacamos, em especial, ser necessário que exerça sua função social, e, diante disso, importante que conceitu-se o instituto e que se explique sobre a função social da propriedade, primeiramente a propriedade rural.

4.1 DEFINIÇÃO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A IMPORTÂNCIA PARA A PROPRIEDADE RURAL

A definição de função social e a introdução desta ao conceito de uma adequada propriedade mudou globalmente a forma como se via a propriedade até então.

Já em 1934, o texto constitucional brasileiro citou a função social da propriedade, assim como em Portugal ocorreram referências anteriores, porém, a verdadeira referência e prática, se deram somente com as últimas Constituições.

O texto constitucional de 1988, deixou muito claro que, a propriedade é direito e é assegurada ao proprietário, desde que, cumpra sua função social.

E o que seria sua função social?

Primeiramente, importante ressaltar-se que chegamos a esse ponto de discussão, até a introdução no texto constitucional, pelo exacerbado capitalismo em que vivemos, onde todos querem a propriedade, onde todos buscam ser proprietários.

Com isso, essa busca desenfreada pelo capital precisou ser refreada e a forma de se socializar, humanizar, foi introduzindo esse princípio, de que não basta ser proprietário, não basta comprar, escriturar e deixar ao esmo o imóvel, um direito que até então era absoluto, passando então a ter que cumprir sua função social.

Então, mais uma vez, nos perguntamos: O que seria a função social?

O artigo 186 da Constituição Federal Brasileira veio e não deixou dúvidas, quanto ao que se trata e qual a sua incumbência.

Art 186 da CF/88 – 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.

Visto isto, a propriedade rural deve atender a sua função social, preenchendo todos os quatro requisitos acima elencados, ou seja, todos ao mesmo tempo, faltando qualquer dos itens acima, ela não estará atendendo sua função social, e diante de tal, está sujeita as penalidades previstas na legislação vigente, dentre as quais, inclusive a perda da propriedade.

A propriedade deve ser aproveitada em sua integralidade, eis que a ociosidade da mesma implica em não aproveitamento adequado.

A Constituição Federal de 1988 disciplinou, ainda, as propriedades que estão sujeitas à desapropriação para reforma agrária, em seu Artigo 185⁴⁹, onde determinou que a pequena e a média propriedade, bem como a propriedade produtiva, não estarão sujeitas à desapropriação.

Mais uma vez verifica-se presente o princípio da função social da propriedade, resguardando-se o pequeno e o médio agricultor, e o grande que cultive adequadamente à sua propriedade, com produtividade, e exercendo a sua função social.

⁴⁹ CRFB: “Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária: I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra; II - a propriedade produtiva. Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos à sua função social”.

Também no Estatuto da Terra, em seus Artigos 16 e 17, encontramos a regulamentação da reforma agrária, regrado o acesso à propriedade rural.

Já no Artigo 5º, XXIII⁵⁰ da Constituição Brasileira, entre os primeiros artigos que tratam dos princípios regedores da República está o atendimento da função social da propriedade.

Ou seja, a Constituição Federal Brasileira delimitou e regeu o regramento quanto à propriedade e quanto à necessidade de a mesma ser produtiva, necessidade de que atenda a sua função social, sob pena de sofrer inúmeras sanções.

Dentre elas, destacam-se as mais relevantes, que são do Artigo 5º, XXVI⁵¹, que se refere à pequena propriedade, impenhorabilidade quando a dívida seja decorrente da atividade produtiva, nesse caso, latente à função social já que, se admitida a penhora da pequena propriedade, o único meio de subsistência daquela família, a mesma estará fadada à miséria, a ter que sair do meio rural, e somar-se no meio urbano aos inúmeros cidadãos alocados em favelas e em condições de miserabilidade.

Ainda, quanto aos impostos, o Artigo 153⁵², da Constituição Brasileira ao delimitar sobre o ITR (Imposto Territorial Rural), tem alíquotas fixadas de forma a estimular as propriedades produtivas, cumprindo sua função social.

A propriedade como fonte de riquezas e de crescimento econômico dos povos tem relevante interesse social e foi baseado neste importante liame que se criou a função social da propriedade, com o fim de vincular ainda mais a necessidade de cumprimento desse dever tão essencial para que mais pessoas sejam beneficiadas e, com isso, a economia e a renda.

Diante disso, o acesso à propriedade é oferecido a um número maior de cidadãos e verificou-se, no Brasil, que com o Estatuto da Terra os avanços foram maiores e o acesso à propriedade passou a ter maior espaço também aos menos favorecidos financeiramente.

⁵⁰ CRFB: “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;”

⁵¹ CRFB: “Art 5º XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;”

⁵² CRFB: “Art. 153. Compete à União instituir impostos sobre: (...) VI - propriedade territorial rural; (...) § 4º O imposto previsto no inciso VI do caput: I - será progressivo e terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas;”

Dentre estes requisitos exige-se que a propriedade seja utilizada para fins de subsistência, como no caso dos pequenos produtores rurais ou para a produção agrícola, como no caso de criação de gado e produção de *commodities*.

Em Portugal, a Lei de Bases da Reforma Agrária juntamente com a Constituição da República, disciplinaram a expropriação da propriedade, e com isso, sem dúvida alguma, referendaram a Função Social da Propriedade.

A realidade é que, tanto no Brasil quanto em Portugal, depende-se muito de políticas públicas de efetivação da legislação, porque as leis puras e simples não sustentam a aplicação da função social da propriedade.

A propriedade é ambicionada por todos, quem as tem quer continuar a tê-las e auferir mais e mais, e quem não tem vê na propriedade a possibilidade de melhora de sua condição de vida, de economia familiar, de sustento e de possibilidade de ascensão social.

Essa mentalidade capitalista, muitas vezes, acaba por ceifar a função social, eis que sempre se utilizará de mão de obra mais barata, sendo que os empregados, quase sempre, são facilmente substituíveis e os direitos assegurados pela legislação trabalhista são ignorados ou menosprezados, em razão da grande demanda de desempregados.

Utiliza-se a propriedade de forma que a funcionalização social não é tratada com o devido cuidado, às vezes, sendo desprezada totalmente.

Importante ressaltar que a propriedade não é somente um direito de propriedade vai muito além disso: a função social que a propriedade exerce, precipuamente a rural, já que o acesso à propriedade, propicia mudanças nas vidas das pessoas de forma substancial.

No Brasil, verificou-se que com as desapropriações efetuadas, inúmeras famílias tiveram acesso a terra; famílias que, muitas vezes, estavam acampadas nas beiras de estradas, sem qualquer condição de vida, alimentação, higiene, educação, sintetização devolução da dignidade, passam a ter acesso à produção de seu meio de subsistência, gerando, inclusive, emprego e renda.

Neste diapasão, a intervenção estatal é fundamental, na correta distribuição, por meio de reforma agrária e/ou qualquer outro método que possibilite a terra a quem efetivamente tem vontade de produzir, para quem efetivamente sabe como torná-la produtiva.

A propriedade em poucas mãos limita o acesso, e dificulta a concorrência, e restringe na melhor das hipóteses a efetivação da verdadeira função social da propriedade.

Tanto no Brasil quanto em Portugal existem regramentos na Constituição que ditam as normas para que tal não ocorra, assim como o incremento da economia e o acesso à propriedade, à democratização dos meios de acesso a ela.

Nos artigos 80º, letras “b”, “f” e “g” da Constituição Portuguesa⁵³, verificamos que são princípios fundamentais da República Portuguesa: a supremacia do poder democrático sobre o econômico, a proteção ao setor cooperativo, que facilita ao pequeno produtor acesso aos meios de cultivo da terra, bem como a respectiva venda do produto produzido, que em cooperativa facilita em muito, bem como medidas econômicas e sociais e de representatividade dos trabalhadores, que nada mais são em síntese do que a funcionalização social da propriedade e dos meios de acesso a ela.

As Constituições do Brasil e de Portugal têm como princípio fundamental a igualdade e a dignidade da pessoa humana, ou seja, para que se efetivem estes princípios em sua plenitude é necessário que os cidadãos tenham acesso aos direitos fundamentais, constitucionalmente assegurados.

Porém, o mais básico dos direitos e que possibilita o acesso aos demais, é o trabalho digno, e o acesso à propriedade propicia que sejam alcançados todos os demais direitos garantidos por ambas as Constituições analisadas.

Essa luta não pode e não deve perder força, o monopólio da propriedade em países como Brasil e Portugal em pleno século XXI ainda é uma grande dificuldade, mas as lutas sociais não podem e não devem parar.

Faz-se necessário, portanto, que as políticas públicas inclusivas sejam efetivas, tanto no Brasil quanto em Portugal, pois as riquezas, meios de produção e a propriedade estão em mãos de poucos, já que, cada vez mais, o mundo precisa de mais alimentos, de maior produção agrícola, e para que se efetive esse ideal, a intervenção estatal é fundamental.

Ainda, importante ressaltar o cuidado com o meio ambiente, com a flora, a fauna e a necessidade de sua preservação e manutenção para que se cumpra a função

⁵³ CRP: “Artigo 80.º (Princípios fundamentais) A organização económico-social assenta nos seguintes princípios: a) Subordinação do poder económico ao poder político democrático; b) Coexistência do sector público, do sector privado e do sector cooperativo e social de propriedade dos meios de produção; (...) f) Proteção 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”.

social da propriedade. O meio ambiente, que não é do proprietário somente, mas da universalidade de pessoas, precisa ser resguardado.

A desapropriação para fins de reforma agrária para possibilitar acesso às terras por quem quer produzir, e com tantas terras ainda improdutivas (situação verificada em ambos países), é o meio adequado a se praticar a política inclusiva de acesso à propriedade, de colocar em prática o princípio constitucional da função social da propriedade.

A demora nos procedimentos legais para a privatização ou da expropriação ainda é um dos entraves para a efetivação de tais direitos.

O lento trâmite judicial, decorrente da resistência processual pelos proprietários expropriados que defendem o direito de aplicação de valores indenizatórios justos, pode levar anos e, muitas vezes, tornam-se subterfúgios que a justiça permite e que acabam levando esses processos *ad infinitum*, para com isso, aguardarem mudanças de governantes e governos, das políticas públicas, da anulação de atos, dentre outros subterfúgios, e ninguém acaba produzindo na terra por muitos anos.

Procedimentos como os descritos devem ser revistos, devem ser repensados, porque a função social da propriedade precisa ser respeitada sem ceifar direito de ninguém. É necessário que esse acesso seja facilitado e os governos são e precisam ser atores principais nesse acesso.

Enfatize-se que, embora as legislações tenham se aprimorado com o passar do tempo, além da Constituição Brasileira de 1988, no Brasil, foi promulgada a Lei de Política Agrícola em 1991, e a Lei da Reforma Agrária em 1993, que delimitam as atividades agropecuárias, agroindustriais, pesqueira e florestal, bem como a segunda sobre a desapropriação para fins de reforma agrária da propriedade rural que não exercer seu papel, sua função social.

De acordo com o Estatuto da Terra, no que pertine ao Artigo 81, e o Artigo 48, I da Lei da Reforma Agrária, garantem um empréstimo anual, no valor do salário mínimo, a juros de seis por cento ao ano, para fins de regularização e aquisição de terras, que é o chamado crédito fundiário.

Em 1998, foi fundado o Banco da Terra, com o objetivo de viabilizar e implementar esse programa, para assalariados, posseiros, arrendatários, não proprietários, e cujos quais, teria que provar pelo menos 5 anos de experiência na

atividade agropecuária. Segundo Lima (1997)⁵⁴: “O Estado deve promover o acesso à propriedade da terra para as pessoas sem terra e sem condições de adquiri-la a título oneroso”. E isso deveria acontecer, tanto no Brasil, como em Portugal.

A propriedade rural e o trabalho desempenhado pelo homem no campo são direitos fundamentais assegurados constitucionalmente, e, diante disso, deve ser sempre colocado em primeiro plano pelos governos. Porém, apesar das legislações serem exemplares, ainda falta muita vontade política para uma real efetivação.

Se compararmos o trabalho rural com os demais exercidos na vida em sociedade, o rural ainda deixa muito a desejar em condições de trabalho, de direitos trabalhistas assegurados, inclusive de trabalho análogo ao escravo, onde os trabalhadores não têm acesso ao básico de higiene e de moradia, muitas vezes, com salários inferiores ao mínimo legal.

Pode-se verificar, inclusive, segundo Edson Luiz Zantti⁵⁵ a dificuldade do trabalhador rural de acesso à saúde, educação, transporte, direitos básicos que na vida urbana são muito mais acessíveis.

Para Tourinho Neto *apud* Molina e Souza Júnior (2002)⁵⁶, ao relatar a situação em que se enquadra o lavrador do interior do Brasil, assevera que:

Em geral, sua habitação limita-se a uma cabana de terra batida por ele mesmo construída, coberta de sapé ou de folhas de zinco; seus móveis se reduzem a um estrato de madeira sobre o qual, para dormir, coloca um colchão de palha seca; nem sempre há uma mesa e algumas cadeiras; os utensílios caseiros constam de cestas, pratos de madeira, almofariz, pilão de madeira, pratos e xícaras de folhas ou de latas de conservantes.

O que é uma condição totalmente degradante ao trabalhador, onde os direitos fundamentais são desprezados pelos empregadores rurais, os direitos trabalhistas achincalhados, e a inclusão social do trabalhador e da função social da sociedade, pisoteados.

De acordo com Derani (2012)⁵⁷, para que ocorra a função social da propriedade, “além da satisfação individual, deve haver uma satisfação social”. E

⁵⁴ LIMA, Raphael Augusto de Mendonça. **Direito agrário**. p. 55

⁵⁵ ZANTTI, Edson Luiz . **O Regime Jurídico da propriedade rural no Brasil: importantes aspectos sobre a inclusão social no campo**.

⁵⁶ TOURINHO NETO, Fernando da Costa. **Por um Brasil sem latifúndio**. In: MOLINA, Mônica Castagna; SOUZA JÚNIOR, José Geraldo de (orgs.). **Introdução crítica ao direito agrário: série o direito achado na rua**. p. 38.

analisando as conclusões da autora, Patrícia Faga Iglecias Lemos afirma que “o direito de propriedade deixa de ser um direito-garantia do proprietário e passa a ser um direito-garantia da sociedade”.

Portanto, necessário se faz um apanhado de vontades, e respeito de que deve haver, para que se efetive a função social da propriedade, que são em síntese a produtividade e o cuidado com o meio ambiente, os direitos dos trabalhadores e a relação destes com os proprietários.

O que verificamos, ao concluirmos este tópico, é que a sólida legislação que possuímos, tanto no Brasil quanto em Portugal, preza que a propriedade seja utilizada da forma correta, conforme preceituam as duas Constituições, embora tenham-se verificado avanços muitos grandes, ainda precisamos de mais vontade política e governamental para que a função social da propriedade seja aplicada como as doutrinas e leis determinam.

A função social da propriedade é muito mais do que a simples aplicação da lei, é a conscientização de que as políticas agrárias efetuadas corretamente têm o condão de mudar realidades econômicas de um país, e, com isso, socializar o desassistido. Pois, propiciando-lhe o acesso à propriedade concede-se o direito à dignidade do cidadão e o acesso a direitos básicos, alcançando o emprego e a renda.

Sempre se baseando em um estudo aprofundado, já que existem áreas produtivas em grandes extensões, e que por serem áreas que são produzidas por uma ou duas pessoas não deixam de ser produtivas, ou mesmo sendo de um proprietário somente, ou de uma empresa em grande extensão, não deixa a propriedade de ser produtiva, e, portanto, cumpre sua função social.

O que devemos levar em consideração sempre é que a propriedade deve cumprir sua função social. Este é fundamento primordial para que não seja passível de qualquer tipo de expropriação.

Verificar-se-á a seguir a Função Social da Propriedade Urbana, onde será demonstrado o foco principal para o cumprimento dos requisitos no âmbito urbano.

4.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Após tratar da função social no que tange à propriedade rural, esclarecemos que a temática também tem incidência na propriedade urbana, haja vista a

⁵⁷ DERANI, Cristiane – **A Propriedade**. *Apud*. LEMOS, Patrícia Faga Iglecias – **Meio Ambiente e Responsabilidade Civil do Proprietário**. p. 6-1.

preocupação do legislador em garantir o incremento econômico por meio do uso racional da propriedade voltada para alguma finalidade útil à comunidade nos dois nichos.

Assim sendo, o conceito da função social urge na Constituição Federal do Brasil em 1988, quebrando o paradigma vigorante, até então, pelo Código Civil Brasileiro de 1916, que cuidava do assunto propriedade sob o ponto de vista eminente patrimonial e individualista, elegendo a propriedade como um direito absoluto *erga omnes*.

Essa visão, na verdade, já datava de tempos remotos, conforme nos lembra Loureiro (2010)⁵⁸:

De um bem sagrado, nos primórdios do direito romano, em cujos limites estranhos não poderiam penetrar, sem ofender os deuses lares, e em cujo centro se encontrava o templo em que o paterfamilias dedicava aos antepassados, a propriedade passou a ser considerada como um direito absoluto, sujeito ao poder ilimitado do proprietário.

Com o crescimento da ordem econômica, evidenciou-se que a propriedade não poderia ser utilizada como um fim em si mesmo ou até mesmo como instrumento de mera especulação, de modo que mecanismos foram criados pelo Estado com o intuito de compelir o proprietário a conferir alguma destinação ao imóvel, visão que se desencadeou com o advento do Estado intervencionista.

Essa linha de raciocínio é defendida por Duguit (1975)⁵⁹:

A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder.

Nesses termos, imperiosa se faz a análise do conceito de função social da propriedade, os requisitos que nos permite dizer que a mesma está sendo atendida, bem como o alcance do instituto em termos práticos para uma melhor compreensão da dimensão do assunto.

⁵⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme - **Curso completo de direito civil**. p. 23.

⁵⁹ DUGUIT, Léon – **Las transformaciones del derecho publico y privado**. p. 236.

4.2.1 Conceito

Em que pese, a função social é uma palavra de caráter polissêmico, no viés da propriedade urbana, podemos entendê-la como sendo um conjunto de limitações que condicionam o exercício do direito de propriedade ao atendimento de uma finalidade social. A distinção entre propriedade urbana e rural repousa na destinação conferida à coisa, independente de sua localização. Assim, será urbana, a propriedade que não se presta à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial. É desse tipo de propriedade que estamos a tratar, conceito que se atinge por exclusão daquilo que não é considerado imóvel rural.

O Artigo 182 da Constituição Federal do Brasil não dispõe a respeito do conceito da Função Social da Propriedade Urbana, mas estipula que o seu atendimento ocorre quando observada as diretrizes gerais fixadas em lei, em prol do bem-estar da sociedade.

Nas palavras do desembargador brasileiro Loureiro (2013)⁶⁰:

A função social é um poder-dever do proprietário de dar ao objeto da propriedade determinado destino, de vinculá-lo a certo objetivo de interesse coletivo. Não pode ser encarada como algo exterior à propriedade, mas como elemento integrante de sua própria estrutura. Os limites legais são intrínsecos à propriedade. Fala-se não mais em atividade limitativa, mas conformativa do legislador.

Isto posto, resta clara a mitigação do direito da propriedade pelo seu dono em prol do caráter social que deve preponderar com vistas ao uso que deve refletir nítido interesse coletivo. Nessa esteira, passamos a abordar os requisitos que permitem inferir se o proprietário está agindo de forma a atender a função social urbana.

4.2.2 Elementos da Função Social da Propriedade Urbana

Nesse ponto, parece-nos que a melhor exegese da norma que regulamenta a função social nos força a convir que atenda a função social o direito de propriedade que for desenvolvido de acordo com as finalidades econômicas e sociais, o que envolve o respeito à flora, à fauna, às belezas naturais, ao equilíbrio ecológico e ao patrimônio histórico e artístico, evitada a poluição do ar e das águas, nos termos do Artigo 1.228, parágrafo 1º do Código Civil Brasileiro. Em resumo, é necessário que o possuidor desempenhe algum incremento em seu terreno.

⁶⁰ LOUREIRO, Francisco Eduardo – **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência.** p. 1193.

Além disso, imperioso que o proprietário não disponha da propriedade urbana de modo a não obter qualquer resultado frutífero do ponto de vista de comodidade ou utilidade, sendo vedados, ainda, aqueles atos que sejam motivados com o único propósito de prejudicar outrem, consoante parágrafo 2º do sobredito artigo do Diploma Civilista Brasileiro.

Como exemplo, podemos citar a construção de um segundo andar com o móvel que venha tolher a vista do vizinho. Referida obra certamente poderá ser considerada regular sob o enfoque da municipalidade, mas não pelo crivo da função social, critério que deve se sobrepor àquele.

Podemos depreender, portanto, que o cumprimento da função social urbana dependerá da conformidade com as diretrizes da função social rural, no que couber, bem como algumas peculiaridades, que somente dizem respeito a essa espécie de propriedade, sendo, portanto, de densidade mais ampla.

A esse respeito, destacamos o cumprimento das exigências estabelecidas no Plano Diretor do Município respectivo, que por sua vez, é a norma que delinea as diretrizes para desenvolvimento das cidades, no que toca a ordenação e controle do uso do solo. No Brasil, o diploma legal que regulamenta a matéria é o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº. 10.257/01), mais especificamente nos Artigos 2º e 39.

Imperioso concluir que satisfazer os requisitos da função social da propriedade urbana se sujeita àquilo que for fixado por cada município, sendo de conteúdo variado a depender da localidade e da infraestrutura. Outrossim, o proprietário que não edifica sobre o seu terreno, por exemplo, e o relega sem a realização de benfeitorias, sem o vincular ao bem estar social, deverá ser penalizado pelo órgão público competente, conforme será visto no próximo tópico.

Todavia, interessante notar que, embora a função social tenha caráter eminentemente da coletividade, somente poderá ser exigido o seu cumprimento pelo Município em que encontra-se situado o bem, no caso da propriedade urbana.

Sobre o tema, vale trazer à baila a jurisprudência brasileira que se inclina nesse sentido, a demonstrar que os meios não tem o condão de justificar os fins, ainda que justos. Vejamos:

A invasão de propriedade urbana não encontra respaldo na ordem jurídica, inobstante enquanto movimento político os objetivos possam até ser justos. A discussão sobre a função social da propriedade compete ao Poder Público municipal, estabelecendo a verificando seu cumprimento. Qualquer desapropriação há de ser realizada mediante prévia e justa indenização (RT 727/294).

4.2.3 Consequências do Descumprimento da Função Social da Propriedade Urbana

Em caso de não observância das exigências da função social da propriedade urbana, duas são as formas de penalizar o proprietário. A primeira delas de maneira indireta, qual seja, pelo aumento progressivo do imposto sobre a propriedade urbana no tempo e a segunda, por meio direto, consistente na desapropriação compulsória do imóvel.

Contudo, antes de proceder a tais sanções, o Município deve notificar o proprietário faltoso com suas obrigações, a fim de que o mesmo efetive, dentro do prazo de 01 (um) ano, o parcelamento, a edificação ou utilização compulsória do solo urbano, nos termos definidos na lei. Somente na negativa do atendimento que o poder público poderá seguir para medidas mais enérgicas.

4.2.3.1 Cobrança progressiva do imposto de propriedade territorial urbana

O mau uso da propriedade enseja a cobrança progressiva do Imposto Territorial Urbano no tempo. Assim, o ente público poderá aumentar a alíquota do referido imposto de maneira progressiva, de modo a estimular que o proprietário observe as diretrizes legais e cumpra a função social.

Interessa esclarecer que a cobrança majorada possui como prazo máximo o limite de 05 (cinco) anos, respeitada a alíquota de até 15% (quinze por cento). Em hipótese alguma o órgão público estará autorizado a conceder isenção ou remissão pelas dívidas relativas a tais impostos. A intenção da norma é punir severamente o possuidor negligente, que não contribui ativamente para o crescimento da sociedade em geral.

Ademais, conforme dispõe o Artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro, o não pagamento dos tributos referentes à propriedade pode ensejar a presunção legal de abandono, devidamente acompanhada com a prova de ausência de uso, o que, em tese, permitiria o início da prescrição aquisitiva da propriedade por terceiros, através da usucapião.

4.2.3.2 Desapropriação sancionatória

Tanto o Direito português quanto o brasileiro se preocupam em assegurar a propriedade cumpra com a sua função social. Em ambos os ordenamentos jurídicos tal preceito encontra-se assentado na Constituição, considerada a sua importância para a ordem econômica desses países.

Ainda, quando há desapropriação, na modalidade sanção, que é aquela feita pelo Poder Público em razão de o proprietário não ter realizado as determinações de parcelamento, edificação ou utilização do solo, este terá direito à justa indenização. Esse entendimento encontra guarida em ambos ordenamentos, tanto no português quanto no brasileiro. A dificuldade está em se quantificar o que seja uma indenização justa, conceito de difícil equalização e homogeneização, de forma que resta possível o questionamento da desapropriação como forma de confisco, ante o valor irrisório das indenizações.

Isso porque o confisco é medida extrema, que não pode ser tolerado em sociedades capitalistas, que estimulam a livre iniciativa, salvo em hipóteses bem restritas, respeitado o devido processo legal. Assim sendo, o Estado deverá indenizar o proprietário, contudo, no caso do Brasil, este pagamento não será feito previamente à retomada do imóvel, tampouco em dinheiro, mas por meio de títulos da dívida pública resgatáveis no prazo de 10 (dez) anos.

A crítica que fazemos é no sentido de que, tanto no Brasil, quanto em Portugal, não há fiscalização efetiva do cumprimento deste princípio tão caro à ordem econômica, de modo que as propriedades restam mantidas, sem a devida utilização, e também sem quaisquer consequências sancionatórias aos titulares.

Estas são as condições em que se processa a possibilidade de desapropriação de áreas particulares urbanas em obediência à função social da propriedade.

Verifaremos de imediato, a Propriedade Pública, com intuito de deixar claro os três principais tipos de propriedades, que são a rural, a urbana e a pública.

4.3 A PROPRIEDADE PÚBLICA E SUAS NUANCES

4.3.1 Definição de bens públicos (Brasil) e bens de domínio público (Portugal) e sua classificação.

Os bens públicos distinguem-se dos particulares em razão da natureza jurídica do proprietário e classificam-se em razão de suas finalidades.

No Brasil, é o Código Civil que estabelece em seus Artigos 98 a 103 o regime aplicável aos bens públicos, sua natureza, classificação e regras.

Assim, conforme Artigo 98 da lei civil brasileira: “são públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem”.

Neste ponto destacamos que as empresas públicas e as sociedades de economia mista, embora constituídas na forma de pessoas jurídicas de direito privado, são consideradas pessoas jurídicas de direito público interno para certas finalidades, dentre elas, para a classificação dos bens que lhe pertencem.

Os bens públicos são classificados no âmbito jurídico brasileiro em razão de sua titularidade, destinação e disponibilidade, segundo Carvalho Filho (2012)⁶¹.

Em razão da titularidade, a classificação mira na esfera a que pertence a pessoa jurídica de direito público interno a quem pertença o bem público, sendo, portanto, bens federais, estaduais, distritais, ou municipais.

A destinação do bem define se são bens de uso comum (destinados ao uso indistinto de toda a população), bens de uso especial (destinados a finalidades públicas específicas) e bens dominicais (aqueles que integram o patrimônio disponível do Estado, pois não afetados ou destinados a nenhuma função ou finalidade, seja de natureza comum ou especial).

Por fim, a classificação em razão da disponibilidade leva em consideração a relação patrimonial do bem com o ente público a quem pertence.

São, então, classificados em:

a) bens indisponíveis, aqueles que não possuem caráter patrimonial, como os mares, espaço aéreo, etc.; b) bens patrimoniais indisponíveis, aqueles que integram o patrimônio do ente público e são suscetíveis de avaliação pecuniária. Enquadram-se nessa categoria os bens de uso especial da classificação em função da destinação; c) bens patrimoniais disponíveis, aqueles que possuem caráter patrimonial e que podem ser alienados, desde que sob determinadas condições que a lei prevê, sendo classificação típica dos bens dominicais.⁶²

Todos os bens públicos são gravados de características típicas de seu regime jurídico como a alienabilidade condicionada, à impenhorabilidade, à imprescritibilidade e a não onerabilidade.

⁶¹ CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. p. 1126-1132.

⁶² CCB: “Art. 99. São bens públicos: I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças; II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias; III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.”

Para nosso estudo, é importante conhecermos a imprescritibilidade, pois esta característica é a que fundamenta a insuscetibilidade de aquisição por usucapião, o que faremos adiante, após conhecermos a conceituação portuguesa dos bens de domínio público.

A conceituação portuguesa nos parece ser um pouco diferente em alguns aspectos.

Em primeiro, trata a legislação portuguesa de “bens de domínio público”, cuja definição leva em consideração tão somente o fim a que se destina e as características que apresentam.

Assim, para a legislação portuguesa, os “bens dominiais” são todos os bens destinados ao uso público, diferenciando-se da classificação brasileira dos “bens dominicais”, cuja característica especial é a propriedade por pessoa jurídica de direito público interno e a não afetação ou destinação a nenhuma função ou serviço públicos.

Os bens dominiais portugueses somente podem ser como tal considerados quando previstos expressamente na legislação pátria, detalhando-os e definindo-os, conforme sua natureza e finalidade, em especial na Constituição da República Portuguesa⁶³, no Decreto-Lei nº 477/80, de 15 de outubro, que estabeleceu um inventário-geral do património do Estado, bem como a Portaria nº 671/2000, de 17 de abril, que estabeleceu o Cadastro e Inventário dos Bens de Estado, como ocorre com as águas territoriais, as camadas aéreas superiores, jazigos minerais, estradas e linhas férreas⁶⁴, dentre outros bens classificados em lei.

Para Carvalho Filho (2012)⁶⁵ a doutrina brasileira não estabelece uma definição precisa de “domínio público”, mas é comum utilizar-se o termo no sentido de definir os bens que pertencem ao domínio do Estado ou que estejam sob sua administração e regulamentação.

⁶³ CRP: “Artigo 84.º Domínio público 1. Pertencem ao domínio público: a) As águas territoriais com os seus leitos e os fundos marinhos contíguos, bem como os lagos, lagoas e cursos de água navegáveis ou flutuáveis, com os respectivos leitos; b) As camadas aéreas superiores ao território acima do limite reconhecido ao proprietário ou superficiário; c) Os jazigos minerais, as nascentes de águas mineromedicinais, as cavidades naturais subterrâneas existentes no subsolo, com excepção das rochas, terras comuns e outros materiais habitualmente usados na construção; d) As estradas; e) As linhas férreas nacionais; f) Outros bens como tal classificados por lei. 2. A lei define quais os bens que integram o domínio público do Estado, o domínio público das regiões autónomas e o domínio público das autarquias locais, bem como o seu regime, condições de utilização e limites.”

⁶⁴ Todos previstos na Constituição da República Portuguesa, no DL nº 477/80 e na Portaria nº 671/2000.

⁶⁵ CARVALHO FILHO, opus cit, p. 1121.

De acordo com Moreira Neto (1989) ⁶⁶ trata a doutrina, ainda, de definir o conceito de “domínio eminente” a todos os bens situados em seu território como sujeitos às disposições do poder político do Estado, mesmo que de natureza privada. Nesse sentido, o domínio eminente distingue os bens que estão no território nacional em 3 (três) categorias distintas: (a) os bens públicos; (b) os bens particulares e; (c) os bens não sujeitos ao regime normal de propriedade, como por exemplo, o espaço aéreo e as águas- *adéspotas* ou *res nullius*, os quais, embora não pertençam à esfera de propriedade nem de pessoas privadas, naturais ou jurídicas, nem de pessoas jurídicas de direito público interno, passam a pertencer à coletividade e, por essa razão, estão sujeitas à disposição política do Estado e a seu poder de regulação.

Pela natureza do estudo, certamente estamos a tratar, não somente dos bens públicos (de propriedade de pessoa jurídica de direito público interno), mas também das *res nullius*, como são as terras devolutas que veremos adiante.

4.3.2 Previsão de impossibilidade de aquisição de bens públicos ou de domínio público por usucapião na legislação brasileira e portuguesa

A Constituição Brasileira estabelece de forma expressa a impossibilidade de usucapião dos bens imóveis urbanos⁶⁷ e rurais⁶⁸, conforme é expresso, de forma clara, nos seus Artigos 183, § 3º e 191, parágrafo único, respectivamente.

Mais abrangente, o Código Civil brasileiro amplia a extensão da impossibilidade de aquisição de todo e qualquer bem público por usucapião no seu Artigo 102, sejam móveis ou imóveis⁶⁹, ampliando, dessa maneira, a vedação prevista no texto constitucional brasileiro para todo e qualquer bem pertencente ao patrimônio das pessoas jurídicas de direito público interno.

No Direito português, o Código Civil luso estabelece, em seu Artigo 202º, nº 2, que os bens que se encontram no domínio público não podem ser objecto de direitos privados⁷⁰.

⁶⁶ MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. **Curso de Direito Administrativo**. p. 280

⁶⁷ CRFB, art. 183: “§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”.

⁶⁸ CRFB, art. 191: “Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”.

⁶⁹ CCB: “Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos à usucapião”.

⁷⁰ CCP: SUBTÍTULO II. Das coisas. “Artigo 202.º (Noção) 1. Diz-se coisa tudo aquilo que pode ser objecto de relações jurídicas. 2. Consideram-se, porém, fora do comércio todas as coisas que não podem

Dessa forma, pela previsão expressa na legislação portuguesa e na legislação brasileira, são insuscetíveis de aquisição pela via de usucapião de bens públicos (Brasil) ou de domínio público (Portugal).

Embora, expressa tal impossibilidade nos textos legais, resta questionarmos como ficaria resolvida a antinomia entre a expressa vedação legal e a função social da propriedade, como princípio constitucional norteador.

De igual sorte, a doutrina brasileira mantém o entendimento de impossibilidade de aquisição por usucapião de imóveis públicos, segundo Moraes (2012)⁷¹, justamente em razão da característica de imprescritibilidade que as reveste, em razão de seu regime jurídico próprio, de acordo com Meirelles (1993)⁷²

Em razão do regime jurídico especial do bem público, mesmo que o particular exerça a posse por longo período, não lhe é possível adquirir a posse por usucapião, sendo irrelevante suscitar omissão administrativa em oposição ⁷³, mantendo-se o entendimento do enunciado nº 340 da Súmula do Supremo Tribunal Federal brasileiro e os julgados que o aplicaram⁷⁴.

De igual sorte, a jurisprudência portuguesa também vem consolidando o entendimento de que não podem ser adquiridos por usucapião os bens integrados no domínio público do Estado ou das pessoas coletivas de direito público, porque a tal se opõe ao Artigo 202º, nº 2 do Código Civil⁷⁵.

Embora, não seja suscetível à aquisição de bens públicos pelo particular por meio de usucapião, no sentido contrário, um bem particular pode ser adquirido pelo Estado por meio da usucapião, se preenchidos os requisitos, pois a lei civil não

ser objecto de direitos privados, tais como as que se encontram no domínio público e as que são, por sua natureza, insusceptíveis de apropriação individual.”

⁷¹ MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. p. 853.

⁷² MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. p. 450.

⁷³ Neste sentido entendeu, no Brasil, o TRF 2ª Reg na Ap. Cível 9416-0/2002, Rel. Juiz Convocado Mauro Luís Rocha Lopes, publi. 8-8-2008 (*apud* COAD 126738/2008).

⁷⁴ Sum. 340: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”. Jurisprudência do STF: ACO 685, Relatora Ministra Ellen Gracie, Tribunal Pleno, julgamento em 11.12.2014, DJe de 12.2.2015; e AI 852804 AgR, Relator Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, julgamento em 4.12.2012, DJe de 1.2.2013.

⁷⁵ Neste sentido, Pº R.P. 7/2010 SJC-CT e Ac. STA Proc. nº 01174/12, de 26/06/2014 e TRL 12/05/2011, p. 184/08.0TCLRS.L1-2.

descartou o Estado como possível titular do direito e é ausente ao bem particular a característica limitadora de imprescritibilidade⁷⁶.

Ainda, é necessário entender a situação das chamadas terras devolutas. Terras devolutas são: “Todas aquelas que, pertencentes ao domínio público de qualquer das entidades estatais, não se acham utilizadas pelo Poder Público, nem destinadas a fins administrativos específicos. São bens públicos patrimoniais ainda não utilizados pelos respectivos proprietários”.⁷⁷

A Constituição Brasileira prevê a compatibilização das terras públicas e devolutas com as políticas de reforma agrária, de forma a compatibilizar o interesse público com a função social da propriedade⁷⁸.

Não obstante à possibilidade de alienação e concessão dessas áreas a terceiros, revelando sua disponibilidade, é mantida a imprescritibilidade por expressa vedação à usucapião dessas áreas no parágrafo único do Artigo 191 da CRFB, já citada anteriormente.

4.3.3 Exceção: possibilidade de usucapião de domínio de imóveis públicos

Embora, a propriedade não seja adquirida por usucapião, é possível a aquisição por usucapião do domínio de imóveis públicos, conforme decidiu o Supremo Tribunal Federal⁷⁹.

Nos casos analisados, está-se a tratar de terrenos da Marinha, onde os requerentes pretenderam ação contra o foreiro, pretendendo, não a aquisição da propriedade, mas do domínio útil do bem⁸⁰.

Não é possível, pois, nenhuma forma de aquisição da propriedade de bens públicos, por expressa vedação consitucional, mesmo que em ofensa ao princípio

⁷⁶ Neste sentido, Diógenes Gasparini, trazendo o abono de autorizada doutrina, como Cretella Júnior, Guimarães Menegale e Themistocles Brandão Cavalcanti. *Direito Administrativo*, São Paulo: Saraiva, 1992. p. 452.

⁷⁷ MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo*. p. 494.

⁷⁸ CRFB: “Art. 188. A destinação de terras públicas e devolutas será compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária. § 1º A alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional. § 2º Excetuam-se do disposto no parágrafo anterior as alienações ou as concessões de terras públicas para fins de reforma agrária”.

⁷⁹ RE nº 534.546/PE-AgR, Primeira Turma, Relator o Ministro Ricardo Lewandowski, DJe de 19/9/08.

⁸⁰ STF, RE 218.324 AgR, rel. min. Joaquim Barbosa, j. 20-4-2010, 2ª T, DJE de 28-5-2010.

da função social da propriedade ao de omissão administrativa, como forma de preservação do interesse público envolvido.

5. O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E A PROTEÇÃO AMBIENTAL

De acordo com a Lei 6.938/81, o Meio ambiente é conceituado no Artigo 3º, Inciso I, como: “O conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”.

Por sua vez, na Constituição Brasileira de 1988, encontramos a contemplação de tal, disposto no Artigo 225⁸¹, em seus incisos e parágrafos, que elencam, sem sombra de dúvidas, os deveres e direitos do cidadão, definindo ainda, as políticas públicas de preservação, cuidados, conservação e correção do meio ambiente.

Em contrapartida em Portugal, A Constituição fez constar em seu texto, no Artigo 66⁸² o direito à qualidade de vida e ao meio ambiente, ressaltando a

⁸¹ Constituição Federal Brasileira - Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. § 1º - Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao poder público: I - preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas; II - preservar a diversidade e a integridade do patrimônio genético do País e fiscalizar as entidades dedicadas à pesquisa e manipulação de material genético; III - definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção; IV - exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade; V - controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente; VI - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente; VII - proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade. § 2º - Aquele que explorar recursos minerais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público competente, na forma da lei. § 3º - As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados. § 4º - A Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-Grossense e a Zona Costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais. § 5º - São indisponíveis as terras devolutas ou arrecadadas pelos Estados, por ações discriminatórias, necessárias à proteção dos ecossistemas naturais. § 6º - As usinas que operem com reator nuclear deverão ter sua localização definida em lei federal, sem o que não poderão ser instaladas. * § 7º Para fins do disposto na parte final do inciso VII do § 1º deste artigo, não se consideram cruéis às práticas desportivas que utilizem animais, desde que sejam manifestações culturais, conforme o § 1º do art. 215 desta Constituição Federal, registradas como bem de natureza imaterial integrante do patrimônio cultural brasileiro, devendo ser regulamentadas por lei específica que assegure o bem-estar dos animais envolvidos. (NR)

⁸² Artigo 66.º (Ambiente e qualidade de vida)

1. Todos têm direito a um ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado e o dever de defendê-lo.

2. Para assegurar o direito ao ambiente, no quadro de um desenvolvimento sustentável, incumbe ao Estado, por meio de organismos próprios e com o envolvimento e a participação dos cidadãos:

a) Prevenir e controlar a poluição e os seus efeitos e as formas prejudiciais de erosão;

importância de políticas públicas que se preocupem em controlar e conservar o meio ambiente, o que segundo alguns autores, ocorreu demasiadamente tarde. Podemos citar como exemplo de doutrinador que assim se posiciona, através de Gomes (2012)⁸³ no artigo publicado, intitulado de “Constituição e Ambiente: Errância e Simbolismo”, onde apresenta como assertiva, ser uma tarefa fundamental do estado a proteção ambiental, no entanto, ocorre tão só em 1987 a promulgação da Lei de Bases do Ambiente, de nº 11/87.

Saliente-se que, de acordo com a doutrinadora, o Artigo 66º da Constituição Portuguesa, precisa de muitas alterações, de suma importância, eis que, não espelha fatos que merecem destaque e atenção, transformando o mesmo mais em um aparato simbólico do que real. Percebe-se que a autora evidencia situações a respeito do texto citado, onde, o mesmo, não retrata o desenvolvimento sustentável, o que se observa através do nº 2 cujo qual se transcreve: “o legislador tem uma visão pouco nítida do bem jurídico ambiente”.

Reconhece sem conteste a autora que deixa a desejar o referido Artigo 66, pois não elenca em seu cerne o que o meio ambiente quer dizer, bem como o que seria o tão acalorado e proclamado direito ao meio ambiente.

O que nos faz suscitar dúvidas a respeito de quais os reais objetivos das Constituições, tanto a Portuguesa, quanto a Brasileira.

Imperioso deixar claro que textos constitucionais não têm por escopo e tarefa conceituar institutos, porém, diplomas legais devem ser claros e límpidos, para que não restem dúvidas quando lidos. Quais deveres e direitos contemplam e o que o cidadão deve e pode postular como garantias fundamentais, tal qual esposa a interpretação da Constituição quando se constata que o Direito ao Meio Ambiente é

-
- b) Ordenar e promover o ordenamento do território, tendo em vista uma correcta localização das actividades, um equilibrado desenvolvimento sócio-económico e a valorização da paisagem;
 - c) Criar e desenvolver reservas e parques naturais e de recreio, bem como classificar e proteger paisagens e sítios, de modo a garantir a conservação da natureza e a preservação de valores culturais de interesse histórico ou artístico;
 - d) Promover o aproveitamento racional dos recursos naturais, salvaguardando a sua capacidade de renovação e a estabilidade ecológica, com respeito pelo princípio da solidariedade entre gerações;
 - e) Promover, em colaboração com as autarquias locais, a qualidade ambiental das povoações e da vida urbana, designadamente no plano arquitectónico e da protecção das zonas históricas;
 - f) Promover a integração de objectivos ambientais nas várias políticas de âmbito sectorial;
 - g) Promover a educação ambiental e o respeito pelos valores do ambiente;
 - h) Assegurar que a política fiscal compatibilize desenvolvimento com protecção do ambiente e qualidade de vida.

⁸³ GOMES, Carla Amado - **Constituição e Ambiente: Errância e Simbolismo**, Revista de Direito do Ambiente e Ordenamento do Território. p. 41

equiparado à Cláusula Pétrea no Brasil, devendo ser estudado e compreendido, juntamente com os direitos fundamentais no âmbito nacional e com os direitos humanos, quando visto sob o prisma internacional.

Então questiona-se: o texto constitucional deve conceituar? A autora acima citada afirma que sim, porém, ousamos discordar, eis que, segundo entendimento dominante, os princípios e conceitos, bem como direitos básicos abordados nos textos constitucionais devem ser o norte somente, para que jurisprudência e doutrina se encarreguem do aprofundamento, e firmem conceitos e interpretações.

Resguarde-se entendimento de alguns doutrinadores, de que seriam as normas infraconstitucionais, que delimitariam e regeriam os textos, tais como portarias e decretos.

Devemos destacar a importância de ter-se uma legislação que regre a proteção ambiental, eis que, é um passo marcante se comparado há anos e anos sem texto constitucional que norteasse o tema.

No Brasil, existe um amplo e árduo trabalho de fiscalização, utilizando-se, até mesmo, de imagens de satélite para constatação de crimes ambientais, não sendo poucos os captados por estas imagens. E mesmo sendo intenso esse trabalho de fiscalização/punição, ainda existem muitos infratores que não têm receio das punições e infringem a lei “descaradamente”.

Embora se tenha muita preocupação com a manutenção e conservação do meio ambiente e as políticas governamentais sejam cada vez mais intensas, ainda assim, os crimes acontecem, principalmente de queimadas e desmates ilegais, sem as corretas autorizações ambientais, prejudicando o uso adequado do solo.

A Lei 6.938/81, que mais tarde acabou sendo regulamentada pelo Decreto 99.274/90 é a lei que trata da Política Nacional de Meio Ambiente, e tem como principal função primar pela qualidade ambiental, bem como a recuperação da mesma. Visando que não sejam cometidos crimes e, se ocorrerem, que sejam devidamente punidos, ante a suma importância que o meio ambiente tem para as atuais e futuras gerações.

O Artigo 23 da Constituição Federal foi regulamentado pela Lei Complementar 140/2011, que determina as competências de cada um dos entes federativos, no que pertine à preservação do meio ambiente.

Um tópico importante que deve ser abordado é quanto ao produtor rural que encontra-se na terra, que muitas e muitas vezes acaba sendo punido, mesmo não

tendo sido o autor das queimadas ou desmates, que sequer tinha conhecimento, muitas vezes, quando comprou o imóvel.

No Mato Grosso, estado da Federação Brasileira, aconteceu muito, de o produtor adquirir um imóvel rural, onde a reserva legal era de 20% (vinte por cento) e a legislação vigente quando da compra permitia o desmate de 80% (oitenta por cento).

Porém, após mudanças legais, quanto às áreas de preservação que se encontravam na chamada Amazônia Legal, sendo que o referido estado possui praticamente metade de suas terras na Amazônia Legal, houve uma mudança brusca, ante essa alteração de legislação. Onde passou a ser o contrário do que era anteriormente, ou seja, passou a ser instituída área de produção, plantio agrícola, ou de criação de animais, área de 20% (vinte por cento) e área de preservação ambiental de 80% (oitenta por cento).

Postula-se muito a manutenção dos direitos anteriores, ou seja, direito adquirido quando da aquisição da propriedade, bem como postulou-se a manutenção então da reserva legal ser de 50%, como eram em outros biomas, o que por fim não veio a se concretizar, vindo a ser revogada a legislação, por outras normas posteriores.

O que cria uma dicotomia muito discutida no Brasil, em Portugal e no mundo. Uma “faca de dois gumes”, de um lado a preservação ambiental e de outro a produção, o alimento que precisamos em nossas mesas.

E diante dessas mudanças nas legislações ambientais, o produtor rural se vê em um dilema, onde são movidas Ações Civis Públicas contra si, para que seja determinado judicialmente que promova a regularização do passivo ambiental, eis que com a nova legislação deve-se reflorestar ou fazer projetos de manejos terceirizados para que seu passivo ambiental não lhe cause multas e demais responsabilizações cíveis, ambientais e criminais.

A imposição das Ações Civis Públicas é determinada de acordo com o bioma ambiental em que a propriedade se encontra.

A grande polêmica que verifica-se nessas demandas é quanto aos valores perseguidos pelos procuradores públicos, onde buscam valores em sua grande maioria, muito altos, ultrapassando, inclusive, os valores do imóvel inteiro, o que tem sido objeto de inúmeras discussões judiciais, o que, muitas vezes, é considerado confisco ilegal.

Essas ações judiciais, muitas vezes, acarretam a falência dos produtores, já que se for somado o valor da área de reserva legal que impõe o reflorestamento ou

manejo, as custas processuais e honorários advocatícios, o total perfaz, em muitos casos, muito mais que o valor do imóvel, tornando-se impagável.

O tema “Compensação da Reserva Legal” ainda é objeto de muita discussão e controvérsia, já que o STF (Supremo Tribunal Federal) ainda não pacificou a questão.

O Código Florestal Brasileiro quando promulgado inovou quanto ao assunto, de ser possível a compensação no mesmo bioma e questionando a compensação em outros biomas ambientais.

O STF está muito propenso a inadmitir em outros biomas ambientais.

O objetivo do presente é demonstrar as obrigações, deveres que os produtores-proprietários e/ou produtores-arrendatários, têm hoje impostos pela legislação atual. E que, muitas vezes, essas obrigações acarretam um ônus demasiadamente pesado, tornando até inviável a produção.

No entanto, se não cumprirem com a legislação ficam sujeitos às penalidades tanto criminais quanto cíveis.

O Brasil é um país de vasta extensão territorial, e possui a Amazônia em seu território, o que causa muita discussão no mundo inteiro. Porém, um estudo publicado em 2018, realizado pela NASA (*National Aeronautics and Space Administration*)⁸⁴ e que foi apresentado na cidade de Berlim pelo ex-ministro da Agricultura do Brasil, hoje senador da república, Blairo Maggi, que expõe que desse vasto território, somente 7,6% (sete vírgula seis por cento) é utilizado para fins agrícolas e pecuários.

Assim, a importância do Contrato e das Cláusulas contratuais é um dos pontos abordados por Gilmore (2010)⁸⁵, onde afirma que a confecção e cláusulas é essencial e decisória para a atividade para a qual o mesmo se destina. Porém, contrariamente ao exposto, ele explicita que não foram respondidos os questionamentos propostos, porque, na verdade, não foi questionado sobre os mesmos, conforme se verifica a seguir:

Whether law's norms "reside" in decisional or transactional constructs, or both, the key question here is, what are the main contractual objectives and how best can they be realized and explained? How a client is counseled, a contract drafted, a deal negotiated, or an agreement performed all depends on

⁸⁴ Lavouras são apenas 7,6% do Brasil, segundo a NASA <http://www.agricultura.gov.br/noticias/dados-da-nasa-demonstram-que- apenas-7-6-da-area-do-brasil-e-ocupada-por-lavouras> - Consultado em 17.01.2018.

⁸⁵ GILMORE Grant – **The Death of Contract**. p. XXII.

the answer to this question. If his slim volume never really answered such questions, it is because Grant Gilmore, like the Langdellians he rebuked, never quite asked them.

A confecção do Contrato de Arrendamento Rural, com estudo minucioso das cláusulas ambientais impostas, é muito importante, para que tanto o proprietário quanto o arrendatário tenham seus direitos e garantias assegurados.

Eis que as obrigações ambientais, mesmo que não constantes no contrato, não podem ser alegadas como defesa, já que não podem eximir-se do seu cumprimento pela simples alegação de desconhecimento da lei. Dai a relevância de um contrato muito bem confeccionado.

A obrigação do proprietário de fiscalização de seu imóvel é imperiosa e contumaz, eis que, em caso de qualquer infração por parte de seu arrendatário, se não averiguada a tempo, causará imposição das penalidades ao proprietário, tanto cíveis, quanto ambientais e criminais.

Diante deste cenário, se faz necessário políticas públicas eficazes, para a correta preservação do meio ambiente, bem como pela conservação do mesmo, com direcionamento às crianças em idade escolar, para que cresçam como esses valores inculcados, o que torna muito mais fácil, e seres humanos conscientes de seus deveres junto ao meio ambiente, conscientizados e politizados a respeito do tema.

No Brasil temos inúmeras legislações e políticas governamentais referentes ao meio ambiente, no entanto, verifica-se que muitas delas ainda estão somente no papel, pois falta uma fiscalização mais intensa em alguns lugares do território brasileiro, enquanto que em outros chega a ser assustadora. Como se verifica no bioma da Amazônia legal.

Até pelo fato de que as infrações e crimes ambientais cometidos, muitas vezes, podem ser minimizados, mas em sua grande maioria são quase que impossíveis de retornar ao *status quo* anterior, embora reflorestado, ou manejado, o dano causado à terra muitas vezes é permanente.

Precisa-se, na verdade, de mais pessoas imbuídas do espírito de preservação, na defesa do meio ambiente, já que somente leis e normas não se auto-aplicam, necessário uma mobilização pró ativa no sentido de se engajar na busca da efetivação dessas legislações em vigor, bem como quanto ao direito adquirido, que hoje ainda causa muitas polêmicas quanto a possibilidade ou não da aplicação imediata das leis promulgadas.

A Lei 9.795 de 1999 veda a aplicação do Decreto 4.281 de 2002 que foi criado para o regramento da educação ambiental e que tinha por intuito torná-la matéria curricular, o que não impede que em outras matérias curriculares seja abordado o assunto que, aliás, é de suma relevância. Lamenta-se muito a impossibilidade de criação da disciplina, pois a criação da cultura de preservação feita desde a primeira infância criaria adultos muito mais conscientes e politizados quanto à preservação ambiental e com isso, crenes do que ocorre e das consequências da não preservação.

O Sistema Nacional do Meio Ambiente foi criado pela Lei 6.931 de 1981, em seu Artigo 6^o⁸⁶ cujo qual tem como fundamento a criação de órgãos junto aos entes públicos, para fim de oficialização das políticas públicas e de atuação junto às fundações públicas, autarquias demais entidades do terceiro setor que tenham por finalidade a preservação ambiental.

Importante salientar que as entidades acima citadas devem trabalhar de braços dados com os estados, Distrito Federal, municípios e União, para que o trabalho se dê de forma concisa e alcance seus objetivos.

⁸⁶ Art 6º - Os órgãos e entidades da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, bem como as fundações instituídas pelo Poder Público, responsáveis pela proteção e melhoria da qualidade ambiental, constituirão o Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, assim estruturado: I - órgão superior: o Conselho de Governo, com a função de assessorar o Presidente da República na formulação da política nacional e nas diretrizes governamentais para o meio ambiente e os recursos ambientais; (Redação dada pela Lei nº 8.028, de 1990) II - órgão consultivo e deliberativo: o Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), com a finalidade de assessorar, estudar e propor ao Conselho de Governo, diretrizes de políticas governamentais para o meio ambiente e os recursos naturais e deliberar, no âmbito de sua competência, sobre normas e padrões compatíveis com o meio ambiente ecologicamente equilibrado e essencial à sadia qualidade de vida; (Redação dada pela Lei nº 8.028, de 1990) III - órgão central: a Secretaria do Meio Ambiente da Presidência da República, com a finalidade de planejar, coordenar, supervisionar e controlar, como órgão federal, a política nacional e as diretrizes governamentais fixadas para o meio ambiente; (Redação dada pela Lei nº 8.028, de 1990) IV - órgãos executores: o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA e o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - Instituto Chico Mendes, com a finalidade de executar e fazer executar a política e as diretrizes governamentais fixadas para o meio ambiente, de acordo com as respectivas competências; (Redação dada pela Lei nº 12.856, de 2013) V - Órgãos Seccionais: os órgãos ou entidades estaduais responsáveis pela execução de programas, projetos e pelo controle e fiscalização de atividades capazes de provocar a degradação ambiental; (Redação dada pela Lei nº 7.804, de 1989) VI - Órgãos Locais: os órgãos ou entidades municipais, responsáveis pelo controle e fiscalização dessas atividades, nas suas respectivas jurisdições; (Incluído pela Lei nº 7.804, de 1989) § 1º - Os Estados, na esfera de suas competências e nas áreas de sua jurisdição, elaborarão normas supletivas e complementares e padrões relacionados com o meio ambiente, observados os que forem estabelecidos pelo CONAMA. § 2º Os Municípios, observadas as normas e os padrões federais e estaduais, também poderão elaborar as normas mencionadas no parágrafo anterior. § 3º Os órgãos central, setoriais, seccionais e locais mencionados neste artigo deverão fornecer os resultados das análises efetuadas e sua fundamentação, quando solicitados por pessoa legitimamente interessada. § 4º De acordo com a legislação em vigor, é o Poder Executivo autorizado a criar uma Fundação de apoio técnico científico às atividades do IBAMA.

Ressalte-se que o Direito Ambiental é um direito transindividual, a proteção ao meio ambiente é um direito coletivo, difuso e, diante disso, todo e qualquer mal ocorrido, dano ao meio ambiente, não é divisível.

Os danos ocorridos não são passíveis de exata mensuração e sua compensação não fará voltar ao *status quo* anterior, mesmo que reflorestes, efetue recuperação ou sejam adquiridas pelo lesante, áreas de manejo, pois o dano já se deu e o mau já se perpetrou.

Diante disso, questiona-se: Qual a base é utilizada pelo Ministério Público, quando da impetração de demandas judiciais? Quanto vale o dano moral coletivo ou difuso? Qual a punição para os proprietários que efetuaram aberturas de áreas de terra quando da vigência de leis anteriores? Como deve ser encarado o direito adquirido? Os questionamentos suscitados são amplamente discutidos e ainda não há nada pacífico.

Fundamental é que se tenha consciência de que o meio ambiente sadio e equilibrado é um direito do cidadão, assegurado pela Constituição Federal do Brasil de 1988 e o seu uso desmedido deve ser freado pelos órgãos públicos para que tenhamos um ambiente adequado, não somente hoje, mas também para as futuras gerações que estão por vir.

Com a hipótese de serem acionadas judicialmente, muitas pessoas mudaram seu modo de agir, em especial os produtores rurais e arrendadores, eis que, com a entrada em vigor da Lei que regulamentou a Ação Civil Pública, bem como a Constituição Federal de 1988, muitos infratores ambientais começaram a ter mais cautela e receio das punições que passaram a ser imputadas aos lesantes.

Nesse diapasão o Contrato de Arrendamento Rural, tem também a finalidade de dar um norteamento ao proprietário e ao arrendador, na forma de alcançar a função social da propriedade. Eis que o objeto do contrato em si, é o uso temporário do imóvel rural ou a posse temporária. E ainda, faz-se de contumaz importância ressaltar que terra improdutiva é totalmente passível de desapropriação.

Notadamente, para cumprir a sua Função Social, é essencial que a propriedade seja aproveitada racionalmente, preservando-a e adequando a utilização de todo e qualquer recurso natural. Tais princípios são elencados na Lei 8.629 de 1993, em seu Artigo 9º⁸⁷, vejamos:

⁸⁷ Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que dispõe sobre a reforma agrária, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8629.htm - consultado 13/01/2018.

Art. 9º A função social é cumprida quando a propriedade rural atende simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente.

Nesta senda, o referido artigo, em seus § 2º e 3º, elenca o que de fato são os recursos naturais e sua utilização de forma adequada, bem como a preservação do meio ambiente, conforme a seguir:

§ 2º Considera-se adequada a utilização dos recursos naturais disponíveis quando a exploração se faz respeitando a vocação natural da terra, de modo a manter o potencial produtivo da propriedade. § 3º Considera-se preservação do meio ambiente a manutenção das características próprias do meio natural e da qualidade dos recursos ambientais, na medida adequada à manutenção do equilíbrio ecológico da propriedade e da saúde e qualidade de vida das comunidades vizinhas.

Portanto, o uso adequado do solo, do meio ambiente, é de fundamental relevância para que consigamos ter um ambiente saudável para, assim, continuar esse ciclo de produção, uso adequado da terra, e exploração racional do meio ambiente.

A bem da verdade, o direito do proprietário que respeita a terra e cumpre todas as normas ambientais, deve ser estimulado para que, cada vez mais, essa dicotomia produção e alimento *versus* meio ambiente seja sanada e o uso consciente seja reconhecido, talvez até com estímulos fiscais.

Alguns autores entendem que muitas políticas públicas vieram e “roubaram” o real objeto dos contratos, o que fez como que modificasse o objetivo final do mesmo, entre os doutrinadores, podemos citar Gilmore (2010)⁸⁸, que em meados do século dezenove assim afirmou:

In the early part of the nineteenth century, the law of contract grew fat with the spoils of other fields... The most dramatic changes touching the significance of contract law in modern life also came about, not through internal developments in contract law, but through developments in public policy which systematically robbed contract of its subject matter... [such as] labor law, anti-trust law, insurance law, business regulation, and social welfare legislation. The growth of these specialized bodies of public policy removed from "contract" (in the sense of abstract relationships) transactions and situations formerly governed by it).

O contrato passou, então, a ter outra visão, desde a própria conceituação, como também na emblemática vida jurídica e acadêmica, e isso se deve muito a Gilmore, eis que sua obra *The Death of Contract*, foi um divisor de águas e responsável por vários questionamentos a respeito do tema, até então, meio que adormecido.

⁸⁸ GILMORE Grant – **The Death of Contract.** p.7.

5.1 A LIBERDADE DE CONTRATAR E A VINCULAÇÃO NAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Os contratos de Arrendamento Rural, como já esposado anteriormente, fazem parte do ramo do Direito denominado de Contrato Agrícola, que, por sua vez, são delimitados pelo item geral “Contratos”.

Os contratos em geral, permitem a livre pactuação, bem como a livre expressão da vontade das partes.

Diferentemente da liberdade de firmar ou não o contrato, quando este é firmado, algumas de suas disposições não permitem essa liberdade de pactuação de cláusulas.

Em “A Morte do Contrato”, a importância da palavra, era retratada como fundamental, onde ela fixava um elo entre as partes acordantes, pactuantes do contrato, mesmo que somente verbal.

Podia o negócio ser desfeito em havendo qualquer invalidade, coações ou fraudes, bem como qualquer alteração fundamental na base de firmatura do contrato, o que faria como que o mesmo pudesse ser cancelado ou distratado, veja-se, Gilmore (2010)⁸⁹:

In the late eighteenth century, indeed, Lord Mansfield suggested that in English law, as in the civil law, all promises seriously made should be taken as legally binding, subject to a broad theory of what might be called invalidating cause or excuse for fraud, duress, coercion, and, perhaps, change of circumstance.

O regramento dessa disposição ou não de pactuar cláusulas contratuais quanto à legislação e a omissão, é determinado pela jurisprudência dos tribunais superiores ou pela doutrina.

Notadamente, quando o tema referir-se às esferas trabalhistas e ambientais, no Brasil, muito pouco que pode ser pactuado, diferente do que o regramento jurídico determina.

Assim, preleciona em sua obra “Contrato de Arrendamento Rural Teoria e Prática” a desembargadora do Tribunal de Justiça do estado de Mato Grosso, Maria Helena Bezerra Ramos:

A autonomia da vontade se apresenta sob duas formas distintas: a liberdade de contratar e liberdade contratual. A liberdade de contratar é faculdade de

⁸⁹ *Idem.* p. 19/20.

realizar, ou não, determinado contrato, ao passo que a liberdade contratual é a liberdade de estabelecer o conteúdo do contrato.

Isto posto, verifica-se que a assinatura do contrato se dá de acordo com a necessidade, interesse, oportunidade, e demais vantagens que os contratantes entenderem por bem, quando do Contrato de Arrendamento Rural.

Contudo, existem cláusulas contratuais no contrato de arrendamento rural que não permite flexibilidade, precipuamente quanto à função social da propriedade, sobre o meio ambiente e sua forma de utilização, preservações e cuidados com recursos naturais, e quanto à mão de obra utilizada para a produção.

A restituição, na maioria das vezes, consta em lei, mas também pode ser encontrada na jurisprudência e na doutrina, ou até mesmo pelos costumes.

A Constituição Federal de 1988 trouxe muitas inovações, em todos os âmbitos do direito, dentre elas, podemos destacar a função social da propriedade, que é sem sobra nenhuma de dúvidas, um restringidor ao direito de propriedade.

Nesse pilar, a Constituição também trouxe cláusulas obrigatórias, que protegem o meio ambiente, por ser um direito transindividual e difuso.

A Constituição Federal contempla em seu Artigo 225, no parágrafo 1º, a disposição que determina os princípios da prevenção e da precaução, onde delimita a preservação ao meio ambiente, prevenindo-o de muitos crimes cometidos pelos arrendadores, proprietários dos imóveis rurais e até mesmo de “grileiros”, o que é comum em alguns estados do Brasil, tais como no Maranhão, Pará, Acre e Mato Grosso.

Quando se fala no instituto da prevenção, a prova do dano é invertida, ou seja, o “suposto lesado”, em que o produtor rural ou possuidor do imóvel é que deve provar que não cometeu o dano ou crime ambiental, não cabendo ao órgão aplicador da sanção essa prova, o que foi feito, justamente para que os “supostos infratores” tenham receio e deixem de cometer tais atos.

Em situações como essas, o que ocorre é a responsabilidade objetiva, onde o que pode vir a acontecer é de o proprietário do imóvel rural responder por danos causados por seus arrendadores ou de terceiros. No entanto, em razão dessa responsabilidade objetiva, o proprietário fica mais atento e fiscaliza mais quem está na posse de seu imóvel, principalmente nos casos de arrendamento, pois sabe que poderá ser penalizado por dano que não cometeu.

O princípio da precaução foi contemplado na Conferência das Nações Unidas, em seu item de nº15⁹⁰, vejamos:

(...) A precaução ocupou o item 15 da declaração de princípios da Conferência das Nações Unidas realizada no Rio, em 1992: de modo a proteger o meio ambiente, o princípio da precaução deve ser amplamente observado pelos Estados, de acordo com suas capacidades. Quando houver ameaça de danos sérios ou irreversíveis, a ausência de absoluta certeza científica não deve ser utilizada como razão para postergar medidas eficazes e economicamente viáveis para prevenir a degradação ambiental.

Quando acontecerem incêndios nas áreas de terra de determinado proprietário ou no uso de arrendador, não importa se estes foram os causadores do dano (fogo), o proprietário tem obrigação de efetuar a sua adequada recuperação, mesmo que prove que foi terceiro, ou até mesmo “grileiros”, a responsabilidade é objetiva e deve ser cumprida pelo proprietário, o que já causou e causa muitas polêmicas no mundo jurídico. Doutrina e jurisprudência já se manifestaram sobre o tema, porém, hoje a posição dominante é no sentido de que quem é o proprietário deve recuperar, eis que o meio ambiente é de proteção e uso coletivo, sendo que quem está na posse ou propriedade é responsável pela recuperação.

Muitas e muitas vezes os proprietários e/ou arrendatários se deparam com uma situação, que, infelizmente, já se tornou corriqueira no Brasil, qual seja, de “grileiros” ou mesmo “marginais do crime ambiental” no calar da noite, adentram as propriedades e retiram madeiras nobres, derrubam as árvores e levam embora, com único intuito do lucro desmedido, o que causa enormes transtornos ao proprietário, pois muitas vezes além de reflorestar ainda responde pelo crime ambiental.

A função sócioambiental, é exercida de diversas formas, dentre elas podemos destacar o Artigo 225⁹¹ da Constituição Federal, onde em seus incisos V e VI, elenca os princípios da precaução e da prevenção, que tem por objetivo evitar danos ao meio ambiente, e toda e qualquer atividade que possa lesá-lo.

Uma das grandes inovações que a Constituição Federal de 1988, trouxe foi a institucionalização do ente estado, como Estado Social, onde este atua na

⁹⁰ MENDES, Nathalia - **Resumo: princípio da prevenção e princípio da precaução Direito Ambiental.**

⁹¹ **Art. 225.** Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

V - controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente;

VI - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente;

fiscalização de toda e qualquer desordem ambiental e todos os direitos, inerentes à pessoa individual, são mitigados contra postos ao direito ao meio ambiente, então embora haja os contratos, o direito de propriedade sejam direitos privados, quando neste cenário, têm limitações ao seu exercício, inclusive quando trata-se da liberdade de vontades, sendo indisponíveis, impossíveis de transacionar.

A autonomia da vontade ou liberdade de contratar é um direito inerente ao cidadão. No entanto, quando nos deparamos com a função social da propriedade, bem como a função social do contrato, estas minimizam essa liberdade contratual, como dizia Ramos (2012)⁹².

O objetivo de ter-se um meio ambiente saudável e preservado para as próximas gerações acarreta à mitigação de uns direitos em detrimento de outros, como já exposto acima, ou seja, o Direito Agrário, que trata dos Contratos Agrários, de acordo com Coelho (2006)⁹³, restringe-se aos contratos e demais negócios firmados no âmbito agrarista, eis que nunca o direito de propriedade será primado em detrimento do direito ambiental que é um direito difuso e impossível de ser individualizado.

Cabe ao Estado, sempre presente, a fiscalizar os contratos na medida em que possam estar sendo abusivos, com cláusulas que beneficiem demais uma parte em desfavor da outra.

Nesse diapasão, o Estatuto da Terra, quando regulamentado pelo Decreto 59.566 de 1966, elenca materias, cláusulas que são obrigatórias nos contratos de arrendamento rural, dentre elas, no Artigo 13⁹⁴, diz que a proteção social e econômica dos contratantes, bem como a preservação e conservação dos recursos naturais são impositivas, não havendo que se falar em liberdade de pacutação das mesmas.

A ilustre desembargadora Maria Helena Ramos, em seu “Manual Sobre Contrato de Arrendamento Rural”, expõe com gritante clareza quanto à autonomia ou liberdade contratual que jamais poderão atentar contra normas de ordem pública, principalmente quando essas normar tratem-se de direitos ambientais, diante da magnitude que é direito transindividual que todos os cidadãos possuem ao meio ambiente equilibrado.

⁹² RAMOS, Helena Maria Bezerra – **Contrato de Arrendamento Rural Teoria e Prática**. p. 41.

⁹³ COELHO, José Fernando Lutz. - **Contratos Agrários: uma visão neoagrarista**. p.67.

⁹⁴ **DECRETO Nº 59.566, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1966**. Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, clausulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66).

A bem da verdade a proteção ambiental é cláusula implícita, ou seja, se não constar explicitamente no contrato não causa nulidade do mesmo. Ainda, importante frisar que, havendo cláusula que permita ou que admita a degradação ambiental, a não conservação ou preservação, não terão validade, as cláusulas que assim dispuserem serão consideradas nulas.

Notadamente quanto à importância de firmatura nos contratos de arrendamento rural de cláusulas que contemplem a preservação ambiental é inegável a sua relevância, eis que protege ambas as partes, de qualquer tipo de abuso ambiental que possam sofrer, inclusive de terceiros. E quando proprietário arrendador e arrendatário têm em seu contrato cláusulas explícitas, tudo fica muito mais simples e mais fácil de ser cobrado da outra parte.

Neste pilar, a fiscalização de desmates, queimadas, qualquer dano ambiental será efetuado pelo órgão público e a princípio, até que se prove o contrário, será o proprietário/arrendador quem sofrerá as punições, e havendo cláusula contratual que diga o contrário, de imediato o arrendatário pode e deverá ser penalizado. Em caso de não haver um documento escrito com essa cláusula, pode o proprietário cobrar o arrendatário, porém, haverá uma demanda muito mais demorada, na maioria das vezes. Sem falar no crime ambiental que lhe pode ser imputado.

No entanto, se tiver uma cláusula contratual, determinando a responsabilidade do arrendatário em eventual dano ambiental, que conste, inclusive, a responsabilidade de qualquer dano ambiental decorrente do prazo da contratação, possivelmente após essa, o arrendatário agirá com mais responsabilidade, já que assim qualquer imputação cível ou criminal será imputada contra si.

Ainda, a respeito de cláusulas, que versem sobre a produtividade da área cultivada, não é cláusula obrigatória, no entanto, é muito salutar fazer constar, eis que essa cláusula importa em proteção ao proprietário e ao arrendatário, já que assegura que a terra é produtiva, o que é uma defesa, em uma possível alegação de terra improdutiva e, por consequência, em uma possível desapropriação movida.

Ainda, cabe ressaltar que de um bioma ambiental para outro, a produção varia bastante, bem como o clima de um ano para outro, a quantidade de sol e de chuva, importam em mais ou menos produtividade, claro que sem falar nos insumos agrícolas, que aí já depende da ação do homem e não da natureza.

É expressamente vedada cláusula contratual que possibilite a exploração de mão de obra, segundo expresso na Constituição Federal de 1988, o que é explícito no

princípio de defesa da dignidade humana.

O ordenamento jurídico vigente também proíbe a fixação de trabalho gratuito.

A venda da produção para determinado comprador, precipuamente para o arrendador exclusivamente também é vedado, o que seria, sem qualquer dúvida, cláusula abusiva e seria anulável facilmente, o que a não muito tempo era praticado no Brasil, eis o porquê de a doutrina e a jurisprudência, bem como legislações agrícolas, passaram a contemplar, para que parasse de acontecer.

Quando ocorrer quaisquer das cláusulas acima citadas, mesmo sendo pacífico o entendimento em sentido contrário, será declarada a nulidade das mesmas, de pleno e geral direito.

A imposição de cláusulas como essas, tinha por escopo proteger o “hipossuficiente” na relação contratual, que no caso do Contrato de Arrendamento Rural seria o arrendatário, além, é claro, de proteção ao meio ambiente em sua totalidade, para que o ecossistema fosse preservado ao máximo.

Sobre o tema e seguindo essa linha de raciocínio, já explanou o ilustre autor, Soares (2002)⁹⁵, em seu relatório “Análise da Cláusula de Conservação dos Recursos Naturais Renováveis nos Contratos Agrários Nominados”.

A preocupação que se verifica com todas as novas legislações sobre o assunto, é de que o ecossistema seja protegido, que as reservas legais e áreas de proteção permanentes sejam preservadas e recompostas, quando degradadas.

Sobre isso o Código Florestal enfatizou muito, inclusive quanto a questões de fiscalização que até 1988 eram muito negligentes. Hoje é o proprietário ou o possuidor do imóvel rural que devem ajudar nessa tarefa, sob pena de sua negligência atrair para si o ônus dos danos ao meio ambiente, e terem de arcar com multas ambientais, bem como sua recomposição.

As ocupações ocorriam até poucos anos atrás com muita frequência no Brasil, em razão das extensões de terras, de muitos proprietários não se preocuparem em

⁹⁵ SOARES, Santana Márcia. **Análise da Cláusula de Conservação dos Recursos Naturais Renováveis nos Contratos Agrários Nominados**. p. 13-41. O objetivo do legislador, em 1966, era proteger o débil econômico, assegurando-lhe um prazo mínimo para permanecer na terra e fazer com que ela cumprisse a sua função social. Hoje, com os sérios problemas ambientais existentes, tais prazos asseguram maior conservação dos recursos naturais da gleba. Dessa forma, em razão do tempo mínimo assegurado por lei, em que o arrendatário ou parceiro-outorgado possam executar a atividade agrária estabelecida no contrato, há necessidade que o mesmo preserve e conserve melhor o seu instrumento de trabalho, ou seja, o imóvel rural e, conseqüentemente, os recursos naturais.

resguardar seus imóveis, e pelas “políticas de incentivos de invasões” que existiam em outros governos.

Com as ocupações, os proprietários eram muito penalizados, tinham que responder criminalmente e civilmente pelos danos causados ao meio ambiente.

A bem da verdade o que de mais importante temos é que o meio ambiente, riquezas naturais precisam ser preservados, até para que a produção não cesse, pois somente sugar da terra e nada devolver, faz com que as produções minguem e, cada vez mais, os frutos sejam menores.

O Estatuto da Terra foi regulamentado pelo Decreto 55.891 de 1965 e no seu Artigo 14⁹⁶, fala justamente a este respeito da necessidade da diversificação da produção, da cultura plantada na terra. Para que haja a fortificação da mesma, pois inúmeras safras do mesmo produto vão fazendo a terra perder seu vigor, fazendo com que as safras diminuam.

Além disso, a multicultura da produção faz como que o meio ambiente lucre também, e, consequentemente, nós cidadãos.

O que fortifica o produtor, o solo, a produção e todo o ecossistema.

O intuito das legislações que foram se aprimorando com o passar dos anos, é justamente de por freio ao uso desenfreado do solo, sem medir as consequências e sem pensar nas futuras gerações.

E com isso garantir a preservação de toda a coletividade, bem como um meio ambiente sadio.

⁹⁶ Art. 14, § 1º do Decreto nº 55.891, de 31 de Março de 1965

(...) Nas explorações intensivas, tais como hortigranjeira, de cultura permanente e temporária, de animais de médio porte e grande porte, e a exploração intensiva de florestas artificiais ou de florestas naturais, serão caracterizadas segundo o emprego de tecnologia avançada que utilize, entre outras, as seguintes práticas: a) nas explorações agrícolas de cultura temporária e permanente: defesa sanitária vegetal, conservação do solo, mecanização, irrigação, utilização de corretivos e de fertilizantes, e métodos adequados de rotação, de seleção de plantio, de cultivo e de colheita; b) nas explorações pecuárias de médio e grande porte: manejo e utilização de pastos, cultivo de forrageiras, mecanização, rotação e métodos adequados de defesa sanitária animal, e o de melhoramento de rebanho, inclusive inseminação artificial, e de desfrute; c) nas explorações intensivas de florestas artificiais ou de florestas naturais: defesa sanitária vegetal, mecanização e métodos de proteção contra incêndio, de plantio, de replantio e de colheita ou de corte, compreendidos na administração florestal; d) nas explorações hortigranjeiras, compreendendo todos os tipos de horticulturas, floriculturas, fruticulturas anuais, e criação de caráter granjeiro, inclusive piscicultura, todas de ciclo curto, que admitam uma ou mais colheitas ou safras por ano, e realizadas com fins industriais ou comerciais, para o abastecimento de grandes centros urbanos, visando ao bem estar e à obtenção de produtos alimentares. Esta classe compreenderá as seguintes subclasses: explorações intensivas e extensivas. Devem ser observadas as práticas indicadas nas alíneas a e b, acima, com as peculiaridades exigidas e compatíveis com a natureza das atividades das subclasses.

Essencial, portanto se faz, que as motivações de união em prol do meio ambiente sejam fraternas, de acordo com Fouillée (1897)⁹⁷, já que a fraternidade e o contrato andam de mão dadas, e segundo o regramento a respeito de justiça, tem o mesmo significado e, de acordo com o autor, contratual, fraterno e justo teriam o mesmo significado em sentido amplo.

A discussão a respeito da forma correta de utilização da terra, de forma a produzir com responsabilidade é de fundamental relevância e é tema de inúmeros estudos e congressos pelo mundo, o que faz com que a responsabilidade, cada vez mais, aumente nos países como o Brasil onde a área de matas e florestas é muito grande.

Nesta senda, as normas de ordem pública adentram na esfera das normas de ordem particular, onde a fiscalização do meio ambiente se sobrepõe ao direito do particular, do proprietário em detrimento da coletividade, respeitando-se os princípios da precaução e prevenção do meio ambiente.

Imperioso é que a Constituição Federal é a legislação mestra sobre a questão ambiental e toda e qualquer lei civil, e também o Código Florestal, devem responder à CF/88, sob pena de serem inconstitucionais.

O produtor rural que obedece a legislação deveria ser “premiado” com incentivos, sejam fiscais ou de outras naturezas, eis que, o massacre que recebe, tanto da mídia, como dos órgãos de defesas ambientais quando não age corretamente é grande, assim, em contraponto o produtor que faz tudo corretamente deveria ser elogiado.

Não que cumprir a lei mereça prêmios, mas como tantos não fazem cumprir a legislação, os que o fazem, deveriam ter um reconhecimento, sem sombra de dúvidas. Como ocorreram tantas degradações ambientais, o reconhecimento seria de grande valia.

A intervenção estatal é necessária e fundamental, no que diz respeito aos inúmeros conflitos ambientais, eis que de fato a produção agrícola é essencial, pois sem ela não teríamos o alimento, que é fundamental para nossa subsistência.

Por outro lado, a preservação ambiental é primordial para que tenhamos um ecossistema preservado, qualidade de vida e qualidade de meio ambiente.

Necessário se faz um meio termo nessa guerra do meio ambiente saudável e o agronegócio. Pois ambos são importantes e devem coexistir em harmonia.

⁹⁷ FOUILLÉE, Alfred. **Ciência Social Contemporânea**. p. 410. “En définitive, l'idée d'un organisme contractuel est identique à celle d'une fraternité réglée par la justice, car qui dit organisme dit fraternité et qui dit contractuel dit juste”.

Preservar o ambiente é uma tarefa de todos os cidadãos em geral, do agricultor, do proprietário e do arrendatário, dos governos, através de amplas e efetivas políticas públicas de conscientização, de preservação e de precaução e também de fiscalização ao meio ambiente. Cada qual fazendo sua parte, com certeza teremos no futuro um meio ambiente cada vez melhor e com maior qualidade para nossas futuras gerações, tudo depende de uma cultura de preservação que deve ser incutida na cabeça dos jovens, crianças e adultos.

Não é diverso do que o Brasil o que ocorre em Portugal, o entendimento de que a preservação do meio ambiente é fundamental, e que deve ser implementada através de políticas públicas e em parceria com o proprietário, o arrendatário e também com o cidadão.

Ressalte-se que Portugal faz parte da União Europeia e, portanto, do Tratado da Comunidade Europeia, que em seu Artigo ⁹⁸174º determina os objetivos com relação ao meio ambiente.

Ainda, no Direito Português encontra-se chancelado na Constituição e em leis próprias os Princípios consagradores do Direito Ambiental⁹⁹, que são a Preservação, Poluidor Pagador e da Precaução, tal qual como no Brasil, além dos Princípios da Correção na fonte, da Integração, da participação e da Cooperação Internacional.

⁹⁸ ARCHER, António Barreto. **Direito do Ambiente e Responsabilidade Civil** p.15 - 174º (...) na preservação, proteção e melhora da qualidade do ambiente; na protecção da saúde das pessoas; e na utilização prudente e racional dos recursos naturais.

⁹⁹ *Idem*, p.16.

Princípio da Prevenção, com base no qual se devem privilegiar as ações antecipativas em matéria de ambiente, isto é, as medidas destinadas a reduzir ou eliminar as causas de degradação ambiental, evitando a produção de danos ambientais.

Princípio da Correção na Fonte, que aconselha a combater a poluição o máximo possível da sua fonte, quer em sentido subjetivo, procurando o primeiro sujeito poluidor, quer em sentido especial, procurando o foco inicial, que em sentido temporal, procurando actuar logo no início do fenómeno de poluição.

Princípio da Precaução, ou do in dubio pró-ambiente, que consagra uma presunção de eficácia em favor das medidas que visem defender o ambiente de atividade ou fenómenos em relação aos quais, por falta de provas científicas evidentes, exista alguma incerteza sobre o nexo causal entre essas atividades ou fenómenos e a degradação do ambiente.

Princípio da Integração que propugna a integração da problemática do ambiente nas restantes políticas públicas globais e setoriais, de modo a que na sua definição a aplicação, sejam tidas em conta as exigências em matéria de proteção do ambiente.

Princípio da Participação, que confere aos cidadãos o direito de participarem e intervirem na formulação e na execução da política de ambiente.

Princípio da Cooperação Internacional, que partindo da ideia que o ambiente é um bem de todos (*res omnium*) e que muitos fenómenos de poluição e degradação ambiental são transnacionais, impõe aos Estados o dever de colaborarem eficazmente entre eles na proteção do ambiente.

As políticas e bases do Meio Ambiente foram firmadas com a promulgação da Lei 11/87, conhecida como LBA-Lei de Bases do Ambiente, lei essa que abriu espaço para grandes avanços e posteriores preocupações com o meio ambiente.

Importante destacar que o artigo 66º da CRP, descreve e assegura que “todos têm direito a um ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado, e o dever de o defender”. Portanto, verifica-se uma preocupação no âmbito constitucional de que seja preservado o meio ambiente e, fundamentalmente, que é direito do cidadão um ambiente sadio e equilibrado.

Quanto às responsabilidades ambientais, no âmbito rural, e mais precisamente, nos Contratos de Arrendamento Rural, tanto Brasil quanto Portugal, de igual forma determinam que devem ser impostas, a princípio, ao proprietário, que o responsável primário na relação contratual. Porém, o arrendatário que der causa a qualquer dano ambiental responde solidariamente. Eis o porquê de ser fundamental, que constem cláusulas contratuais que assegurem o direito de uma e de outra parte, para que, principalmente, o proprietário (arrendador-senhorio), possa cobrar do arrendatário qualquer dano ambiental que, por ventura, venha a causar no imóvel objeto do contrato, ressalte-se que por imóvel abarcam-se rios, flora, fauna e demais danos que possam ser apurados.

Ainda, importante destacar, que os danos podem abarcar imóveis lindeiros, e dependendo da gravidade, por exemplo, fogo, pode alastrar-se em razão do vento por muitos quilômetros, diante disso, vê-se a gritante necessidade de cláusulas contratuais formuladas adequadamente, para que, mesmo implicitamente, saiba-se da responsabilidade, quando descritas claramente, não deixam margens a dúvidas.

O que não pode ser deixado de lado é que o ambiente que se busca para as futuras gerações, saudável e de qualidade, só depende das atitudes tomadas hoje, que implicarão na preservação ou não.

Essa qualidade ambiental e de vida é primordial, para que haja o equilíbrio entre o alimento na mesa e uma produção feita com alicerce na preservação ambiental.

Nesse prisma, o Contrato de Arrendamento Rural é fundamental, já que através de suas cláusulas, pode--se e deve-se impor às partes o cumprimento das legislações ambientais e deixar claro quem devem ser responsabilizadas em caso de danos ambientais, bem como as obrigando à preservação.

O que não é diferente em Portugal, em menor escala do que no Brasil, os Contratos de Arrendamento Rural, porém, não menos importante a questão ambiental e de preservação dos biomas.

Isto posto, é fundamental a preocupação e não tão somente esta, mas as atitudes no sentido de fiscalização e punição dos responsáveis, como forma de se inibir condutas reiteração de não preservação ambiental.

E nesta linha de raciocínio que cita-se José Afonso da Silva *apud* (Faga, 2012)¹⁰⁰: “A proteção ambiental, que abrange a preservação da natureza todos os seus elementos essenciais à vida e à manutenção do equilíbrio ecológico, tem por objetivo tutelar a qualidade do meio ambiente considerando a qualidade da vida como um direito fundamental da pessoa humana”.

Portanto, a assinatura de cláusulas contratuais que estipulem o dever de cuidado e preservação do meio ambiente, tal como as punições e responsabilidade são primordiais nos Contratos de Arrendamento Rural, a despeito das regras constitucionais serem claras, importante para que não restem dúvidas, quanto aos responsáveis em casos de indenizações, tanto em Portugal quanto no Brasil essas premissas são incontestáveis e pacíficas em ambos.

¹⁰⁰ SILVA, José Afonso da. **Direito Ambiental Constitucional**. *Apud*. FAGA, Iglecias Patrícia Lemos, **Meio Ambiente e Responsabilidade Civil do Proprietário**. p. 22.

6. CONCLUSÃO

Após uma breve análise histórica dos contratos desde os romanos até os dias atuais, foi abordado o que de principal verificou-se no Brasil e em Portugal.

Feita a base histórica dos contratos em geral, verificou-se o Contrato de Arrendamento Rural, espécie que é do Direito Agrário, seu surgimento, bem como a necessidade que fosse instituído regramento próprio ante aos problemas agrários existentes em ambos os países.

Se em Portugal a necessidade foi para resguardar o pequeno produtor, no Brasil foi para apaziguar movimentos sociais como os “sem terra”, além de positivar uma proteção jurídica ao menos favorecido na relação contratual, qual seja, o arrendatário, na maioria das vezes, e também com o intuito de uma preservação ambiental efetiva, com atendimento a função social que a propriedade deve exercer, bem como um ecossistema saudável.

A função social da propriedade como já exposto acima, é garantida de diversas formas, e quando da assinatura do Contrato de Arrendamento Rural, com cláusulas que contemplem a preservação e a produção da terra, garante-se esse importante princípio constitucional, em ambos os países, Brasil e Portugal.

Verificou-se os regramentos que legitimam a função social da propriedade, de acordo com a visão luso-brasileira.

Verificou-se as peculiaridades no Contrato de Arrendamento nos dois países, demonstramos as diferenças, que se fundamentam na forma que cada país exige, principalmente em Portugal, exigindo que seja da forma escrita somente, enquanto o Brasil admite também na verbal. Em Portugal exige-se que o pagamento seja realizado em moeda corrente, sendo que no Brasil admite-se o pagamento em produto, embora haja divergência doutrinária e jurisprudencial quanto a este ponto.

E ainda, a necessidade, em Portugal, de que os Contratos de Arrendamento Rural sejam levados no prazo de 30 dias ao órgão Governamental encarregado das Finanças para ser chancelado e encaminhado à Direção Regional de Agricultura e Pesca, sob pena de aplicação de multa por tal infração.

Analizou-se as diferentes produções agrícolas em ambos os países, destacando que o Brasil é um país eminentemente agrícola, autossuficiente na produção de grãos e carne, sendo grande exportador, onde o Contrato de Arrendamento Rural exerce posição fundamental.

Já em Portugal, a situação não é a mesma quanto à produção de grãos, sobressaindo-se na produção de tomate, uva e azeitona, que são hoje seus principais vetores na exportação, numa perspectiva de equilibrar a balança comercial ante a necessidade de importar muitos produtos agrícolas.

Sendo o Contrato de Arrendamento Rural, espécie do Direito Agrário e Direito de Propriedade. O objetivo maior com essa espécie de contrato é de resguardar o pequeno produtor, para apaziguar movimentos sociais como os “sem terra”, bem como a preservação e precaução a danos ambientais, com as devidas punições ao lesante ao meio ambiente.

Abordamos a importância do direito de propriedade e da função social da propriedade, para a manutenção da posse, o risco de expropriação, que não vêm sendo cumpridos, de acordo com os requisitos delimitados nas legislações vigentes.

Em seguida, analisou-se o direito de propriedade em confronto com a dignidade da pessoa humana, bem como o arrendatário neste cenário, que, muitas vezes, se vê acuado diante da sua hipossuficiência ante ao proprietário.

Ainda, enfocou-se o princípio da dignidade da pessoa, quando dos conflitos agrícolas, das invasões, dos movimentos dos “sem-terra”.

A importância das políticas públicas de realocação das pessoas e de assentamentos, para fins de pacificação dos conflitos agrícolas em razão da falta de terras.

A quantidade de conflitos ocorridos em dois anos no Brasil são assustadores, e mesmo após o grande conflito de Eldorado de Carajás, ainda se vê massacres com intuito de desmate, da extração de madeira e da busca desenfreada pela terra ou para sua manutenção.

Feitas todas estas considerações a respeito do tema, resta clara a correlação existente entre a função social da propriedade e o desenvolvimento da economia de maneira adequada aos interesses coletivos.

Quando da observância da função social, restou caracterizado, tanto os requisitos do seu atendimento quanto as consequências do seu descumprimento.

Por meio da análise do instituto, nas vertentes da propriedade rural e urbana, fica nítida ser imprescindível à fiscalização dos órgãos públicos quanto ao seu cumprimento, com o intuito de que a propriedade seja utilizada de maneira condizente com o propósito visado por toda a sociedade. Isso porque, tanto a lei portuguesa quanto

a brasileira preveem diferentes sanções em caso de não cumprimento da função social da propriedade, interesse esse que merece proteção, pois envolve o bem comum.

Buscou-se demonstrar as legislações pertinentes ao Contrato de Arrendamento Rural, com bastante enfoque nas questões ambientais, de sua preservação e a reparação em caso de danos.

Foram abordadas as liberdades de contratar, bem como a possibilidade ou não de negociabilidade jurídica das cláusulas, principalmente, as que versam sobre mão de obra, meio ambiente, e suas penalidades, figurando como cláusulas péticas nessa espécie de contrato.

Constatou-se a importância das Ações Civil Públicas, como forma de prevenção e repressão ao cometimento de danos cíveis ao meio ambiente, bem como aos crimes ambientais, que no caso dos Contratos de Arrendamento Rural, são importantes como resguardo do produtor proprietário, como do arrendatário para preservação de seus direitos e afirmação de seus deveres com relação ao meio ambiente.

A bem da verdade de grande relevância também são as políticas governamentais de preservação ambiental, de fiscalização e de punição dos infratores, como forma de inibir condutas lesantes ao meio ambiente.

Nesse diapasão, não podemos ter outra conclusão senão de que o Contrato de Arrendamento Rural é de primordial importância, para a efetivação de todas as legislações vigentes, das políticas públicas, bem como da produção agrícola, de forma a preservar o meio ambiente, bem como resguardar os produtores, assegurando ao arrendador e ao arrendatário direitos e deveres.

E por fim, o direito de ter-se um prato de comida à mesa, está intimamente ligado à preservação do meio ambiente, eis que somente será possível no futuro, se no presente, todos os envolvidos no processo de produção se preocupar em preservar, em recompor, em manter um ambiente de qualidade e saudável.

Tanto no Brasil quanto em Portugal políticas públicas governamentais existem e são muito boas, o que falta ainda, embora já tenha melhorado muito, é uma fiscalização mais intensa, uma punição mais severa aos reais degradadores, e conscientização da população em geral, começando pelas crianças em fase escolar, que serão os jovens e adultos que colherão os frutos dessa cultura ambiental que tem se propagado nos últimos anos.

Que todos tenham consciência de seus papéis, governos, produtores, e cidadãos de forma geral, cada qual cobrando, fiscalizando e fazendo a produção adequada de forma a preservar.

Por todo o exposto, nos filiamos ao pensamento do jurista português Paulo Ferreira da Cunha (2004)¹⁰¹ no sentido de que:

A propriedade é um roubo sempre que rouba ao homem sua dignidade, quando transforma o próprio homem em mercadoria, o que significa muito mais que a simples escravatura clássica, mas, por exemplo, tem no consumismo desenfreado atual uma das piores formas de auto e hetero escravatura; (...) a propriedade em si não é um roubo (...), mas a propriedade pode tornar-se um roubo, quando se afasta da sua finalidade, dos seus fins sociais.

¹⁰¹ CUNHA. Paulo Ferreira da. **Propriedade e função social**. p 114-126.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E FONTES DOCUMENTAIS

7.1 FONTES DOCUMENTAIS

7.1.1 Geral

CÓDIGO CIVIL– Lei n.º 3.076/16, de 01 de janeiro. [Em linha]. Brasília: Planalto, 1916. [Consult. 12 Set. 2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm.

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. LEI Nº10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002– Institui o Código Civil. [Em linha]. [Consult. 05 Set. 2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL –Lei Nº 13.105, de 16 de Março de 2015. [Em linha]. Brasília: Planalto, 2015. [Consult. 15 Set. 2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL –Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho. [Em linha]. Lisboa: Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, 2013. [Consult. 15 Set. 2016]. Disponível em: http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1959&tabela=leis

CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS: Decreto-lei n.º 47.344/66, de 25 de Novembro. [Em linha]. Lisboa: Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, 1966. [Consult. 20 Jun. 2017]. Disponível em: http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=775&tabela=leis.

CÓDIGO CIVIL– Decreto-lei n.º 47.344/66, de 25 de Novembro. [Em linha]. Lisboa: Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, 1966. [Consult. 15 Nov. 2015]. Disponível em: http://www.stj.pt/ficheiros/fpstjptlp/portugal_codigocivil.pdf

CONSTITUIÇÃO da República Portuguesa, de 2 de abril. [Em linha]. Portugal, 1976. [Consult. 27 Out. 2017]. Disponível em: <https://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>.

CONSTITUIÇÃO da República Portuguesa, de 25 de abril. Diário da República, nº 86/1976, série I de 10-04-1976. p. 738-775.

CONSTITUIÇÃO da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro. Diário Oficial da União, nº 191-A (05-10-1988), p. 1-32. [Em linha]. Brasília: Planalto, 1988. [Consult. 05 Ago. 2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm

DECLARAÇÃO Universal dos Direitos do Homem. <https://www.unidosparaosdireitoshumanos.com.pt/what-are-human-rights/universal-declaration-of-human-rights/articles-01-10.html> visitado site em 22/01/2019

ESTATUTO da Terra. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Diário Oficial da União – 30/11/1964.

7.1.2 Específica

BRASIL. TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL da 2ª Região. Ap. Cível 9416-0/2002, Rel. Juiz Convocado Mauro Luís Rocha Lopes, publi. 8-8-2008 (apud COAD 126738/2008)

BRASIL. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Enunciado nº 340 da Súmula do STF: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”. Jurisprudência do STF: ACO 685, Relatora Ministra Ellen Gracie, Tribunal Pleno, julgamento em 11.12.2014, DJe de 12.2.2015; e AI 852804 AgR, Relator Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, julgamento em 4.12.2012, DJe de 1.2.2013.

BRASIL. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RE nº 534.546/PE-AgR, Primeira Turma, Relator Ministro Ricardo Lewandowski, DJe de 19-09-2008.

BRASIL. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RE nº 218.324 AgR, Segunda Turma, Relator Ministro Joaquim Barbosa, j. 20-4-2010, DJe de 28-5-2010.

DECRETO Lei 167/67. **Diário Oficial da União - Seção 1** (15/2/1967), p. 1841.

DECRETO nº 55.891, de 31 de Março de 1965 – **Regulamenta o Capítulo I do Título I e a Seção III do Capítulo IV do Título II da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra.** [Em linha]. [Consult. 12 Jan. 2018]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1950-1969/d55891.htm

DECRETO 99.274/1990 – **Regulamenta a Lei nº 6.902, de 27 de abril de 1981, e a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõem, respectivamente sobre a criação de Estações Ecológicas e Áreas de Proteção Ambiental e sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, e dá outras providências.**]. [Consult. 12 Jan. 2018]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d99274.htm

DECRETO LEI de nº 201/75 – **Lei do Arrendamento Rural**[Em linha]. [Consult. 05 Set. 2016]. Disponível em: <http://www1.ci.uc.pt/cd25a/wikka.php?wakka=novapol32>

DECRETO LEI 294/2009 – **No uso da autorização concedida pela Lei n.º 80/2009, de 14 de Agosto, estabelece o novo regime do arrendamento rural.**[Em linha]. [Consult. 02 Set. 2016]. Disponível em: <http://www.pgdlisboa.pt/>

EMENDA CONSTITUCIONAL de nº 10, de 10/11/1964 – **Altera os artigos 5º, 15, 29, 141, 147 e 156 da Constituição Federal.**[Em linha]. [Consult. 11 Set. 2016]. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/emecon/1960-1969/emendaconstitucional-10-9novembro-1964-364969-publicacaooriginal-1-pl.html>

LEI Nº 4.504/64. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. [Em linha]. [Consult. 02 Set. 2016]. Disponível em: www.planalto.gov.br

LEI 4.947/66– Fixa Normas de Direito Agrário, Dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras Providências. [Em linha]. [Consult. 05 Set. 2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4947.htm

LEI 76/77 – Aprova a Lei do Arrendamento Rural. [Em linha]. [Consult. 05 Set. 2016]. Disponível em: <https://dre.tretas.org/dre/53955/>

LEI 76/79–Introduz alterações a lei do arrendamento rural, aprovada pela Lei 76/77, de 29 de Setembro. A legislação sobre arrendamento rural aprovada pela Assembleia Regional dos Açores manter-se-á em vigor naquela Região Autónoma. Esta lei aplica-se a todos os casos que não tenham sido objecto de decisão final a data da sua entrada em vigor.[Em linha]. [Consult. 05 Set. 2016]. Disponível em: <https://dre.tretas.org/dre/53798/>

LEI 77/1977, de 29 de setembro (Bases Gerais da Reforma Agrária). Diário da República I série nº 226/I/1 – 29/09/1977.

LEI 6.938/81 DE 31 DE AGOSTO DE 1981– Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. . [Consult. 25 Out. 2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm

LEI 7.347/85, DE 24 DE JULHO DE 1985. – Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências.]. [Consult. 15 Out. 2017]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm

LEI Nº 8.629, DE 25 DE FEVEREIRO DE 1993 – Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. [Em linha]. [Consult. 05 Set. 2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8629.htm

LEI N. 19/2014, DE 14 DE ABRIL – Lei de Bases do Ambiente. [Em linha]. [Consult. 25 Out. 2017]. Disponível em: http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=752&tabela=leis

LEI COMPLEMENTAR Nº 140, DE 8 DE DEZEMBRO DE 2011 – Fixa normas, nos termos dos incisos III, VI e VII do caput e do parágrafo único do art. 23 da Constituição Federal, para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora; e altera a Lei

nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. [Consult. 15 Out. 2017]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp140.htm

LEI Fundamental da República Federal da Alemanha. <https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80208000.pdf> visitado site em 22/01/2019

LEI nº. 10.406/2002. **Diário Oficial da União - Seção 1**, nº. 08 (11-01-2002), p. 1. ISSN 1676/2339.

LEI nº. 492/1937. **Diário Oficial da União - Seção 1** (01-09-1937), p. 18382.

LEI nº. 6.015/1973. **Diário Oficial da União - Seção 1** (31-10-1973), p. 13528.

LEI nº. 12.873/2013. **Diário Oficial da União - Seção 1** (25-10-2013), p. 1.

MEDIDA PROVISÓRIA nº 619/2013. **Diário Oficial da União - Seção 1** (7-06-2013), p. 1.

PORTUGAL. INSTITUTO DOS REGISTROS E DO NOTARIADO. Pº R.P. 7/2010 SJC-CT. [Em linha]. Lisboa. [Consult. 26 Jun. 2017]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010/p-r-p-7-2010-sjc-ct/downloadFile/file/ctrp007-2010.pdf?nocache=1317997307.07>

PORTUGAL. SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO. Acórdão Proc. nº 01174/12, de 26/06/2014 e TRL 12/05/2011, p. 184/08.OTCLRS.L1-2.

RESOLUÇÃO CONJUNTA IBAMA/SEMA/IAP 07/2008 - [Em linha]. Brasília: Planalto, 2008. [Consult. 26 Abr. 2017]. Disponível em <http://www.ambienteduran.eng.br/conceito-de-propriedade-e-imovel-rural>

7.2 BIBLIOGRAFIA

7.2.1 – Geral

a) Livro

ARCHER, António Barreto – **Direito do Ambiente e Responsabilidade Civil** – Coimbra – Editora Almedina, 2009.

BORGES, Antonino Moura – **Estatuto da Terra Comentado e Legislação Adesiva** – 2ª ed. Campo Grande: Complementar 2014. ISBN: 978-85-63540-56-0. 215 p.

CAMPOS, Diogo Leite de – **Nos Estudos Sobre o Direito das Pessoas** – Coimbra, Portugal: Editora Almedina, 2004.

COELHO, José Fernando Lutz – **Contratos Agrários: uma visão neoagrarista**. Curitiba: Juruá, 2006.

CARVALHO FILHO, José dos Santos – **Manual de Direito Administrativo** – 25 ed. rev., ampl. e atual. até a Lei nº 12.587, de 3-1-2012. São Paulo: Atlas, 2012.

COMISSÃO Europeia Direção Geral de Agricultura. [Em linha]. [Consult. 05 Set. 2016]. Disponível em: http://ec.europa.eu/agriculture/publi/reports/portugal/workdoc_pt.pdf

COSTA, Adalberto – **O Contrato de Arrendamento Rural** – Editora Vida Económica – Editorial, SA – ISBN 978-972-788-751-4, 2013. 421 p.

COSTA, Mario Júlio de Almeida- **Direito das Obrigações** – 11ª edição Revista e Atualizada – Coimbra – Editora Almedina, 2008 - ISBN – 978-972-40-3474-4.

CUNHA, Paulo Ferreira da – **Propriedade e função social** – Revista de Direito Imobiliário, n. 56, p 114-126, jan. 2004.

DERANI, Cristiane. A Propriedade, *apud*. Patrícia Faga Iglecias Lemos, Meio Ambiente e Responsabilidade Civil do Proprietário – 2ª Edição Revista, Atualizada e Ampliada – Editora Revista dos Tribunais – são Paulo – 2012 p. 6-61 – ISBN – 978-85-203-4377-7.

DINIZ, Maria Helena – **Curso de Direito Cvil Brasileiro** –V 4, p.103. Ed. Saraiva, 2000.

_____, Maria Helena – **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas** – São Paulo: Saraiva, 2006. V.IV. 821 p.

DUGUIT, Léon – **Las transformaciones del derecho publico y privado** – Tradução de Adolfo G. Posada, Ramon Jaén e Carlos G. Posada. Buenos Aires: Heliasta, 1975, p. 236. ISBN 9788498362374

FOUILLÉE, Alfred – **Ciência Social Contemporânea** – Paris: Troisième Editiox, 1897.

GASPARINI, Diógenes – **Direito Administrativo** – São Paulo: Saraiva, 1992.

GILMORE, Grant – **The Death of Contract** – Edited by Ronald K. L. Collins –ISBN - 13:9780814206768, 2010.

GOMES, Carla Amado - **Constituição e Ambiente: Errância e Simbolismo, Revista de Direito do Ambiente e Ordenamento do Território** – Associação Portuguesa para o Direito do Ambiente – ISBN 972-40-2904-2 – Editora Almedina – Coimbra, 2012.

LEMONS, Patrícia Faga Iglecias – **Meio Ambiente e Responsabilidade Civil do Proprietário** – 2ª edição revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012 ISBN – 978-85-203-4377-7.

LIMA, Raphael Augusto de Mendonça – **Direito agrário** – 2.ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

LOUREIRO, Francisco Eduardo – **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência** – 7ª Ed. Barueri: Manole, 2013, p. 1193. ISBN: 978-85-204-3586-1.

LOUREIRO, Luiz Guilherme - **Curso completo de direito civil** – 3ª ed. São Paulo: Método, 2010. ISBN 978-85-309-3279-4.

MEIRELLES, Hely Lopes – **Direito Administrativo Brasileiro** – São Paulo: Malheiros, 1993.

MORAES, Alexandre de – **Direito Constitucional** – 28 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo – **Curso de Direito Administrativo** – Rio de Janeiro: Forense, 1989.

RAMOS, Helena Maria Bezerra – **Contrato de Arrendamento Rural Teoria e Prática** – Curitiba: Editora Juruá – 2012 – ISBN 978-85-362-3627-8. 258 p.

SILVA, José Afonso da – **Direito Ambiental Constitucional** – 2. p. 33 *apud*. Patrícia Faga Iglecias Lemos – **Meio Ambiente e Responsabilidade Civil do Proprietário** – 2ª Edição Revista, Atualizada e Ampliada – Editora Revista dos Tribunais – São Paulo – 2012 – ISBN – 978-85-203-4377-7.

VARELA, Antunes - **Das Obrigações em Geral** – 7ª Edição Revista e Atualizada – vol. II, Livraria Almedina – Coimbra – 1997.

b) Internet

BÍBLIA ONLINE. **Gênesis 2**. [Em linha]. [Consult. 06 Fev. 2019]. Disponível em: <https://www.bibliaonline.com.br/acf/gn/2>

BRITO, Rita Xavier de – **O Novo Regime de Arrendamento Rural. Publicação:** Vida Imobiliária, n.º 147, 2010. [Em linha]. [Consult. 02 Ago. 2016]. Disponível em: <http://www.uria.com/pt/publicaciones/buscadorpublicaciones.html?id=2572&pub=Publicacion>

CANAL RURAL – **Brasil tem mais de quatro conflitos agrários por dia**. [Em linha]. [Consult. 07 Nov. 2017]. Disponível em: <http://www.canalrural.com.br/noticias/rural-noticias/brasil-tem-mais-quatro-conflitos-agrarios-por-dia-67761>

CARTA CAPITAL – **Laudos reforçam tese de massacre por disputa agrária em Pau D'Arco**. [Em linha]. [Consult. 07 Nov. 2017]. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/revista/958/laudos-reforcam-tese-de-massacre-por-disputa-agraria-em-pau-d-arco>.

COSTA, Cássia Celina Paulo Moreira da. **O direito à propriedade**. [Em linha]. [Consult. 25 Abr. 2017]. Disponível em: <http://www.estacio.br/graduacao/direito/revista/revista4/artigo13.htm>

- FRAZÃO, João. Democracia e Socialismo - Os valores de abril no futuro de Portugal. **A agricultura - situação no latifúndio**. [Em linha]. [Consult. 05 Mai. 2017]. Disponível em: <http://www.pcp.pt/agricultura-situa%C3%A7%C3%A3o-no-latif%C3%BAndio>
- GOMES, Daniela Vasconvellos – A noção de propriedade no direito civil contemporâneo. **Revista de Doutrina da 4ª Região**, Porto Alegre, n.18, jun. 2007. [Em linha]. [Consult. 07 Nov. 2017]. Disponível em: http://www.revistadoutrina.trf4.jus.br/index.htm?http://www.revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/Edicao018/Daniela_Gomes.htm
- JUSTO, António Santos. **A base romanista do direito luso-brasileiro das coisas (algumas figuras jurídicas)**. [Em linha]. [Consult. 26 Abr. 2017]. Disponível em: http://www.oa.pt/Conteudos/Artigos/detalhe_artigo.aspx?idsc=84043&ida=84110
- KUMAGAI, Cibele; MARTA, Taís Nader – **Princípio da dignidade da pessoa humana**. 2017. . [Em linha]. [Consult. 07 Nov. 2017]. Disponível em: http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7830
- MENDES, Nathalia – **Resumo: princípio da prevenção e princípio da precaução. 2016**. Direito Ambiental. [Em linha]. [Consult. 17 Jan. 2018]. Disponível em: <https://nathymendes.jusbrasil.com.br/noticias/311117049/resumo-principio-da-prevencao-e-principio-da-precaucao>
- PILATI, José Isaac – **O respeito à dignidade humana no acesso a propriedade rural e a sua função social**, 2013. [Em linha]. [Consult. 07 Nov. 2017]. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/56516/o-respeito-a-dignidade-humana-no-acesso-a-propriedade-rural-e-a-sua-funcao-social>
- PORTUGAL live net. [Em linha]. [Consult. 02 Set. 2016]. Disponível em: <http://www.portugal-live.net/P/essential/economy-agriculture.html>
- ROSÁRIO, Pedro Gonçalo Tavares Trovão do – **Palestra Reconstrução do Estado de Direito**. 2016. [Em linha]. [Consult. 07 Nov. 2017]. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=LII0j73svPE>
- SOARES, Santana Márcia – Análise da Cláusula de Conservação dos Recursos Naturais Reno - váveis nos Contratos Agrários Nominados. **Revista Anhanguera Goiânia**, v.3 nº 1, 2002. p. [Em linha]. [Consult. 12 Jan. 2018]. Disponível em: http://seer.uscs.edu.br/index.php/revista_direito/article/viewFile/2360/1555
- TOURINHO NETO, Fernando da Costa. **Por um Brasil sem latifúndio**. In: MOLINA, Mônica Castagna; SOUZA JÚNIOR, José Geraldo de (orgs.). **Introdução crítica ao direito agrário**: série o direito achado na rua. Brasília: Universidade de Brasília, 2002. 3 vol. *Apud* O regime jurídico da propriedade rural no Brasil: importantes aspectos sobre a inclusão social no campo. [Em linha]. [Consult. 26 Abr. 2017]. Disponível em: <http://feati.edu.br/revistaeletronica/downloads/numero9/02RegimeJuridicoPropriedadeRuralBrasil.pdf>