



**FACULDADE DE SORRISO
CURSO DE DIREITO**

ANTÔNIO LUCAS SOUZA SIQUEIRA

**A FIXAÇÃO DE PREÇO CONTRA LEGEM NOS CONTRATOS DE
ARRENDAMENTO RURAL**

**Sorriso/MT
2026**

CURSO DE DIREITO

ANTÔNIO LUCAS SOUZA SIQUEIRA

**A FIXAÇÃO DE PREÇO CONTRA LEGEM NOS CONTRATOS DE
ARRENDAMENTO RURAL**

Projeto de Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à banca examinadora da
Faculdade Fasipe Sorriso, como requisito
parcial para a obtenção do título de Bacharel em
Direito.

Orientador: Patrik de Souza Alves

Sorriso/MT

2026

ANTÔNIO LUCAS SOUZA SIQUEIRA

**A FIXAÇÃO DE PREÇO CONTRA LEGEM NOS CONTRATOS DE
ARRENDAMENTO RURAL**

Trabalho de conclusão de Curso apresentado à Banca Avaliadora do Curso de Direito
- FASIPE, Faculdade de Sorriso como requisito parcial para a obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Aprovado em: ____/____/____

Professor(a) Orientador(a):
Departamento de Direito – FASIPE

Professor(a) Avaliador(a):
Departamento de Direito - FASIPE

Professor(a) Avaliador(a):
Departamento de Direito - FASIPE

Isis Suerlen Pernomian
Departamento de Direito - FASIPE
Coordenadora do Curso de Direito

Sorriso/MT

2026

DEDICATÓRIA

Em cumprimento à ordem que Deus transmitiu a Moisés, em especial à descrita em Êxodo 13:2 e Números 3:13, santifico e dedico este Trabalho de Conclusão de Curso ao Senhor – o Elohim, El Shaddai, Adonai, Yhwh, o Rei dos Reis – pois todo primogênito é Dele e, conseqüentemente, toda honra e glória deve ser direcionada a Ele.

AGRADECIMENTOS

- Conforme Paulo menciona em sua Epístola aos Romanos, deve-se dar honra a quem honra (Romanos 13:7), dessa forma agradeço:

- Inicialmente, a minha família, em especial a Gilda do Fernando (minha mãe) e o Fernando da Gilda (meu pai) por me darem a vida, falirem a Parmalat e atenderem todos os meus anseios, também a Nana e João (meus irmãos) por me suportarem, a todos esses e demais familiares agradeço por partilharem a vida comigo e me dar a graça de pertencer a essa família;

- A Dyogo Costa Marques por, além de ser amigo da família e pastor, também ter sido aquele que me apresentou e me concedeu oportunidades no mundo do Direito;

- Aos advogados Nilson Jacob Ferreira, Douglas Luiz da Cruz Louzich, Luís Carlos Néspoli Júnior, Êmille Soares Berton e Rodrigo Felix Cabral, por também me recepcionarem no mundo jurídico, transmitirem seus conhecimentos e oportunizarem o meu desenvolvimento jurídico e profissional;

- A todos aqueles que tive a oportunidade de chamar de “Professor”;

- O meu orientador, Patrik de Souza Alves, que em uma aula de Teoria Geral do Direito aceitou me direcionar nesse tema tão crucial para a sociedade agrícola mato-grossense; e

- A todos que tenho a honra de chamar de amigos, em especial os que cumprimento com a mão esquerda, quais sejam: Adrian Marcelo da Silva Chiqueira, Beatriz Christine da Silva, Bruno Bonfim Gessi, Elivander Somavilla Mattos, Giovana Keller Pereira e Pedro Henrique Balbinot Bortolo.

SIQUEIRA, Antônio Lucas Souza. A Fixação de Preço Contra Legem nos Contratos de Arrendamento Rural. 2026.

Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade de Sorriso – FASIPE.

RESUMO

O presente trabalho analisa a legalidade da fixação do preço em quantidade de frutos ou produtos nos contratos de arrendamento rural, diante da vedação prevista no artigo 18, caput e parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66, que determina que o preço do arrendamento rural seja estipulado em quantia fixa em dinheiro. A pesquisa examina a tensão existente entre a norma cogente agrária e a prática reiterada adotada nas relações rurais, especialmente no contexto do agronegócio contemporâneo, em que é comum a estipulação da remuneração em sacas de soja ou outros produtos agrícolas. O estudo aborda a aplicação da autonomia da vontade, dos costumes e da boa-fé objetiva nos contratos agrários, demonstrando que, embora o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/66 possuam natureza de ordem pública e limitem a liberdade contratual, os costumes regionais permanecem amplamente presentes na prática negocial rural. Analisa-se, ainda, a natureza subsidiária dos costumes no ordenamento jurídico brasileiro e a impossibilidade de revogação de normas cogentes por práticas *contra legem*. A pesquisa também examina a evolução jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso acerca da matéria. Verifica-se que o STJ mantém o entendimento de que a cláusula que fixa o preço do arrendamento em frutos ou produtos é nula, mas passou a mitigar os efeitos dessa nulidade quando identificada a ocorrência de comportamento contraditório, em observância aos princípios da boa-fé objetiva, da proteção da confiança e da vedação ao *venire contra factum proprium*. Por outro lado, o TJMT vem reconhecendo, em determinadas hipóteses, a validade material dessas cláusulas, considerando os costumes regionais, a autonomia privada e a realidade contratual do setor agrícola. Utilizou-se o método de pesquisa bibliográfica, com análise da legislação, doutrina especializada e jurisprudência, mediante abordagem qualitativa. Conclui-se que, embora a fixação do preço do arrendamento rural em frutos ou produtos permaneça formalmente vedada pela legislação agrária, a interpretação contemporânea do tema exige análise concreta das relações negociais, de modo a compatibilizar a norma cogente com os princípios da boa-fé, da segurança jurídica e da estabilidade das relações contratuais agrárias.

Palavras - chave: Arrendamento Rural; Boa-fé Objetiva; Contratos Agrários; Segurança Jurídica.

SIQUEIRA, Antônio Lucas Souza. Price Fixing Contra Legem in Rural Lease Agreements. 2026.

Undergraduate Thesis - Faculty of Sorriso - FASIPE

ABSTRACT

This paper analyzes the legality of establishing the price of rural lease agreements in quantities of fruits or agricultural products, considering the prohibition set forth in article 18, caput and sole paragraph, of Decree No. 59.566/66, which determines that the rural lease price must be stipulated in a fixed monetary amount. The research examines the tension between mandatory agrarian rules and the customary practices adopted in rural contractual relations, especially within the context of contemporary agribusiness, where remuneration based on soybean sacks or other agricultural products is common. The study addresses the application of private autonomy, customs, and objective good faith in agrarian contracts, demonstrating that although the Land Statute and Decree No. 59.566/66 have a public policy nature and limit contractual freedom, regional customs remain widely present in rural business practices. Furthermore, the paper examines the subsidiary nature of customs in the Brazilian legal system and the impossibility of revoking mandatory legal provisions through practices contrary to the law. The research also analyzes the jurisprudential evolution of the Superior Court of Justice and the Court of Justice of the State of Mato Grosso regarding the subject. It is observed that the Superior Court of Justice maintains the understanding that clauses establishing the lease price in fruits or products are null and void, but has mitigated the effects of such nullity when contradictory conduct is identified, in compliance with the principles of objective good faith, protection of legitimate expectations, and the prohibition of venire contra factum proprium. On the other hand, the Court of Justice of Mato Grosso has recognized, in certain cases, the material validity of such clauses, considering regional customs, private autonomy, and the contractual reality of the agricultural sector. The study adopted the bibliographic research method, based on legislation, specialized doctrine, and case law, through a qualitative approach. It is concluded that, although the establishment of rural lease prices in fruits or products remains formally prohibited by agrarian legislation, the contemporary interpretation of the issue requires a concrete analysis of contractual relations in order to reconcile mandatory legal rules with the principles of good faith, legal certainty, and stability in agrarian contractual relations.

Keywords: Agrarian Contracts; Rural lease agreement; Objective Good Faith; Legal Security.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC – Código Civil

CF – Constituição da República Federativa do Brasil

DECRETO nº 59.566/1966 – Regulamenta o Estatuto da Terra

LEI nº 4.504/1964 – Estatuto da Terra

STJ – Superior Tribunal de Justiça

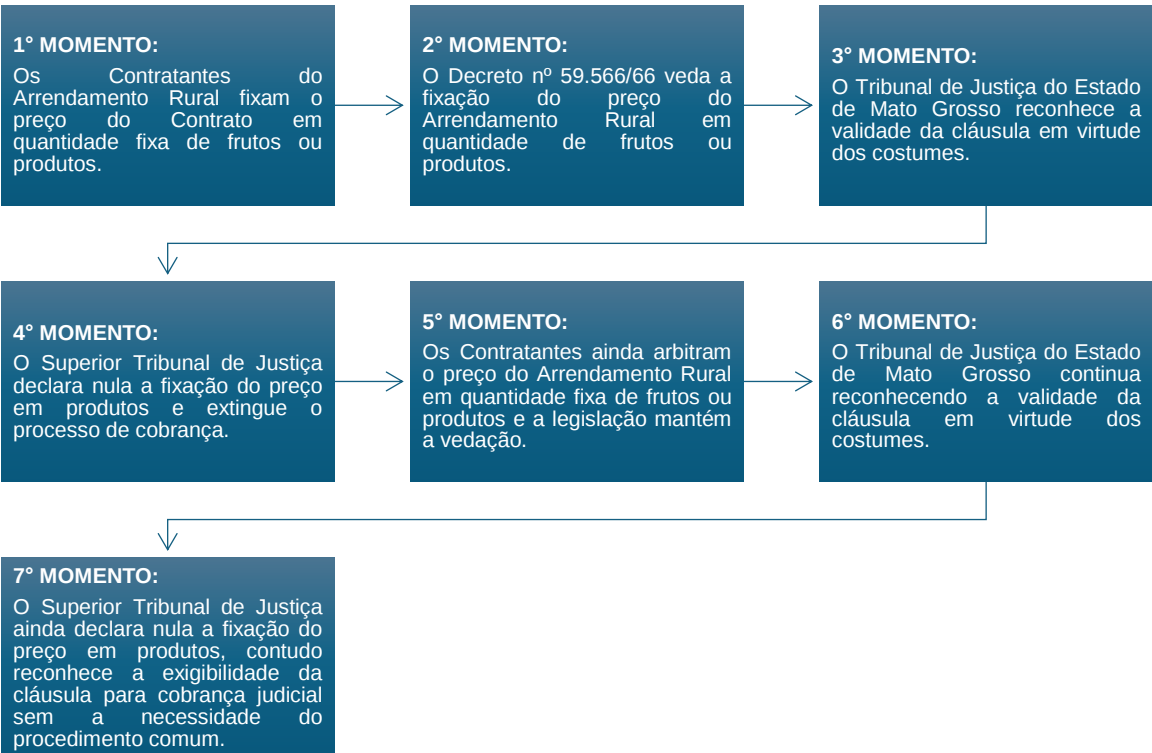
TJMT – Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso

§ – Parágrafo

LINDB - Decreto Lei nº 4.657, de 4 de Setembro de 1942, denominado Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro

CÓDIGO CIVIL - Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

LISTA DE TABELAS



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	11
1.1 Problematização	14
1.2 Justificativa	16
1.3 Hipóteses.....	17
1.4 Objetivos	18
1.4.1 Objetivos Gerais	18
1.4.2 Objetivos Específicos	18
2 O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL: ESTRUTURA E REGIME JURÍDICO	19
2.1 Da Natureza do contrato de arrendamento rural.....	21
2.2 Elementos estruturais do arrendamento rural	23
2.3 Da Comunicação das normas: regime jurídico especial os contratos agrários	27
3 DA RELATIVAÇÃO DAS NORMAS COGENTES AGRÁRIAS À LUZ DA AUTONOMIA DA VONTADE, DOS COSTUMES E DA BOA-FÉ	31
3.1 Da Autonomia Privada no Âmbito do Contrato de Arrendamento Rural ...	31
3.2 Do Costume como fonte do direito e sua aplicação no âmbito dos contratos agrários	33
3.3 Da Boa-fé objetiva no âmbito dos contratos de arrendamento rural	35
4 A FIXAÇÃO DE PREÇO EM FRUTOS OU PRODUTOS: NULIDADE OU MITIGAÇÃO.....	39
4.1 Da posição majoritária do Superior Tribunal de Justiça	39
4.2 Da Mitigação do entendimento majoritário do Superior Tribunal de Justiça ante a análise do caso concreto	40
4.3 Do Entendimento do Egrégio Tribunal Justiça do Estado de Mato Grosso	42

5	DA HARMONIZAÇÃO ENTRE NORMA COGENTE, COSTUME E SEGURANÇA JURÍDICA	45
5.1	Segurança jurídica e função social do contrato agrário	47
5.2	Dos Riscos da flexibilização da norma cogente agrária	50
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	52
7	REFERÊNCIAS	55

1. INTRODUÇÃO

Antes de adentrar nas questões de Direito Agrário no âmbito do atual sistema jurídico brasileiro, é de suma importância rememorar as causas que contribuíram para sua criação e desenvolvimento, haja vista que, sem a análise desses aspectos, não é possível compreender a forma e as razões pelas quais tais normas são aplicadas, desse modo, destaca-se que a “Capitulación de La Repartición del Mar Oceano”, comumente denominada “Tratado de Tordesilhas”, colaborou fortemente no desenvolvimento do direito agrário atual, isso porque, após sua formalização, ocorreu a chegada dos colonizadores portugueses no Brasil e, conseqüentemente, a integralização do território a coroa portuguesa.

Com base nisso, ressalta-se que após a chegada dos colonos, fora promovida a primeira divisão territorial do Brasil, a qual se deu por meio do sistema de capitanias hereditárias, que se caracterizou pela distribuição de grandes extensões de terra pela coroa portuguesa a donatários, que ficavam responsáveis por promover a proteção, distribuição (sesmarias) e exploração da área recebida. O que apenas foi dissolvido depois da chegada da coroa portuguesa ao Brasil, uma vez que a partir deste momento a divisão territorial passou a ser de competência exclusiva do rei, contudo, ainda assim, se caracterizava pela concentração de grandes extensões de terra a poucos colonos e pela impossibilidade de aquisição de áreas.

Posteriormente, com a Proclamação da Independência e a criação do Império do Brasil, fora promulgada a Lei 601, de 18 de setembro de 1850, denominada como a primeira “Lei de Terras do Brasil”, a qual oportunizou a alienação de terras devolutas, contudo, independente disso, corroborou para manutenção da concentração de terras na forma de latifúndios e minifúndios, visto que ao condicionar a aquisição de terras ao pagamento de dinheiro, forçou diversos trabalhadores a tomar a posse de terras de forma irregular ou trabalhar em favor de grandes proprietários para comprar seus imóveis, o que dificilmente acontecia.

Diante disso, é imprescindível frisar ainda que em todo este período era lícita a utilização de mão de obra escrava, atividade que somente teve fim após a promulgação da Lei 3.353, de 13 de maio de 1.888, denominada “Lei Áurea”, de modo que após a Proclamação da República houve a concretização do desequilíbrio econômico e social provocado pela concentração de terras na forma de latifúndios e

minifúndios, visto que não fora oportunizada aos escravizados recém libertos e demais trabalhadores rurais as condições necessárias para sua inclusão social e para aquisição ou regularização de uma propriedade, ou seja, muito embora tenham lhe sido conferidos direitos, estes ainda se encontravam na mesma condição de excluídos.

Diante desse panorama, importante salientar que após tais acontecimentos e demais revoluções sociais que ocorriam no mundo, era evidente que as condições de exclusão vivenciadas pela população brasileira eram insustentáveis e geravam a necessidade de promover a Reforma Agrária e Políticas Agrícolas, motivo pelo qual o Estado iniciou a implementação de regras básicas do Direito Agrário, tais como: a) O usucapião *pro labore* e diretrizes para colonização através da Constituição de 1934; e b) A desapropriação por interesse social e a criação de organismos de reforma agrária, como o Instituto Nacional de Imigração e Colonização (INIC), por meio da Constituição de 1946.

Todavia, muito embora o Estado brasileiro já estivesse aderindo às práticas agrárias, o Direito Agrário ainda não havia sido instituído, pois não possuía autonomia legislativa e método científico, de modo que foi somente após a publicação da Emenda Constitucional nº 10/1964 e da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, denominada Estatuto da Terra, que passou a existir legislação própria para promoção de políticas agrícolas e a reforma agrária no território brasileiro.

É importante salientar que, ante as circunstâncias históricas retro indicadas, o Estatuto da Terra foi desenvolvido com objetivos sociais e econômicos, de maneira que se caracteriza pelo forte caráter interventivo e social, tanto é verdade que estabeleceu o conceito de função social da propriedade e diversas outras ferramentas, o que permitiu que o referido Códex fosse recepcionado pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

Dessa forma mostra-se essencial entender ainda o *ratio legis* do Estatuto da Terra, isto é, visualizar o propósito de a legislação mencionada existir. Assim, ressalta-se que o Estatuto da Terra tem por objeto, em síntese, a atividade humana relacionada ao uso e proveito da terra, de modo que, no Brasil, possui como objetivo principal a promoção da justiça social, assegurar o cumprimento da função social da propriedade e a proteção daquele que explora a terra, com o intuito de garantir que a desigualdade social e econômica provocada pela concentração de terras seja dirimida através da justiça social.

Nesse sentido, observa-se que muito embora o Estatuto da Terra seja considerada uma legislação do regime do direito privado, esta está amplamente amparada pelo Direito Público, uma vez que, em detrimento da realidade social da época de sua criação, essa busca proteger e prevenir as relações agrárias e seus tutelados de um panorama instável e irregular como o vivenciado desde a colonização do Brasil, de maneira que se configura como um Instrumento de política pública. Tanto é verdade que, Rizzardo, em seu livro Curso de Direito Agrário (2015, cap. IV) dispõe que “[...] embora a classificação como direito privado, marcante é o aspecto publicístico, com tendência protetiva do produtor rural ou daquele que está na exploração da terra. [...]”.

Dito isso, frisa-se que uma das ferramentas criadas para concretizar os objetivos e promessas realizadas através do Estatuto da Terra foram os contratos agrários, os quais, no âmbito do uso ou posse temporária da terra, possibilitam o cumprimento da função social da propriedade através da disposição de seu uso ou posse temporária a um terceiro, de modo a viabilizar o exercício da atividade agrícola sob a forma de arrendamento rural ou parceria agrícola, pecuária, agroindustrial ou extrativista, conforme previsto no artigo 92 do códex acima nominado:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei. (Brasil, 1964)

Nessa linha de intelecção, insta salientar que o Estatuto da Terra possibilitou que determinadas disposições acerca dos referidos instrumentos fossem regulamentadas através de legislação complementar, conforme previsto nos artigos 95, inciso XI, e 96, inciso V, ambos do Estatuto da Terra, o que culminou na publicação do Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1.966, que também se caracteriza possuir um viés protecionista e preventivo quanto às relações agrárias e seus tutelados, de maneira a impedir que se mantenha o cenário de instabilidade e irregularidade vivenciado no Brasil.

Salienta-se que o Decreto mencionado, de igual modo ao Estatuto da Terra fora desenvolvido para dirimir a desigualdade gerada pela distribuição irregular de terras no Brasil, contudo no âmbito contratual, de forma que tem por objetivo promover a estabilidade entre as Partes Contratantes, com o intuito de fomentar a padronização

das relações agrárias e impedir a exploração daquele que utilizará a terra. Ocorre que, em razão disso, buscando alcançar seus objetivos através o poder público interventivo, o legislador engessou as relações contratuais por meio de rigidez contratual e formalismo.

Ademais, antes de adentrar efetivamente ao tema e trazer completude ao presente trabalho, oportuno realizar a diferenciação do contrato de arrendamento rural e o contrato de parceria. Assim, com fundamento nos artigos 3º e 4º, ambos do decreto nº 59.566/66, destaca-se que o arrendamento se caracteriza pela cessão do uso e gozo do imóvel rural a terceiro por tempo determinado em troca de retribuição ou aluguel, enquanto a parceria se configura pela cessão do uso específico do imóvel rural a um terceiro por tempo determinado mediante partilha dos riscos, frutos, produtos e lucro obtido, ou seja, as referidas modalidades se diferem quanto à responsabilidade e forma de uso da propriedade cedida.

Art 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei. (Brasil, 1966)

Art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da fôrça maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra). (Brasil, 1966)

1.1 Problematização

Isto posto, no que se refere, especificamente, aos contratos de arrendamento rural, pontua-se que o Decreto nº 59.566/1966, com o objetivo de evitar a exploração do arrendatário e promover maior estabilidade nas relações contratuais, estabeleceu, em seu artigo 18, caput e parágrafo único, que o valor do arrendamento somente poderá ser fixado em quantia certa de dinheiro. Embora o pagamento possa ser realizado tanto em pecúnia quanto através da entrega do equivalente em frutos ou produtos oriundos da atividade rural, sendo que a legislação veda expressamente a estipulação do preço do arrendamento com base em quantidade de frutos ou

produtos, visto que busca assegurar maior equilíbrio e segurança jurídica entre as partes contratantes.

Art 18. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação.

Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro. (Brasil, 1966)

Ocorre que, muito embora o legislador tenha desenvolvido a legislação citada observando os objetivos pretendidos no Estatuto da Terra, frisa-se que esse se excedeu em seu caráter interventivo, isso porque, ao desenvolver tais quesitos para o arbitramento de preço do contrato de arrendamento rural, deixou de observar os hábitos existentes nas comunidades agrárias, visto que em diversos Estados, a praxe era e é ajustar o preço do arrendamento em quantidade fixa de frutos ou produtos, o que, claramente, violou os costumes e a vontade privada das partes, bem como dá ensejo a má-fé dos contratantes para discussões judiciais.

Assim sendo, nota-se que, ante ao fato de a norma mencionada ser cogente, ou seja, possuir caráter coercitivo, conforme previsto no artigo 2º do decreto nº 59.566/66, a referida legislação aparenta estar em total desconformidade com a realidade experimentada pela população brasileira, todavia, em verdade, está somente busca impedir que a desigualdade perpetrada pela concentração de terras e pela diferença social se perpetue, ou seja, a arbitrariedade existente é justificada pelo contexto histórico e social do Brasil.

Art 2º Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos (art.13, inciso IV da Lei nº 4.947-66).

Parágrafo único. Qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo, será nula de pleno direito e de nenhum efeito. (Brasil, 1966)

Tanto é verdade que Luiz Fernando Pereira e Mauro Ribeiro Barbosa Júnior (2018, p. 155), dissertam que:

É importante mencionar que a razão da opção do legislador agrário, desde a elaboração do Estatuto da Terra e da legislação agrária complementar aplicável aos contratos agrários (Lei no. 4.749/1966 e Decreto no.

59.566/1966), sempre teve como base proteger o arrendatário (considerado como hipossuficiente na relação contratual agrária) de prejuízos decorrentes da falta de certeza do preço a ser pago pelo uso da terra, principalmente pela grande variação do preço dos produtos agrícolas. Com isso, a fixação do preço do arrendamento em quantia fixa em dinheiro resguardaria a certeza do valor a ser pago ao arrendador, evitando que o arrendatário fosse obrigado a entregar quantias maiores de produtos se a cotação do período fosse baixa, segundo Querubini (2016). (Barbosa Júnior; Pereira, 2018, p. 155)

Nessa mesma de linha de intelecção, Nelson Nery Júnior (2022, RB 18.4) também afirma que:

Essa proibição é, na verdade, proteção que se impõe em favor do arrendatário, que pode ser especialmente prejudicado por fatos agrícolas não esperados – como é o caso dos fatos com natureza de força maior que podem impedir, desproporcionalmente, o adimplemento da obrigação. (Nery Júnior, 2022, RB 18.4)

Contudo, conforme será exposto no presente trabalho, tal perspectiva se mostra insuficiente perante as particularidades agrárias vivenciadas no Brasil contemporâneo, que se mostra muito evoluído em comparação a sociedade agrária da época da publicação da referida legislação, de modo que é possível notar que esta passou a corroborar para o descumprimento dos objetivos do Estatuto da Terra e do Decreto 59.566/66.

1.2 Justificativa

Ainda, sinaliza-se que o presente Trabalho é importante para o Direito em virtude de abordar a necessidade de uma análise mais aprofundada quanto à legalidade da fixação de preço em quantidade de frutos ou produtos nos Contratos de Arrendamento Rural, pois, ao demonstrar que o atual exame da matéria e a legislação vigente não se mostram integralmente compatíveis com a realidade agrária contemporânea, percebe-se que o referido descompasso vem gerando instabilidade nas relações contratuais agrárias, a litigiosidade desnecessária, a insegurança jurídica e favorecendo discussões pautadas no comportamento contraditório.

Nessa mesma linha de intelecção, rememora-se que a referida discussão é de sua importância no campo do Direito Agrário, bem como nas comunidades agrícolas de diversas regiões do país, visto que a prática protegida pela interpretação predominante corrobora para a validação de práticas dotadas de má-fé no contexto dos Contratos de Arrendamento Rural, Instrumento este que é fundamental para o

cumprimento da função social da propriedade e economia do país, de modo que a individualização dos casos concretos é essência para o reconhecimento do método negocial mencionado, o que acarretará na maior difusão do referido Instrumento Agrário e cumprimento dos objetivos constitucionais e agrários.

Dito isso, frisa-se que o presente Trabalho busca contribuir para a harmonização dos métodos adotados pelos produtores dos Entes Federativos e o desenvolvimento do entendimento jurisprudencial, o que colabora para a redução de litígios judiciais acerca da matéria, equilíbrio nas relações agrárias, preenchimento das lacunas doutrinárias, apresentação de soluções mais justas e contextualizadas e, conseqüentemente, para a segurança jurídica, tal como o desenvolvimento financeiro da comunidade agrícola em razão do reconhecimento da legalidade da prática mencionada.

1.3 Hipóteses

Adiante, pontua-se que o presente as hipóteses do presente Trabalho residem no tema “A Fixação de Preço *Contra Legem* nos Contratos de Arrendamento Rural”, com base nisso, destaca-se que essas são as seguintes:

a) A fixação de preço nos Contratos de Arrendamento Rural em quantidade de frutos ou produtos, mesmo que vedada pelo artigo 18, *caput* e Parágrafo Único, do Decreto nº 59.566/66, se encontra amparada com fundamento legal.

a.1) Os Costumes da sociedade agrícola dos Entes Federativos se sobressaem sobre a vedação imposta pelo Decreto nº 59.566/66;

a.2) Ainda que os Contratos de Arrendamento Rural tenham legislação específica, a vontade das partes – *pacta sunt servanda* – deve ser considerada como ser considerada na interpretação e eficácia das disposições contratuais que divergem da literalidade da legislação; e

a.3) Ainda que a Cláusula de fixação de preço do Contrato de Arrendamento Rural em quantidade de frutos ou produtos seja nula, a boa-fé pode mitigar a norma para impedir o comportamento contraditório e prevenir a propagação de insegurança jurídica.

1.4 Objetivos

O objetivo do presente Projeto de Conclusão de Curso é “A Fixação de Preço *Contra Legem* nos Contratos de Arrendamento Rural”, sendo dividido em geral e específico:

1.4.1 Objetivos Gerais

O objetivo geral deste Projeto é analisar a legalidade da fixação *contra legem* de preço em quantidade fixa de frutos ou produtos nos contratos de arrendamento rural, levando em consideração que a sociedade agrícola dos Entes Federativos tem por costume, fundamentado na boa-fé contratual e a autonomia de vontade das partes contratantes, a conduta que é vedada pelo Decreto nº 59.566/66 em seu artigo 18, *caput* e Parágrafo Único.

1.4.2 Objetivos Específicos

Adiante, no tocante aos objetivos específicos, frisa-se que esses são os seguintes:

- a) Estudar os Costumes como Fonte do Direito, conceituando a relação de arrendamento, bem como, se aprofundar no requisito de fixação de valor/preço do Contrato de Arrendamento Rural, de forma a apresentar a discussão;
- b) Demonstrar a eficácia da autonomia de Vontade das Partes no âmbito Geral e dos Contratos de Arrendamento Rural, bem como da Boa-fé objetiva existente nos Contratos e como ela se aplica aos Contratos de Arrendamento Rural;
- c) Confrontar a legislação vigente, especificamente o artigo 18, *caput* e Parágrafo Único, do Decreto nº 59.566/66, com os costumes, boa-fé e vontade das partes; e
- d) Estudar a legalidade da fixação do preço em quantidade de frutos ou produtos nos Contratos de Arrendamento Rural.

2 O CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL: ESTRUTURA E REGIME JURÍDICO

Inicialmente, oportuno ressaltar que os Contratos Agrários relacionados ao uso ou posse temporária da terra foram instituídos no sistema jurídico agrário atual através da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, denominada Estatuto da Terra, a qual trouxe os aspectos gerais da referida temática. Ademais, tendo em vista que o *códex citado* possibilitou que determinadas disposições acerca do tema fossem melhor regulamentadas através de legislação específica, houve a sua complementação através da publicação do Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1.966.

Nesse contexto, frisa-se que os Instrumentos criados se referem ao arrendamento rural e a parceria, os quais se assemelham em muito, uma vez que, nos termos dos artigos 92 do Estatuto da Terra e 1º do decreto 59.566/66, ambos são os instrumentos agrários reconhecidos pela legislação para o fim de se promover o exercício da atividade agrária através do uso ou posse temporária da terra entre o seu proprietário e o explorador.

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei. (Brasil, 1964)

Art 1º O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista (art. 92 da Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra - e art. 13 da Lei nº 4.947 de 6 de abril de 1966). (Brasil, 1966)

Dito isso, destaca-se que muito embora o objeto do presente trabalho seja o arrendamento rural, faz-se imprescindível realizar a sua diferenciação do Contrato de parceria rural, mesmo que de maneira superficial. Dessa forma, em atenção ao disposto nos artigos 96, § 1º, do Estatuto da Terra, e 4º do decreto nº 59.566/66, nota-se que a parceria rural se trata do contrato agrário que regula a assunção dos riscos e a distribuição dos frutos, produtos e lucros oriundos do uso específico da terra

cedida, visto que os parceiros compartilham as responsabilidades, ônus e benefícios da exploração da terra na proporção de suas quotas, ou seja, há uma atividade específica realizada de forma conjunta.

Art. 96. Na parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios: [...]

§ 1º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, internagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos: (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007). (Brasil, 1964)

Art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, internagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra). (Brasil, 1966)

Nesse contexto, Arnaldo Rizzardo (2015, cap. LXIV) conceitua o contrato de parceria rural como aquele em que:

Uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de parte ou de todo o imóvel rural, envolvendo ou não as benfeitorias, com a partilha dos frutos ou da produção que resultar da terra, em proporções previamente estipuladas, dentro dos limites percentuais estabelecidos em lei. [...] (Rizzardo, 2015, cap. LXIV)

Por outro lado, o arrendamento rural, conforme previsto no artigo 3º do decreto nº 59.566/66, também se caracteriza como o instrumento agrário por meio do qual o proprietário de uma área de terras realiza a cessão do uso de seu imóvel rural a terceiro, entretanto aqui, ao contrário do contrato retro mencionado, é concedido o gozo e uso geral da propriedade e ocorre o pagamento de retribuição ou aluguel, de maneira que os contratantes não compartilham obrigações resultantes da exploração da atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativista ou mista, e há uma retribuição ou aluguel, senão vejamos:

Art. 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei. (Brasil, 1966)

Seguindo essa linha de intelecção, Arnaldo Rizzardo (2015, cap. LXIV), disserta que o arrendamento rural se traduz na:

[...] É arrendamento o contrato agrário em que uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e o gozo do imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da lei (art. 3.º do Dec. 59.566/1966). [...]

Assemelha-se ao contrato de locação de coisa, porquanto tem como objeto a cessão de um imóvel em troca de uma certa retribuição. (Rizzardo, 2015, cap. LXIV)

Nesse contexto, conclui-se que, diferentemente do contrato de parceria rural, o contrato de arrendamento rural impõe ao arrendatário uma obrigação certa de contraprestação, transferindo-lhe integralmente os riscos inerentes à atividade econômica desenvolvida no imóvel rural. Assim, os riscos da exploração recaem sobre quem exerce a atividade produtiva, e não sobre o proprietário da terra, conforme leciona Michel Havrenne (2022)¹.

2.1 Da Natureza do contrato de arrendamento rural

Conceituados os instrumentos agrários que versam acerca da posse ou uso temporário da terra e realizada a sua diferenciação, destaca-se que o contrato de arrendamento rural é de natureza: a) Bilateral, uma vez que ao ser entabulado obriga ambos os contratantes; b) Consensual, haja vista que compete as Partes firmar a relação contratual e estabelecer as suas disposições; c) Oneroso, visto que estabelece ônus e obrigações para as Partes Contratantes; d) Comutativo, pois a remuneração do Arrendante não depende do resultado das atividades do Arrendatário;

¹ Assemelha-se o arrendamento a uma locação de imóvel rural, para fins de exploração agrária, desde logo firmando-se a obrigação certa de retribuição. (Havrene, 2022, p. 203)

Aqui, de forma diversa do arrendamento rural, não há a transferência total dos riscos do empreendimento para o arrendatário. Em razão disto, a parceria rural assemelha-se a um contrato de sociedade (SCAFF, 2017). (Havrene, 2022, p. 208)

e) Não solene, porque a legislação permite a sua confecção de forma verbal ou escrita;
 e f) Intuitu Personae, dado que obriga somente os contratantes. O que encontra amparo nos ensinamentos de Arnaldo Rizzardo (2015) e Michel Havrene (2022):

Pelo exame do contrato de parceria e de arrendamento, conclui-se ser ele:
 a) bilateral, porquanto derivam dele direitos e obrigações de ambas as partes, no que importa afirmar a verificação da reciprocidade mútua que deve existir;
 b) consensual, isto é, o ajuste, pelos estipulantes, de comum acordo, na celebração do contrato, de conformidade com os ditames da lei. Torna-se o contrato perfeito e acabado com a integração das declarações de vontade;
 c) oneroso, porque os participantes auferem vantagens e sacrifícios decorrentes da própria natureza do contrato e de seu objeto;
 d) aleatório, em face da incerteza, entre as partes, quanto à vantagem esperada. Mas nada impede que seja, também, comutativo se o direito e a obrigação se apresentarem equivalentes;
 e) não solene, pois a lei permite que os contratos agrários possam celebrar-se de forma escrita ou verbal; (Rizzardo, 2015, cap. LXIV)

f) intuitu personae, eis que formalizado em função da pessoa do contratante. [...] realça-se o caráter de comutatividade do arrendamento rural, ou seja, a remuneração do arrendador não depende do resultado obtido pelo arrendatário (SCAFF, 2017). (Havrene, 2022, p. 203)

Outrossim, independentemente da forma que o contrato de arrendamento rural é entabulado, nos termos do artigo 13 do decreto nº 59.566/66, este deve, obrigatoriamente, conter cláusulas que garantam a conservação dos recursos naturais da área cedida e promova a proteção social e econômica do arrendatário, de modo que fica vedada a renúncia de vantagens e direitos, deve-se obedecer aos prazos mínimos legais, observância as práticas agrícolas e ambientais, causas de extinção e rescisão, bases para renovação contratual, fixação de preço em quantia certa e formas de indenização quanto às benfeitorias construídas, senão vejamos:

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66);

I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados (art.13, inciso IV da Lei número 4.947-66);

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da alínea " b ", do inciso XI, do art. 95 e da alínea " b ", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra: [...]

b) observância, quando couberem, das normas estabelecidas pela Lei número 4.771, de 15 de setembro de 1965, Código Florestal, e de seu Regulamento constante do Decreto 58.016 de 18 de março de 1966;

c) observância de práticas agrícolas admitidas para os vários tipos de exportação intensiva e extensiva para as diversas zonas típicas do país, fixados nos Decretos número 55.891, de 31 de março de 1965 e 56.792 de 26 de agosto de 1965.

III - Fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra e do art. 17 deste Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o art.96 do Estatuto da Terra e o art. 39 deste Regulamento.

IV - Bases para as renovações convencionadas seguido o disposto no artigo 95, incisos IV e V do Estatuto da Terra e art. 22 deste Regulamento.

V - Causas de extinção e rescisão, de acôrdo com o determinado nos artigos 26 a 34 deste Regulamento;

VI - Direito e formas de indenização quanto às benfeitorias realizadas, ajustadas no contrato de arrendamento; e, direitos e obrigações quanto às benfeitorias realizadas, com consentimento do parceiro-outorgante, e quanto aos danos substanciais causados pelo parceiro-outorgado por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias, instalações e equipamentos especiais, veículos, máquinas, implementos ou ferramentas a êle cedidos (art. 95, inciso XI, letra " c " e art.96, inciso V, letra " e " do Estatuto da Terra);

VII - observância das seguintes normas, visando à proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros-outorgados (art.13, inciso V, da Lei nº 4.974-66):

a) concordância do arrendador ou do parceiro-outorgante, à solicitação de crédito rural feita pelos arrendatários ou parceiros-outorgados (artigo 13, inciso V da Lei nº 4.947-66);

b) cumprimento das proibições fixadas no art. 93 do Estatuto da Terra, a saber: [...]

c) direito e oportunidade de dispor dos frutos ou produtos repartidos da seguinte forma (art.96,inciso V, letra " f " do Estatuto da Terra): [...] (Brasil, 1966)

Em complementação ao já dito, pontua-se que o contrato de arrendamento rural possui diversas características oriundas do direito privado, tanto é verdade que a sua natureza jurídica é comum a diversos outros Instrumentos, contudo, em virtude de o Estatuto da Terra constituir matérias de Ordem Pública no Contrato mencionado, este passa a possuir influência do Direito Público.

2.2 Elementos estruturais do arrendamento rural

Por conseguinte, importante salientar que o contrato de arrendamento rural se trata de um contrato típico agrário, de forma que, em regra se submete a legislação específica, qual seja o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/66, e de modo subsidiário ao Código Civil Brasileiro. Nesse sentido, no que se refere as partes contratantes, tem-se que, nos termos do disposto no artigo 3º, § 2º, do decreto acima mencionado, são partes nessa relação o arrendador, que é aquele que cede a terra, e o arrendatário, que é aquele que recebe a terra para realizar a sua exploração.

Art. 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração

agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei. [...]

§ 2º Chama-se Arrendador o que cede o imóvel rural ou o aluga; e Arrendatário a pessoa ou conjunto familiar, representado pelo seu chefe que o recebe ou toma por aluguel. (Brasil, 1966)

No que concerne aos contratantes, oportuno evidenciar que não há empecilho quanto à natureza jurídica da pessoa, de maneira que pode se caracterizar como natural ou jurídica. Além disso, conforme leciona Arnaldo Rizzardo (2015), também não é obstáculo para figurar na qualidade de arrendante a propriedade do imóvel, assim este pode ser tanto proprietário do bem, quanto usufrutuário, usuário ou seu possuidor.

Quanto às partes figurantes do contrato, denomina-se arrendador ou arrendante aquele que cede o imóvel ou o aluga (art. 3.º, § 2.º, do Dec. 59.566/1966), podendo ser o proprietário, o usufrutuário, o usuário ou o possuidor do imóvel. Necessário que se encontre na posse do imóvel rural e dos bens, a qualquer título, de sorte que tenha direito à exploração e a destiná-lo aos fins contratuais. (Rizzardo, 2015, cap. LXIV)

No que se refere ao objeto do contrato de arrendamento rural, verifica-se que este está diretamente relacionado à sua natureza jurídica. Assim, conforme já exposto, o arrendamento rural tem por objeto a cessão do uso e gozo de imóvel rural, por prazo determinado ou indeterminado, realizada pelo proprietário ou possuidor a terceiro, para o exercício de atividades de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante o pagamento de determinada retribuição.

Nesse sentido, Rizzardo (2015, cap. LXIV) esclarece que o arrendamento rural “[...] tem como objeto a cessão de um imóvel em troca de uma certa retribuição [...]”, evidenciando que a principal característica desse instrumento contratual consiste na utilização do imóvel rural pelo arrendatário, o qual, em contrapartida, deve promover o pagamento do preço ajustado entre as partes.

No que diz respeito ao prazo, conforme disciplina o artigo 3º do Decreto nº 59.566/66, o contrato de arrendamento será por tempo determinado ou não. Nesses moldes, sendo certo que o legislador, ao desenvolver o *códex* mencionado, pretendia promover a proteção do arrendatário e a conservação dos recursos naturais da área explorada, tem-se que esse optou por delimitar prazos mínimos de duração, o que resultou no artigo 13, inciso II, item a, do decreto nº 59.566/66, que instituiu os seguintes prazos mínimos:

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66);

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da alínea " b ", do inciso XI, do art. 95 e da alínea " b ", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;

- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal; [...] (Brasil, 1966)

Nessa mesma linha de raciocínio, ressalta-se ainda que, conforme disposto no artigo 21, § 1º, do decreto nº 59.566/66, além de obedecer aos prazos mínimos de duração, o arrendamento rural também deverá observar o de seu fim, haja vista que, em se tratando de arrendamento com finalidade agrícola, este somente poderá se encerrar após a última colheita, enquanto no âmbito da pecuária apenas depois da parição ou abate dos rebanhos.

Art 21. Presume-se contratado pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, o arrendamento por tempo indeterminado (art. 95, II do Estatuto da Terra).

§ 1º Os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras cultiváveis, após a parição dos rebanhos ou depois da safra de animais de abate. Em caso de retardamento da colheita por motivo de força maior esses prazos ficarão automaticamente prorrogados até o final da colheita (art. 95, I, do Estatuto da Terra). [...] (Brasil, 1966)

Assim, verifica-se que o contrato de arrendamento deve respeitar, seja por tempo determinado ou não, os prazos mínimos de sua duração, de maneira que não há limite quanto uma maior duração, o que encontra fundamento nos ensinamentos de Arnaldo Rizzardo (2015, cap. LXIV).

Os prazos vêm regulados no art. 13, II, do Dec. 59.566/1966 e arts. 95 e 96 do Estatuto da Terra, em redação da Lei 11.443/2007, tanto para o arrendamento, como para a parceria. Variam, conforme expõe Wellington Pacheco Barros, de acordo com o tipo de atividade explorada. (Rizzardo, 2015, cap. LXIV)

Os prazos acima são considerados mínimos, não se permitindo que sejam inferiores. Nada impede, no entanto, que se convencie uma maior duração. (Rizzardo, 2015, cap. LXIV)

Seguindo o disposto no artigo 13, inciso III, do decreto n° 59.566/66, observa-se que a cláusula de preço do arrendamento rural é obrigatória, sendo que este deverá ser fixado em quantia certa, uma vez que se busca promover a proteção social e econômica do arrendatário. Dentro desse entendimento, em complementação ao dispositivo indicado, pontua-se que fora incluído no decreto n° 59.566/66 o artigo de 18, *caput* e parágrafo único, o qual reafirma e esclarece que o preço do arrendamento rural somente poderá ser ajustado em quantia fixa em dinheiro, enquanto seu pagamento pode ser efetuado tanto em pecúnia ou quanto com a entrega dos frutos ou produtos do arrendamento, de forma que fica vedada a fixação do preço do arrendamento em quantidade de frutos ou produtos.

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66);

III - Fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra e do art. 17 deste Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o art.96 do Estatuto da Terra e o art. 39 deste Regulamento. (Brasil, 1966)

Art 18. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação.

Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro. (Brasil, 1966)

É importante evidenciar que somente há limitações quanto à fixação do preço do arrendamento rural, haja vista que, mesmo que obrigação mencionada seja fixada em dinheiro, esta poderá ser paga através de dinheiro ou do seu equivalente em frutos ou produtos oriundos da atividade realizada na área cedida. Aliás, salienta-se que o entendimento de Arnaldo Rizzardo (2015, cap. LXIV) segue nessa mesma direção:

[...] o preço é fixado em dinheiro, não se permitindo que se estabeleça de outra forma. Mas, quanto ao modo de pagamento, é possível o recebimento em frutos ou produtos, cujo preço corrente no mercado não será inferior ao teto mínimo da cotação oficial. [...] (Rizzardo, 2015, cap. LXIV)

No que se refere à forma do instrumento contratual, o legislador classificou o contrato de arrendamento rural como um contrato não solene, uma vez que sua celebração pode ocorrer tanto de forma escrita quanto verbal. Nesse sentido, o artigo

11 do decreto nº 59.566/1966 estabelece que "os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais. Nos contratos verbais presumem-se ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no art. 13 deste Regulamento" (Brasil, 1966). Assim, independentemente da modalidade adotada, as partes devem observar as cláusulas obrigatórias previstas na legislação pertinente.

Por conseguinte, relativamente a necessidade de promover o registro do contrato de arrendamento rural, ressalta-se que este é dispensável para validade do Instrumento citado, até mesmo porquê a ausência de registro não gerará óbices para o exercício dos direitos dos contratantes, contudo, caso realizado, este garantirá o efeito erga omnes a relação jurídica entabulada, ou seja, cientificará terceiros interessados na aquisição da propriedade. Aliás, nesse sentir, não diverge o entendimento de Arnaldo Rizzardo (2026, p. 363 e 386).

Mesmo nas alienações judiciais mantém-se o direito de preferência, cabendo ao alienante ou àquele que encaminha a venda na qualidade de credor providenciar e oportunizar ao arrendatário o exercício da preferência. Essa inteligência é inferida da seguinte ementa, em decisão do STJ:

Consoante o pacificado entendimento desta Corte, não se faz necessário o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência. Precedentes. [...] (Rizzardo, 2026, p. 363)

De ressaltar, outrossim, por força do art. 576 e seus parágrafos, no caso de venda do imóvel, a faculdade reconhecida ao adquirente de não respeitar o prazo da locação, a menos que haja cláusula obrigando a vigência até o final do contrato, e se devidamente registrado no Registro de Imóveis. (Rizzardo, 2026, p. 386)

Diante disso, verifica-se que o contrato de arrendamento rural se trata da formalização da cessão do uso e gozo de determinada área pelo arrendante ao arrendatário, sendo que poderá ser formalizado de forma escrita ou verbal, e, obrigatoriamente, deve conter as matérias de ordem pública descrita no artigo 13 do decreto nº 59.566/66.

2.3 Da Comunicação das normas: regime jurídico especial os contratos agrários

Segundo Arnaldo Rizzardo (2023), os contratos típicos, também denominados como “nominados”, são aqueles cuja origem advém de legislação, de modo que por

ela são regulados e nominados com *nomen juris*. Em contraponto, acaso determinado instrumento contratual não se enquadre em nenhuma norma existente, de forma a não se amoldar a nenhuma espécie contratual vigente, esse será classificado como atípico ou inominado, sendo que em razão disso será celebrado livremente entre os contratantes, sendo obedecidos, evidentemente, as regras gerais de direito, costumes e o entendimento jurisprudencial. Não diferente disso, explica Nelson Nery Júnior (2022, RB. 11.8):

Atualmente, contudo, denominam-se contratos típicos, ou nominados, aqueles que têm não apenas *nomen iuris*, mas também regramentos específicos prescritos pelo ordenamento, ou seja, contratos que são tipificados, regulamentados pelo ordenamento jurídico: a) pelo [CC](#) como se dá, v.g., com a doação ([CC](#) 538 a 564) – ou b) por qualquer texto normativo extravagante, v.g., o compromisso de compra e venda tipificado pelo D 3079/38.

A *contrario sensu*, são inominados, ou atípicos, os negócios bilaterais cujo perfil não se amolda a qualquer das espécies contratuais prescritas expressamente pela lei; ou seja, são celebrados, livremente, nos termos do princípio da autonomia privada. (Nery Júnior, 2022, RB. 11.8)

Com base nisso, sendo incontroverso que são típicos ou nominados os contratos instituídos através de legislação, constata-se que em matéria de Direito Agrário, são contratos típicos agrários o de arrendamento rural e de parceria. Isso porque, através de simples análise ao disposto nos artigos 92 do Estatuto da Terra e 1º do Decreto 59.566/66, nota-se que esses são os Instrumentos agrários desenvolvidos para o fim de promover o exercício da atividade agrária através do uso ou posse temporária da terra entre o seu proprietário e o explorador.

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei. (Brasil, 1964)

Art 1º O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista ([art. 92 da Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra](#) - e [art. 13 da Lei nº 4.947 de 6 de abril de 1966](#)). (Brasil, 1966)

Por conseguinte, oportuno informar que, no âmbito dos contratos agrários, apesar de o arrendamento rural possuir características oriundas do direito privado, ou

seja, ser regido por normas supletivas, este sofre forte intervenção do poder público através de normas cogentes, haja vista, buscando promover a proteção daquele que exercerá a atividade agrária, existem diversas disposições legais com caráter cogente, o que faz tal Instrumento até mesmo ser caracterizado como predominante público nas palavras de Benedito Ferreira Marques e Carla Regina da Silva Marques (2016, p. 259).

[...] é imperioso reconhecer que há um predomínio de normas de ordem pública sobre as de direito privado, porquanto, até mesmo na disciplina dos contratos agrários, onde a vontade das partes tem o seu maior espaço, a autonomia privada é quase nenhuma, em face das normas imperativas impregnadas no Decreto nº 59.566, de 14.11.66. (Marques, 2016, p. 259)

Nesse contexto, verifica-se que a intensa atuação protetiva do poder público limita significativamente a autonomia da vontade das partes nos contratos de arrendamento rural, de modo que os interesses particulares dos contratantes devem ser harmonizados com o interesse público. Sob essa perspectiva, embora tal intervenção possa ser considerada ampla, ela encontra justificativa nas desigualdades históricas decorrentes da concentração fundiária e das disparidades sociais existentes no Brasil. Assim, busca-se resguardar a parte responsável pela exploração da terra, bem como assegurar a observância da função social da propriedade e dos contratos. Tanto é verdade, que o entendimento de Arnaldo Rizzardo (2015, cap. IV) não foge dessa linha de raciocínio:

[...] embora a classificação como direito privado, marcante é o aspecto publicístico, com tendência protetiva do produtor rural ou daquele que está na exploração da terra. [...] (Rizzardo, 2015, cap. IV)

Quanto à natureza, forte revela-se a intervenção do Poder Público no campo agrário, e, deste modo, o caráter predominantemente público, de modo a direcionar a política de preços e a favorecer a atividade dos que trabalham na terra. (Rizzardo, 2015, cap. IV)

Em sede de comunicação das fontes legais utilizadas no presente trabalho e aplicáveis ao Contrato de Arrendamento Rural, quais sejam: a) o Estatuto da Terra; b) O Decreto nº 59.566/66; e c) O Código Civil. Conclui-se que, em atenção aos ensinamentos de Silvio de Salvo Venosa (2025) e no disposto no artigo 13 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966², se aplicam ao referido Instrumento de forma originária

² Art. 13 - Os contratos agrários regulam-se pelos princípios gerais que regem os contratos de Direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto, observados os seguintes preceitos de Direito Agrário:

o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/66, visto que estas são as normas específicas que o regulamentam, contudo, ainda assim, o Contrato citado se submete aos Princípios Gerais que regulamento o Direito Privado, ou seja, se encontra em um Regime Jurídico próprio.

I - artigos 92, 93 e 94 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, quanto ao uso ou posse temporária da terra;

II - Artigos 95 e 96 da mesma Lei, no tocante ao arrendamento rural e à parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa;

III - obrigatoriedade de cláusulas irrevogáveis, estabelecidas pelo IBRA, que visem à conservação de recursos naturais;

IV - Proibição de renúncia, por parte do arrendatário ou do parceiro não-proprietário, de direitos ou vantagens estabelecidas em leis ou regulamentos;

V - Proteção social e econômica aos arrendatários cultivadores diretos e pessoais.

§ 1º - O disposto neste artigo aplicar-se-á a todos os contratos pertinentes ao Direito Agrário e informará a regulamentação do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. [...] (Brasil, 1966)

3 DA RELATIVACÃO DAS NORMAS COGENTES AGRÁRIAS À LUZ DA AUTONOMIA DA VONTADE, DOS COSTUMES E DA BOA-FÉ

Conforme se infere do exposto anteriormente, os contratos agrários, em especial o de arrendamento rural, possuem regime jurídico próprio, tanto é verdade que suas disposições transitam entre as matérias de ordem privada e pública, bem como entre legislações específicas e gerais. Dessa forma, a fim de cumprir com os objetivos e hipóteses do presente trabalho, passa-se a expor:

3.1 Da Autonomia Privada no Âmbito do Contrato de Arrendamento Rural

Nos dizeres de Arnaldo Rizzardo (2023), o contrato pode entendido como o acordo oriundo da vontade de dois ou mais indivíduos, o que originará ou modificará as obrigações assumidas pelas partes contratantes, com o intuito de cumprir com os objetivos por eles pretendidos. Além disso, esclarece-se ainda que a referida vontade não abrangerá somente o ato de iniciar a relação negocial, mas também as disposições que a integram. Dessa forma, denota-se que, em razão de haver a necessidade de existir uma convenção entre os contratantes em todos os aspectos, o referido negócio jurídico possuirá natureza bilateral e consensual.

É importante salientar que, em razão da mencionada manifestação de vontades resultar na assunção de obrigações pelos contratantes, tem-se que as disposições por eles assumidas possuirão caráter vinculativo, de modo a se equiparar como lei privada, cuja validade, contudo, abarcará apenas aqueles que integram a relação jurídica. Ou seja, as partes contratantes são responsáveis por cumprir com todos os encargos oriundos do contrato que entabularam em virtude desse possuir caráter obrigatório, conforme preceitua o princípio *Pacta Sunt Servanda*.

Partindo dessa premissa, rememora-se que, não obstante a autonomia de vontade que os contratantes possuem ao entabular um contrato, no âmbito dos contratos agrários essa é fortemente limitada pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto 59.566/66. Isso porque, as referidas legislações têm por objetivo proteger aquele que explora a terra, bem como estabelecer requisitos para que a terra cumpra com a sua função social, de modo que a autonomia de vontade dos contratantes sempre será abordada em conjunto com o interesse público.

Tanto verdade que o legislador, através do artigo 13 do Decreto nº 59.566/66, instituiu que o contrato de arrendamento rural deve, imperiosamente, conter cláusulas que garantam a conservação dos recursos naturais da área cedida e promova a proteção social e econômica do arrendatário, de modo que fica vedada a renúncia de vantagens e direitos, bem como há o dever de obedecer prazos mínimos de duração, observância de práticas agrícolas e ambientais, causas de renovação, extinção e rescisão contratual, fixação de preço em quantia certa e formas de indenização quanto às benfeitorias construídas.

À vista disso, importante reforçar que, em razão de haver a necessidade de se observar o Interesse público manifestado através dos ditames do Estatuto da Terra e do Decreto 59.566/66, as disposições mencionadas, conforme preceitua o artigo 2º dos códexs indicados, passam a possuir natureza cogente, de maneira que nesses moldes a vontade dos contratantes se submeterá ao instituído pelo legislador. Aliás, oportuno pontuar que, seguindo essa linha de raciocínio, o Superior Tribunal de Justiça entende que as normas previstas no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66 possuem caráter imperativo, senão vejamos:

Em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade. As normas de regência do tema detêm caráter cogente, de observância obrigatória, porquanto disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população.” (Resp nº 1.226.975/MG, TERCEIRA TURMA, MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, JULGADO 10/03/2016)

Aliás, não diferente disso, Sílvia de Salvo Venosa (2025, p. 764) diserta que:

[...] os contratos agrários possuem normas de ordem pública, inderrogáveis pela vontade das partes, na precípua finalidade de proteger não somente o rurícola não proprietário da terra, mas também para assegurar proteção aos recursos naturais. Diminui, portanto, nesse campo, a força da autonomia da vontade. [...] (Venosa, 2025, p. 764)

Especificamente quanto ao objeto do presente trabalho, ou seja, em relação ao preço do arrendamento rural, contata-se que tal tema é um dos assuntos que se submetem ao Interesse Social. Dessa forma, conforme consta do artigo 13, inciso III, e 18, *caput* e parágrafo único, ambos do decreto nº 59.566/66, denota-se que necessariamente o preço do arrendamento rural deverá ser fixado em dinheiro,

enquanto o pagamento, tanto em pecúnia quanto através da entrega do equivalente em frutos ou produtos do arrendamento, sendo assim vedada a fixação do preço do arrendamento em quantidade de frutos ou produtos.

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66);

III - Fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra e do art. 17 deste Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o art.96 do Estatuto da Terra e o art. 39 deste Regulamento. (Brasil, 1966)

Art 18. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação.

Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro. (Brasil, 1966)

Assim, conclui-se que, no âmbito dos contratos de arrendamento rural, se aplica a autonomia de vontade dos contratantes, entretanto, essa não é absoluta, haja vista que, ante a existência de normas que vinculam determinadas disposições contratuais, as partes possuirão sua vontade limitada ao firmamento da relação jurídica, visto acaso ocorra a estipulação de acordos cuja matéria esteja em desacordo com positivado no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66, tais deliberações serão declaradas nulas de pleno direito.

3.2 Do Costume como fonte do direito e sua aplicação no âmbito dos contratos agrários

Com fundamento nas lições de Sílvio de Salvo Venosa (2025), verifica-se que o costume é uma das fontes formais do direito, a qual se configura pela prática reiterada de uma conduta ao ponto desse parecer obrigatório juridicamente, de maneira que sua origem é quase imperceptivelmente no meio social. Dessa forma, o autor entende que para esse se constituir, se faz necessário cumprir dois requisitos, quais sejam: a) A exteriorização de determinado uso pela sociedade de forma reiterada, que é de ordem objetiva; e b) O Senso Comum de que a prática de determinado uso é obrigatória, o que advém da ordem subjetiva.

Sob essa perspectiva, aponta-se ainda que os Costumes podem ser definidos como: a) *Secundum Legem*, que se trata daquele que já se encontra positivado, de modo que perdeu a característica de Costume; b) *Praeter Legem*, que se trata do Costume utilizado de forma subsidiária a legislação, de maneira que preenche as lacunas legais em caso de omissão legislativa; ou c) *Contra Legem*, que é aquele em que a prática reiterada vai de encontro com o dispositivo legal.

Cumprе destacar, ainda, que o ordenamento jurídico brasileiro reconhece os costumes como fonte subsidiária do Direito. Nesse sentido, o artigo 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), instituída pelo Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, dispõe que: "Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito" (BRASIL, 1942). Assim, os costumes possuem caráter supletivo (*praeter legem*), sendo aplicáveis apenas diante da existência de lacunas normativas, de modo a auxiliar o magistrado na solução do caso concreto.

Adiante, na esfera do Direito Agrário, cumpre salientar que não obstante se trate de ramo autônomo do direito, esse também possui como fonte os costumes, os quais colaboram fortemente nas boas práticas agrárias e colaboram na interpretação de eventuais lacunas da legislação. Ou seja, ainda assim não se sobressaem sobre a legislação, mas são utilizados de forma complementar, de modo que no âmbito das normas caracterizadas como cogentes, como é o caso da fixação do preço do arrendamento rural nos termos do artigo 18, *caput* e Parágrafo Único, do Decreto nº 59.566/66, possuem espaço limitado.

Ocorre, todavia, que apesar do legislador ter instituído através do artigo 18, *caput* e Parágrafo Único, do decreto nº 59.566/66, que o preço do arrendamento rural seria fixado unicamente em quantia fixa em dinheiro e pago em pecúnia ou em frutos do arrendamento, de forma a vedar que o preço do arrendamento seja fixado em quantidade de frutos ou produtos, já era costume que os produtores rurais da época da publicação do referido dispositivo firmassem o referido Instrumento em quantidade fixa de frutos ou produtos, o que encontra amparo no dizer de Arnaldo Rizzardo (2015, cap. LXIV).

A matéria do preço tem se revelado controvertida, eis que, seguidamente, as partes ajustam o montante em frutos ou produtos. Não se incutiu na consciência dos que tratam da terra o hábito de estabelecer em valores monetários o preço do arrendamento. Arraigou-se no meio rural a prática de

fixar a contraprestação pelo uso temporário do imóvel rural em quantidades do produto que é colhido. [...] (Rizzardo, 2015, cap. LXIV)

Diante disso, frisa-se que houveram diversas demandas postulando que seria possível reconhecer a validade da prática ante aos costumes da região, todavia, muito embora a referida tese tenha ganhado grande força nos Tribunais de Justiça de diversos Estados, como o de Mato Grosso, o Superior Tribunal de Justiça construiu sua linha de raciocínio de forma diversa, haja vista que reconheceu que os costumes não possuem a aptidão de invalidar a legislação, de maneira que nestes termos, apesar de ser a praxe dos contratantes da região, o preço do arrendamento rural deve ser mantido somente em quantidade fixa de dinheiro, senão vejamos:

Com relação a vigência da norma regulamentar é preciso advertir desde logo, que ela não pode ter sido derogada pelos costumes locais, como afirmado pela sentença e pelo acórdão recorrido, porquanto o costume *contra legem* não tem força ab-rogatória." (Resp nº 1.692.763/MT, TERCEIRA TURMA, MINISTRO MOURA RIBEIRO, JULGADO 13/11/2018).

Assim, conclui-se que, no âmbito dos contratos de arrendamento rural, os costumes possuem caráter *Praeter Legem*, visto que se prezam somente para preencher as lacunas existentes na legislação e não são aptos a contrariar o disposto no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66, ante sua força vinculante, de modo que acaso existam disposições baseadas em costumes, contudo contrárias a legislação agrária, serão declaradas nulas de pleno direito.

3.3 Da Boa-fé objetiva no âmbito dos contratos de arrendamento rural

No âmbito das relações contratuais, o legislador consagrou o princípio da boa-fé objetiva por meio do artigo 422 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, denominada Código Civil. O referido dispositivo estabelece que "os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé" (Brasil, 2002). Desse modo, as partes devem pautar sua conduta na lealdade, honestidade, cooperação e confiança recíproca durante toda a relação contratual, desde a formação do vínculo até o seu término, abstendo-se de praticar atos capazes de prejudicar a outra parte ou frustrar as legítimas expectativas decorrentes do contrato.

Sob essa perspectiva, importante pontuar que não diferente disso, Humberto Theodoro Júnior (2014, p. 25) leciona que o princípio da boa-fé objetiva se caracteriza

por impor aos contratantes o dever de manter a lealdade e o respeito na relação contratual, ou seja, deve-se manter uma conduta correta sob a perspectiva que corresponda ao meio social e aos padrões éticos, sendo que também complementa a aplicação do referido princípio, haja vista que entende que a boa-fé não deve somente ser observada durante a execução e conclusão da relação contratual, mas também antes da execução e após a sua conclusão, em razão desse ser o padrão ético esperado.

Pelo princípio da boa-fé exige-se das partes do contrato uma conduta correta, sob a ótica mediana do meio social, encarada não com enfoque do subjetivismo ou psiquismo do agente, mas de forma objetiva. O que importa é verificar se o procedimento da parte, quando negociou as tratativas preliminares, quando estipulou as condições do contrato afinal concluído, quando deu execução ao ajuste e até depois de cumprida a prestação contratada, correspondeu aos padrões éticos do meio social".
(Theodoro Júnior, 2014, p. 25)

Indo mais a fundo, insta salientar que a conduta esperada em virtude do referido princípio gera alguns desdobramentos em sua aplicação, visto que possibilita o uso e reconhecimento de brocardos latinos pertinentes a situações práticas da boa-fé, os quais, nas palavras de Sílvio de Salvo Venosa (2025), se referem ao: a) *Venire Contra Factum Proprium*, que se conceitua pela proibição do comportamento contraditório, de maneira que as Partes Contratantes não devem assumir condutas que contradigam fatos passados, a fim de se obter vantagens; e b) *Nemo Auditur Turpitudinem Allegans*, que se trata da vedação da alegação da própria torpeza, ou seja, não é permitido que um Contratantes alegue o desconhecimento de suas obrigações para se beneficiar.

Nesse sentido, em se tratando de Direito Agrário, oportuno evidenciar que o princípio da boa-fé objetiva também é aplicável, uma vez, conforme ensina Anderson Schreiber (2016, p. 180), o referido preceito possui caráter cogente, de modo que, por ser genuína expressão de interesse público, se aplica aos diversos ramos do Direito.

[...] o *nemo potest venire contra factum proprium* expressa um interesse normativo por assim dizer público, cogente, consubstanciado na tutela da confiança, na proteção à boa-fé objetiva e na concretização dos valores constitucionais da solidariedade social e da dignidade da pessoa humana.
(Schreiber, 2016, p. 180)

No tocante a fixação do preço do arrendamento rural em quantia, conforme preceitua o Decreto nº 59.566/66 em seu artigo 18, *caput* e Parágrafo Único, destaca-se que o Superior Tribunal de Justiça possui o entendimento de que a Cláusula do contrato de arrendamento rural em quantia de frutos ou produtos é nula, de maneira que não pode ser convencionada. Ocorre, porém, que muito embora não seja reconhecida a validade de tal prática, a referida Corte, em análise a casos práticos, onde a alegação de nulidade somente surge em sede de defesa promovida em fase de cobrança configura comportamento contraditório, isso porque essa se dá após o decorrer de grande período de tempo, o que é vedado, de modo que é reconhecida a exigibilidade do crédito inadimplido.

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM PRODUTOS. CONTRARIEDADE AO DISPOSTO NO DEC. 59.566/66. CIRCUNSTÂNCIAS ESPECÍFICAS DA HIPÓTESE. BOA-FÉ OBJETIVA. PROTEÇÃO DA CONFIANÇA. NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS.

[...] 5. Esta Corte Superior tem entendido que a invocação de vício no negócio jurídico por quem a ele deu causa revela conduta contraditória, apta a obstar o decreto judicial da invalidade alegada, na medida em que representa afronta à boa-fé objetiva, princípio consagrado no art. 422 do CC/02. Precedentes.

6. No particular, o que se verifica é que, além de não ter sido apontado qualquer vício de consentimento na contratação, a avença foi firmada há mais de 16 anos, não havendo notícia de que, antes da oposição dos presentes embargos, (aproximadamente quatro anos após o advento do termo final pactuado), o recorrente tenha apresentado qualquer insurgência quanto à cláusula que ora se discute.

7. Entender pela inviabilidade do prosseguimento desta execução equivaleria a premiar o comportamento contraditório do recorrente, que, durante mais de metade do período de vigência do contrato, adimpliu sua obrigação nos moldes como acordado (entrega de produto), tendo invocado a nulidade da cláusula tão somente quando em curso o processo executivo que objetivava a satisfação das parcelas não pagas, em clara ofensa à legítima confiança depositada no negócio jurídico pela recorrida.

8. A proibição de comportamentos contraditórios constitui legítima expressão do interesse público, que se consubstancia tanto na tutela da confiança quanto na intolerância à prática de condutas maliciosas, torpes ou ardis.

9. O fato de o contrato que aparelha a presente execução ter previsto a remuneração do arrendamento em quantidade fixa de sacas de soja não lhe retira, por si só, os atributos que o caracterizam como título executivo – certeza, exigibilidade e liquidez (arts. 580 e 618, I, do CPC/73). No particular, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, foi categórico ao afirmar que o efetivo valor da dívida em cobrança pode ser obtido mediante simples operação matemática.

10. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial.

RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (Resp nº 1.692.763/MT, TERCEIRA TURMA, MINISTRO MOURA RIBEIRO, JULGADO 13/11/2018)

O trecho exposto só reforça a ideia de que no âmbito dos contratos de arrendamento rural, é imprescindível que as partes contratantes hajam de boa-fé, entretanto, apesar do referido princípio também possuir natureza cogente, este ainda não se sobressai sobre as imposições de ordem pública previstas no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66, de maneira a ser mantida a nulidade dos atos contrários a tais disposições. Todavia, acaso a alegação de nulidade seja realizada nos casos em que há uma clara contradição da parte, poderá ser mantida a exigibilidade do montante inadimplido, a fim de impedir o comportamento contraditório e a má-fé.

4 A FIXAÇÃO DE PREÇO EM FRUTOS OU PRODUTOS: NULIDADE OU MITIGAÇÃO

Realizado estudo da forma como a autonomia de vontade, costumes e a boa-fé se aplicam aos contratos agrários, em especial o de arrendamento rural, faz-se de suma importância analisar como o Poder Judiciário promove a entrega da tutela jurisdicional nos casos em que a lide versa acerca da nulidade da cláusula do arrendamento rural que fixa o seu preço em quantidade de produtos ou frutos oriundos da atividade exercida pelo Arrendatário. Nesse contexto, passa-se a expor:

4.1 Da posição majoritária do Superior Tribunal de Justiça

Em um primeiro momento, cita-se o entendimento exarado pelo então Ministro do Superior Tribunal de Justiça, Ruy Rosado de Aguiar, através do Recurso Especial nº 128.542-SP, de sua relatoria, cujo julgamento se deu na data de 14 de outubro de 1997 e possui a seguinte ementa:

EMENTA

ARRENDAMENTO RURAL. Preço. Produtos.

É inválida a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produto ou seu equivalente, e não em quantia fixa de dinheiro (art. 18 e seu parágrafo único do Dec. 59.566/66).

Recurso conhecido e provido.

(Resp nº 128542/SP, QUARTA TURMA, MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR, JULGADO 14/10/1997, Publicado no DJE 09/12/1997)

Através de simples análise ao acórdão proferido, nota-se que a Corte a época era sucinta em reconhecer a invalidade da cláusula do arrendamento rural que fixasse o seu preço em frutos ou produtos, uma vez que se limitava somente a realizar um exame superficial do tema, ou seja, somente se dignava a aplicar o disposto no artigo 18, *caput* e parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66, e, conseqüentemente, julgar indevida as demandas de cobrança pelo rito especial. Em complemento a isso, frisa-se que nos dizeres da Corte tal prática fora instituída para “[...] evitar inconvenientes resultantes da prática anterior, que o legislador quis impedir se repetissem [...]” (Resp nº 128542/SP, QUARTA TURMA, MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR, JULGADO 14/10/1997, Publicado no DJE 09/12/1997)

Não diferente disso, a atual composição do Superior Tribunal de Justiça também entende que é nula a cláusula que estipula o preço do arrendamento rural em quantidade fixa de frutos ou produtos, pois o previsto no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66 não pode ser afastado em virtude do seu caráter cogente, ainda que tenha havido o legítimo exercício da vontade das partes e o costume da região seja esse, o que se observa por meio do exposto pela Ministra Nancy Andrighi e pelo Ministro Moura Ribeiro no julgamento do Recurso Especial nº 1.692.763 -MT, que fora julgado na data de 11 de dezembro de 2018.

[...] Considerando que a ilicitude da cláusula que ajusta o preço do contrato de arrendamento rural em quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro não pode ser superada pela atuação das partes, de se reconhecer que ela configura hipótese de nulidade, e não de anulabilidade. [...] Essa orientação, ao contrário do que se possa alegar, não depõe contra os princípios da boa-fé objetiva ou da função social do contrato. Muito pelo contrário, o encaminhamento propugnado realiza esses princípios, na medida em que concilia o interesse das partes com a imperativa necessidade de observância da lei. [...] (Resp nº 1.692.763/MT, TERCEIRA TURMA, MINISTRO MOURA RIBEIRO, JULGADO 13/11/2018)

Do mesmo modo, não divirjo do entendimento de Sua Excelência acerca do reconhecimento da invalidade, em tese, de cláusula integrante de contrato de arrendamento rural que contemple ajuste de preço em quantidade fixa de frutos ou produtos (ou seu equivalente em dinheiro), como se verifica no particular. Isso porque há regra expressa em sentido contrário prevista no parágrafo único do art. 18 do Dec. 59.566/66, diploma que regulamentou o art. 95, XI, “a”, do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64): [...] (Resp nº 1.692.763/MT, TERCEIRA TURMA, MINISTRA NANCY ANDRIGHI, JULGADO 11/12/2018)

Dessa forma, nota-se que a posição majoritária do Superior Tribunal de Justiça é uníssona em reconhecer que o preço do arrendamento rural deve ser fixado em dinheiro, de modo que caso o preço seja fixado em frutos ou produtos da atividade do arrendatário, tal disposição contratual será considerada nula de pleno direito, visto que o legislador, por intermédio do artigo 18, caput e parágrafo único, do decreto nº 59.566/66, instituiu que tal prática seria vedada para proteção do arrendatário.

4.2 Da Mitigação do entendimento majoritário do Superior Tribunal de Justiça ante a análise do caso concreto

Em contraponto a isso, frisa-se que, em análise a novos casos concretos, o Superior Tribunal de Justiça notou que, conquanto a cláusula que fixe o preço do arrendamento em frutos ou produtos seja nula, se faz necessário observar determinadas particularidades das relações de arrendamento rural, de modo a manter

a exigibilidade do valor inadimplido, uma vez que o Poder Judiciário não pode beneficiar o contratante que de causa a conduta contraditória ou utilize da própria torpeza para se beneficiar. Diante disso, insta consignar que a Ministra Nancy Andrighi, no julgamento do Recurso Especial nº 1.692.763 -MT, que ocorreu na data de 11 de dezembro de 2018, reconheceu a possibilidade de executar os contratos de arrendamento com cláusula de preço em desconformidade com a legislação, senão vejamos:

“RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM PRODUTOS. CONTRARIEDADE AO DISPOSTO NO DEC. 59.566/66. CIRCUNSTÂNCIAS ESPECÍFICAS DA HIPÓTESE. BOA-FÉ OBJETIVA. PROTEÇÃO DA CONFIANÇA. NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS. [...] 5. Esta Corte Superior tem entendido que a invocação de vício no negócio jurídico por quem a ele deu causa revela conduta contraditória, apta a obstar o decreto judicial da invalidade alegada, na medida em que representa afronta à boa-fé objetiva, princípio consagrado no art. 422 do CC/02. Precedentes.

6. No particular, o que se verifica é que, além de não ter sido apontado qualquer vício de consentimento na contratação, a avença foi firmada há mais de 16 anos, não havendo notícia de que, antes da oposição dos presentes embargos, (aproximadamente quatro anos após o advento do termo final pactuado), o recorrente tenha apresentado qualquer insurgência quanto à cláusula que ora se discute.

7. Entender pela inviabilidade do prosseguimento desta execução equivaleria a premiar o comportamento contraditório do recorrente, que, durante mais de metade do período de vigência do contrato, adimpliu sua obrigação nos moldes como acordado (entrega de produto), tendo invocado a nulidade da cláusula tão somente quando em curso o processo executivo que objetivava a satisfação das parcelas não pagas, em clara ofensa à legítima confiança depositada no negócio jurídico pela recorrida.

8. A proibição de comportamentos contraditórios constitui legítima expressão do interesse público, que se consubstancia tanto na tutela da confiança quanto na intolerância à prática de condutas maliciosas, torpes ou ardis.

9. O fato de o contrato que aparelha a presente execução ter previsto a remuneração do arrendamento em quantidade fixa de sacas de soja não lhe retira, por si só, os atributos que o caracterizam como título executivo – certeza, exigibilidade e liquidez (arts. 580 e 618, I, do CPC/73). No particular, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, foi categórico ao afirmar que o efetivo valor da dívida em cobrança pode ser obtido mediante simples operação matemática.

10. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial.

RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.”

(Resp nº 1.692.763/MT, TERCEIRA TURMA, MINISTRO MOURA RIBEIRO, JULGADO 13/11/2018)

Com base nisso, conclui-se que o Superior Tribunal de Justiça passou a realizar a efetiva análise dos casos cuja matéria se trate da nulidade do preço do arrendamento rural, haja vista que, ao efetuar esse estudo, foram encontradas práticas que vão de encontro com normas de caráter cogente e, ao serem

desconsideradas, perpetram condutas de má-fé, o que é amplamente vedado por esta Corte Especial. Desse modo, constata-se que se passou a ser reconhecida a exigibilidade do preço do arrendamento rural, a fim de garantir a segurança jurídica no âmbito contratual agrário. Ou seja, ainda é reconhecida a nulidade da cláusula contratual, mas passou-se a impedir a alegação tardia da sua invalidade para impedir o seu uso de forma contraditória e abusiva.

4.3 Do Entendimento do Egrégio Tribunal Justiça do Estado de Mato Grosso

É de suma importância consignar que, no âmbito dos Tribunais de Justiça, o entendimento é muito mais abrangente, pois ao realizar a análise dos casos, diferentemente do Superior Tribunal de Justiça, ocorre a mitigação da vedação prevista no Artigo 18, *caput* Parágrafo Único, do Decreto nº 59.566/66, visto que a Boa-fé Contratual possibilita que os costumes regionais entre os contratantes do arrendamento rural se sobressaiam sobre a referida proibição. O que se comprova através do muito bem pontuado pela Desembargadora do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, Serly Marcondes Alves, no julgamento do Recurso de Apelação Cível nº 0000753-42.2017.8.11.0110, que ocorreu na data de 11 de agosto de 2021, senão vejamos:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS DE TERCEIRO – ARRENDAMENTO RURAL – FIXAÇÃO DO PREÇO DO ARRENDAMENTO EM PRODUTO – POSSIBILIDADE - CIÊNCIA DA PACTUAÇÃO PELA EXEQUENTE ANTE A EMISSÃO DE CARTA DE ANUÊNCIA SOLICITADA PELA PRÓPRIA EXEQUENTE – HIGIDEZ DA PACTUAÇÃO – MITIGAÇÃO DO ARTIGO 18 DO DECRETO 59.566/66 (ESTATUTO DA TERRA) - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO.

1. Em que pese o Decreto nº. 59.566/66 (Estatuto da Terra), em seu art. 18, parágrafo único, vede que os contratantes ajustem o preço do arrendamento rural em quantidade fixa de frutos ou produtos (ou de seu equivalente em dinheiro), certo é que os produtores costumam fixar o valor do preço em produtos, com base em princípios e nos usos e costumes da Região, de modo que a proibição mencionada, há de ser mitigada frente à primazia da boa-fé contratual e os costumes regionais.

2. Ora, a proibição de comportamentos contraditórios constitui legítima expressão do interesse público, que se consubstancia tanto na tutela a confiança quanto na intolerância à prática de condutas maliciosas, torpes ou ardis.

3. No caso, o costume da região onde a sentença foi prolatada é de que o pagamento, em contratos dessa natureza, seja feito em sacas de soja, o que no caso era de pleno conhecimento da ora embargada/apelada, uma vez que a mesma foi quem solicitou carta de anuência à arrendante/apelante, na qual constou a existência da indigitada cláusula terceira.

(N.U 0000753-42.2017.8.11.0110, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, SERLY MARCONDES ALVES, Vice-Presidência, Julgado em 11/08/2021, Publicado no DJE 11/08/2021)

É importante ressaltar que o entendimento exarado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso não se limita a reconhecer a exigibilidade do valor inadimplido pelo Arrendatário e declarar nula a cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em frutos ou produtos, mas sim que é válida a referida disposição, uma vez que os costumes e a autonomia de vontade dos contratantes merecem ser respeitados e observados na análise das lides apresentadas, ou seja, para esta Corte, o disposto no Estatuto da Terra e no decreto nº 59.566/66 devem ser analisados em consonância com a realidade contratual e não o contrário, de maneira que a referida prática deve ser considerada válida.

Tanto é verdade, que de igual modo a *douta* desembargadora Anglizey Solivan de Oliveira, ao julgar os Embargos de Declaração nº 1007158-54.2021.8.11.0040, decidiu nestes termos:

Direito civil e processual civil. Embargos de declaração em apelação cível. Contrato de arrendamento rural com pagamento em produto agrícola. Alegações de omissão sobre limites legais de remuneração, validade da forma de pagamento, ausência de prova técnica e sucumbência recíproca. Fundamentação clara e completa. Inexistência de vício. Rejeição.

I. Caso em exame

1. Embargos de declaração contra acórdão que negou provimento à apelação cível e manteve sentença de parcial procedência em ação de rescisão contratual cumulada com cobrança e despejo, confirmando a validade da cláusula de pagamento do arrendamento rural em produto agrícola, a inexistência de onerosidade excessiva e a condenação dos arrendatários ao despejo e ao pagamento das parcelas inadimplidas, com os encargos legais e contratuais.

II. Questão em discussão

2. Examinam-se alegações de omissão no acórdão embargado quanto a quatro pontos específicos:

(i) aplicação dos limites percentuais de remuneração do arrendamento fixados pelo Estatuto da Terra; [...]

(iii) validade jurídica da estipulação contratual de pagamento em produto agrícola frente ao art. 18 do Decreto nº 59.566/1966; [...]

III. Razões de decidir [...]

5. A prolongada execução do contrato, sem impugnações formais pelas partes, reforça a regularidade da avença, o que enfraquece alegações revisionais tardias desacompanhadas de prova pericial. [...]

7. A estipulação do pagamento em produto agrícola foi reconhecida como válida, diante da autonomia privada das partes e dos costumes regionais consolidados no setor do agronegócio.

8. A interpretação do art. 18 do Decreto nº 59.566/1966 deve ser sistemática e adequada à realidade contratual. [...]

Tese de julgamento: [...]

2. A execução reiterada do contrato sem resistência formal revela anuência à forma de remuneração pactuada.

3. A estipulação do pagamento em produto agrícola é juridicamente válida quando respaldada por práticas consolidadas no setor e ausência de vício ou abusividade. [...]

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 373, I, 489, §1º e 85, §11; Estatuto da Terra, art. 95, XII; Decreto nº 59.566/1966, art. 18.
(N.U 1007158-54.2021.8.11.0040, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, ANGLIZEY SOLIVAN DE OLIVEIRA, Quarta Câmara de Direito Privado, Julgado em 04/02/2026, Publicado no DJE 10/02/2026)

Diante disso, infere-se que o entendimento dos Tribunais de Justiça, apesar de também possibilitarem a cobrança do débito inadimplido pelo arrendatário, se aprofundam no tema de forma diversa do Superior Tribunal de Justiça, haja vista que reconhecem a validade da fixação do preço do arrendamento rural em quantidade de frutos ou produtos em virtude dos costumes regionais e da autonomia de vontade das partes no momento da contratação, de maneira que inexiste a nulidade da referida cláusula, o que gera segurança jurídica aos contratantes.

5 DA HARMONIZAÇÃO ENTRE NORMA COGENTE, COSTUME E SEGURANÇA JURÍDICA

Conforme aqui já exposto, no âmbito do Direito Agrário, os Contratos, como o de Arrendamento Rural, apesar de possuírem aspectos provenientes do Direito Privado, são amplamente influenciados pelo Interesse Público, de modo que existem diversas disposições no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66 que possuem caráter vinculante, ou seja, não podem ser substituídas ou alteradas pela vontade dos contratantes, sob pena de serem consideradas nulas, conforme previsto no artigo 2º do Decreto nº 59.566/66, veja-se:

Art 2º Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos (art.13, inciso IV da Lei nº 4.947-66).

Parágrafo único. Qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo, será nula de pleno direito e de nenhum efeito.
(Brasil, 1966)

Assim sendo, cita-se que exemplo de disposição de ordem cogente no Decreto nº 59.566/66 é o artigo 13, que institui diversas matérias que, obrigatoriamente, devem constar nos contratos de arrendamento rural. Nesse sentido, faz-se menção ao descrito no inciso III do artigo retro mencionado e ao artigo 18, *caput* e parágrafo único, ambos do *códex* acima citado, que estabelecem que o preço do arrendamento rural será exclusivamente fixado em quantia certa, sendo vedada a fixação em quantidade de frutos ou produtos.

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66);

III - Fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra e do art. 17 deste Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o art.96 do Estatuto da Terra e o art. 39 deste Regulamento. (Brasil, 1966)

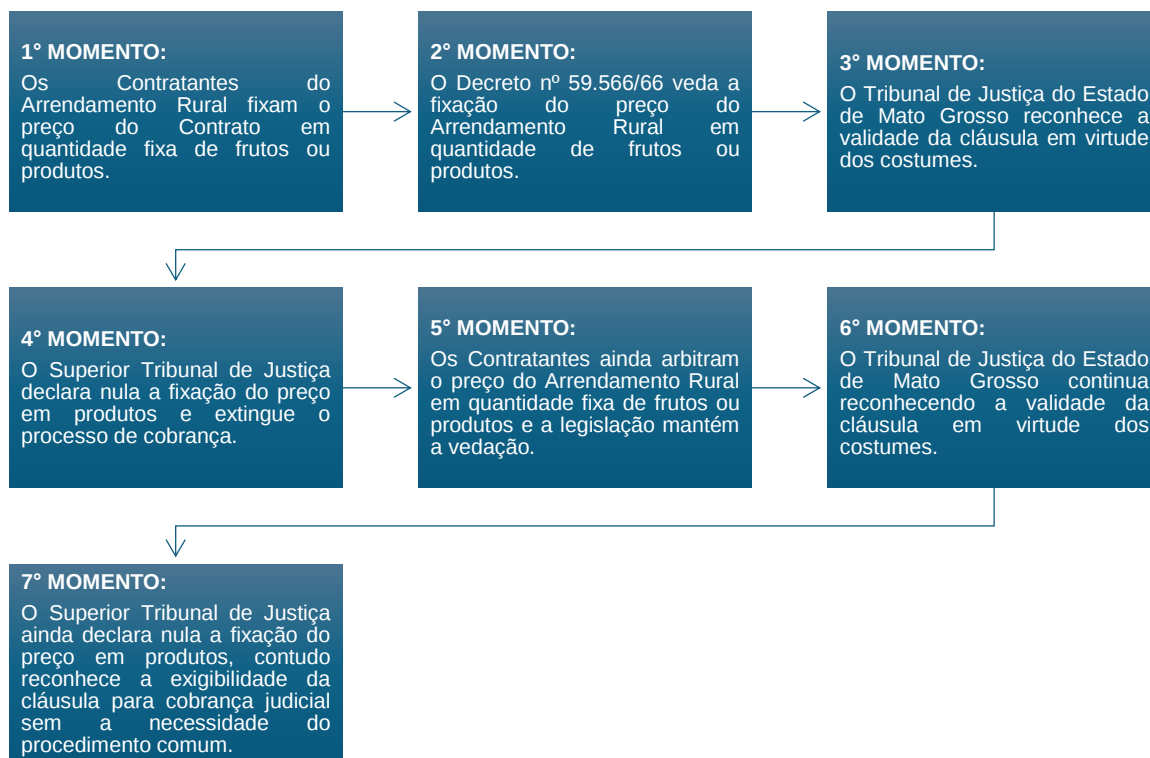
Art 18. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação.

Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro. (Brasil, 1966)

Nesse contexto, frisa-se que embora o legislador tenha estabelecido que o preço do arrendamento rural não poderia ser fixado em quantia de frutos ou produtos, tal prática já havia se tornado o costume dos produtores rurais da época, o que não se alterou, haja vista que ainda surgem perante o Poder Judiciário demandas que versam acerca de tal discussão. O ponto chave é que, conforme leciona Arnaldo Rizzardo (2015), a matéria é controvertida, visto que apesar de os costumes possuírem natureza subsidiária (*Praeter Legem*) na sua aplicação, o que impede sua utilização em razão do disposto no decreto nº 59.566/66, diversos Tribunais de Justiça, como o de Mato Grosso, reconhecem que a fonte do Direito mencionada é capaz de relativizar a utilização da referida legislação.

É preciso reconhecer que o referido entendimento foi essencial para o desenvolvimento do agronegócio contemporâneo, haja vista que ao promover a mitigação da vedação estabelecida no artigo 13 do Decreto nº 59.566/66, o Poder Judiciário concedeu, diretamente ou indiretamente, segurança jurídica aos arrendatários e impediu que ocorressem diversas problemáticas no âmbito das relações agrárias na esfera jurídica e econômica. Ademais, pontua-se que embora o Superior Tribunal de Justiça ainda reconheça a nulidade da cláusula que fixe o preço do arrendamento em frutos ou produtos, a admissão da sua exigibilidade também é de grande importância.

Dito isso, para melhor visualização, destaca-se que a análise da temática aqui discutida pode ser observada da seguinte forma:



Diante disso, verifica-se que com o decorrer do tempo as partes contratantes do arrendamento rural continuam a firmar a referida relação fixando o preço em quantidade de frutos ou produtos e a legislação e o entendimento dos Tribunais de Justiça se mantiveram inalterados, ou seja, a vedação foi mantida pelo legislador e o Poder Judiciário dos Estados continuaram a reconhecer a validade de tal prática ante aos costumes regionais e a vontade das partes. O que merece destaque é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que ainda considera nula a cláusula que não fixe o preço do arrendamento em dinheiro, passou a impedir o comportamento contraditório do arrendatário e, conseqüente, reconheceu a exigibilidade do crédito.

5.1 Segurança jurídica e função social do contrato agrário

Adiante, rememora-se que o Estatuto da Terra foi desenvolvido com objetivos sociais e econômicos, de modo que instituiu a Função Social da Propriedade, a qual atribuiu ao proprietário e explorador da terra o dever de, obrigatoriamente, desempenhar de forma simultânea as condutas descritas no artigo 2º, § 1º, do referido *códex*, ou seja, o legislador adequou o direito à propriedade privada ao interesse coletivo. Aliás, é de suma importância salientar que o referido instituto fora

recepcionado pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, conforme se vê dos artigos 5º, inciso XXIII, e 186.

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. [...] (Brasil, 1964)

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; [...] (Brasil, 1988)

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (Brasil, 1988)

Cumprir destacar que os contratos agrários constituem importantes instrumentos para viabilizar o cumprimento da função social da propriedade. Nesse contexto, verifica-se que a existência de mecanismos jurídicos destinados à exploração produtiva da terra proporciona maior proteção àquele que exerce a atividade agrária. Todavia, embora o arrendatário seja amparado pela legislação, tal proteção não o exime do cumprimento das obrigações assumidas contratualmente. Em razão disso, o contrato de arrendamento rural possui natureza comutativa, uma vez que a remuneração devida pelo arrendatário ao arrendante independe dos resultados obtidos com a exploração da atividade desenvolvida no imóvel rural. Desse modo, os riscos inerentes à atividade econômica permanecem sob a responsabilidade do arrendatário, não sendo transferidos ao arrendante.

Além disso, é importante lembrar que o princípio da boa-fé institui que deve haver entre as partes contratantes uma relação pautada na lealdade e respeito, de maneira que se presume a existência de uma confiança legítima entre as partes, o que corrobora para promoção da estabilidade contratual. Ainda nesse aspecto, frisa-se que acaso os contratantes tivessem sua conduta pautada na boa-fé, sequer

existiriam discussões oriundas do imbróglio aqui citado, ou ao menos haveria a redução da referida pauta perante o Poder Judiciário.

Assim, levando em consideração que tanto o ratio legis do Estatuto da Terra quanto do Decreto nº 59.566/66 reside na necessidade de se promover justiça social, assegurar o cumprimento da função social da propriedade e a proteção daquele que explora a terra, a fim de garantir que a desigualdade social e econômica provocada pela concentração de terras seja dirimida através da justiça social, sendo o segundo aplicável a seara contratual, uma vez que busca a estabilidade entre as partes contratantes, nota-se que, no tocante aos contratos de arrendamento rural o legislador estabeleceu que a vedação da fixação do preço do arrendamento rural em quantidade de frutos ou produtos, conforme se vê do artigo 18, *caput* e parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66, objetiva, em síntese, impedir a exploração do arrendatário e a instabilidade contratual.

O ponto chave é que, apesar da citada legislação cumprir com os objetivos pretendidos no Estatuto da Terra, os costumes dos contratantes do arrendamento rural configuram uma conduta proibida, o que resulta na propositura de diversas ações judiciais, nas quais perante os tribunais de justiça ocorre uma análise aprofundada da matéria e no Superior Tribunal de Justiça somente um exame legalista, o que dá ensejo a condutas de má-fé dos arrendatários. Assim, conforme exposto no presente trabalho, verifica-se que se faz necessário observar as particularidades de cada caso, razão pela qual é imprescindível mitigar a legalidade para preservar a boa-fé.

Dessa forma, sendo certo que a proibição da fixação do preço do arrendamento rural fora realizada a mais de 60 (sessenta) anos e que deste então a sociedade agrícola passou por diversas modernizações, de modo que evoluiu suas práticas e contextos sociais, constata-se que o conteúdo do Estatuto da Terra e do Decreto nº 59.566/66, em determinados panoramas, revela claro sinais de insuficiência normativa diante da dinâmica contemporânea do agronegócio. Assim, nota-se que é imprescindível que o Poder Judiciário analise a cláusula de preço do arrendamento rural levando em consideração os costumes, a autonomia de vontade e a boa-fé dos contratantes ou ainda que ocorra a formulação de uma nova legislação, ou ao menos a alteração de determinadas regras.

5.2 Dos Riscos da flexibilização da norma cogente agrária

Por outro lado, apesar do presente trabalho reconhecer a insuficiência normativa do Estatuto da Terra e do Decreto nº 59.566/66, em especial quanto a vedação da fixação do preço do arrendamento rural em quantidade de frutos ou produtos, acertado se faz rememorar que o ratio legis do Estatuto da Terra e do Decreto nº 59.566/66 se encontra na necessidade de se promover justiça social e assegurar o cumprimento da função social da propriedade, uma vez que o cenário social e econômico brasileiro era formado pela desigualdade perpetrada pela concentração de terras na forma de latifúndios e minifúndios, de modo que os *códexes* mencionados têm por objetivo a proteção daquele que explora a terra, qual seja o arrendatário.

Pontua-se que essa proteção é a base do caráter cogente de determinadas disposições agrárias, tais como o preço do arrendamento rural, que se materializam através do previsto nos artigos 2º, 13 e 18, do decreto nº 59.566/66, visto que essas se originam justamente na busca da promoção da igualdade contratual, justiça social, no cumprimento da função social da propriedade e na proteção do arrendatário, haja vista que, em razão do contexto histórico brasileiro, esse é considerado hipossuficiente e vulnerável na relação contratual.

Indo avante, destaca-se também que a vedação da fixação do preço do arrendamento em quantidade de frutos ou produtos não decorre de mera formalidade legislativa, mas de uma forma do legislador impedir que a desigualdade perpetrada pela concentração de terras e pela diferença social não se perpetue no âmbito das relações contratuais agrárias. Isso porque a remuneração vinculada diretamente à produção agrícola submete o arrendatário às oscilações do mercado agrícola, o que pode transferir a esse mais um risco na sua atividade agrária, pois sua obrigação contratual passa a variar conforme fatores externos e imprevisíveis ao seu controle.

Em complemento, cumpre esclarecer que, embora o arrendatário seja considerado parte vulnerável e, por isso, receba proteção jurídica nas relações agrárias, tal tutela não se estende a todas as dimensões da relação contratual. Isso porque a proteção legal conferida não o exime do cumprimento das obrigações assumidas, razão pela qual a remuneração devida ao arrendante independe do resultado da atividade desenvolvida no imóvel rural, não havendo transferência dos riscos do empreendimento ao arrendante.

Esse entendimento é corroborado por Benedito Ferreira Marques e Carla Regina da Silva Marques (2016, p. 174), ao afirmarem que "[...] no arrendamento, as vantagens e os riscos são do arrendatário, ficando o arrendador com o direito de receber o aluguel, sem nenhum risco de frustração do empreendimento; [...]".

Dessa forma, levando em consideração a finalidade protetiva do Estatuto da Terra e do Decreto nº 59.566/66 e analisando sob a perspectiva da sociedade agrícola atual e da obrigação de pagamento, insta consignar que o presente trabalho não busca onerar excessivamente o arrendatário em virtude da autonomia da vontade privada e da boa-fé imprescindível entre os contratantes. Isso porque, a interpretação da proteção quanto a fixação do preço do arrendamento rural pode ser realizada de diversas formas, pois as causas de risco que levaram o legislador a realizar a implementação atual ainda não se alteraram, ou seja, ainda existem os mesmos fatores externos e imprevisíveis ao seu controle.

Nesse contexto, frisa-se que apesar do legislador interpretar que a fixação do preço do arrendamento rural em quantidade de frutos ou produtos possa gerar grande risco ao arrendatário, tal perspectiva não pode ser considerada absoluta, ainda mais em um país continental como o Brasil, pois, conforme defendido e demonstrado neste trabalho, as sociedades agrícolas, ao calcular o risco da fixação do preço em quantidade de frutos ou produtos, entenderam que poderia ser mais viável, seguro e vantajoso aos seus interesses do que o imposto pelo legislador, tanto é verdade que Tribunais de Justiça interpretam tal prática como um costume.

Assim, conclui-se que a proteção ao arrendatário deve ser observada nas relações contratuais agrárias, entretanto, no que se refere ao preço do arrendamento rural, denota-se que a matéria demanda proteção, contudo, não quanto à sua forma de fixação, pois, sendo evidente que o Brasil possui uma diversidade agrária gigantesca em razão de sua extensão, não é sensato realizar uma análise individual da matéria, pois o risco para cada sociedade agrícola existente no país não se mostra idêntico, o que reforça a ideia de que Estatuto da Terra e do Decreto nº 59.566/66, em determinados panoramas, revela claro sinais de insuficiência normativa diante da dinâmica contemporânea do agronegócio, de maneira que o exame da matéria demanda um estudo específico pelo Poder Judiciário ou a alteração da legislação.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de todo o exposto, destaca-se que no presente trabalho fora realizado o estudo da legalidade da fixação de preço em quantidade de frutos ou produtos nos contratos de arrendamento rural frente ao costume, boa-fé e a manifestação de vontade dos particulares, o qual fora limitado a exploração do decreto 59.566/66, o qual complementa a Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), e leciona que o preço do arrendamento somente poderá ser ajustado em quantia fixa em dinheiro e pago em pecúnia ou em frutos do arrendamento rural.

Nesse contexto, buscou-se responder a discussão oriunda do costume de fixação de preço em quantidade de frutos ou produtos nos contratos de arrendamento rural e o positivado no artigo 18, *caput* e parágrafo único, do decreto nº 59.566/66, que veda tal prática e, conseqüentemente, provoca insegurança jurídica nos instrumentos que utilizam de tal método. Aliás, frisa-se que para tanto fora utilizado o método da pesquisa bibliográfica, uma vez que teve como fonte para tanto a legislação vigente, doutrina especializada e o entendimento jurisprudencial oriundo do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso (TJMT), os quais foram analisados por meio de uma abordagem qualitativa.

Ressalta-se que para tanto, se fez necessário realizar um exame do aspecto formal da matéria, de modo a perceber que vedação da prática indicada fora realizada com o intuito de proteger e prevenir as relações agrárias e seus tutelados de um panorama instável e irregular como o vivenciado desde a colonização do Brasil, bem como estudar a validade material do tema, pois ao realizar o exame de casos concretos, foi possível notar que os costumes, a autonomia de vontade e a boa-fé dos contratantes merece guarida, visto que, muito embora não possuam a capacidade de revogar a vedação estabelecida no Decreto nº 59.566/66, são aspectos essenciais no âmbito contratual, podendo assim influenciar positivamente o julgamento das lides que envolvam a matéria e, conseqüentemente, conceder segurança jurídica.

Dito isso, destaca-se que a proposta do presente trabalho se iniciou pela hipótese de verificar se a fixação de preço nos contratos de arrendamento rural em quantidade de frutos ou produtos, mesmo que vedada pelo artigo 18, *caput* e parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66, é legal e se encontra amparada com

fundamento legal. Dessa forma, é possível concluir que através de uma análise legalista da matéria tal prática não possui fundamento, entretanto, ao promover um estudo mais aprofundado do caso concreto, denota-se que que tal julgamento não merece prosperar.

Isso porque, ao desconsiderar os costumes da sociedade agrícola, a autonomia de vontade das partes contratantes e, principalmente, a boa-fé objetiva, que é obrigatória nas relações contratuais, o Poder Judiciário passa a cancelar práticas das quais ele mesmo veda, ou seja, promove insegurança jurídica ante a contradição oriunda de sua análise da legislação de forma superficial e sem se ater ao caso concreto, o que não é plausível para uma sociedade e Judiciário tão moderno, é imprescindível evidenciar que o julgamento da matéria não se atém somente ao âmbito jurídico, haja vista que transpassa o Direito e traz consequências no âmbito econômico e social.

Dessa forma, denota-se que, partindo da premissa de que a proibição da fixação do preço do arrendamento rural fora realizada a mais de 60 (sessenta) anos e que desde então a Sociedade Agrícola passou por diversas modernizações, tanto o Estatuto da Terra e quanto o Decreto nº 59.566/66, sob determinados ângulos, se mostram muito ultrapassados, o que reforça a tese de que é imprescindível que o Poder Judiciário analise a cláusula de preço do arrendamento rural levando em consideração os costumes, a autonomia de vontade e a boa-fé dos contratantes ou ainda que ocorra a formulação de uma nova legislação, ou ao menos a alteração de determinados cânones, a fim de impedir condutas de má-fé e insegurança jurídica, observando, claro, a proteção do arrendatário.

Ainda, sinaliza-se que a presente proposta é importante para o direito em virtude de abordar a necessidade de uma análise mais aprofundada quanto à legalidade da fixação de preço em quantidade de frutos ou produtos nos contratos de arrendamento rural, pois, ao demonstrar que o atual exame da matéria e a legislação vigente não estão de acordo com a realidade agrária contemporânea, percebe-se que o referido descompasso vem gerando instabilidade nas relações contratuais agrárias, a litigiosidade desnecessária, a insegurança jurídica e acolhendo a má-fé.

Diante de todo o exposto, conclui-se que os objetivos do presente trabalho foram todos satisfeitos e, ao final, conduziram à conclusão de que cláusula que a fixa o preço do arrendamento rural em quantidade de frutos ou produtos, apesar de ser vedada pelo artigo 18, *caput* e parágrafo único, do decreto nº 59.566/66, o que resulta

na sua nulidade de acordo com Superior Tribunal de Justiça, é válida em razão de os costumes das sociedades agrícolas, a autonomia de vontade e a boa-fé dos contratantes serem requisitos essenciais na apreciação da matéria, bem como condições assecuratórias de segurança jurídica.

7 REFERÊNCIAS

BARBOSA JÚNIOR, Mauro Ribeiro; PEREIRA, Luiz Fernando. **Direito Aplicado ao Agronegócio**. Porto Alegre: Sagah, 2018.

BOSCHIERO, Beatriz Nastaro. **6 maiores produtores de soja do mundo: quando e quanto produzem?** Piracicaba: Agroadvance, 2023. Disponível em: <https://agroadvance.com.br/blog-6-maiores-produtores-de-soja-do-mundo/>. Acesso em: 16 ago. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 16 ago. 2025.

BRASIL. **Código Civil**. Brasília: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 16 ago. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Brasília: Presidência da República, 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em: 16 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Brasília: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 16 ago. 2025.

FILHO, Leonardo Cesar Dias. **Apesar de corriqueira, a fixação do preço do arrendamento em produtos é legal?** Goiânia: Jusbrasil, 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/apesar-de-corriqueira-a-fixacao-do-preco-do-arrendamento-em-produtos-e-legal/1338071278>. Acesso em: 16 ago. 2025.

FIA BUSINESS SCHOOL. **Atividades econômicas do Brasil: quais são e como funcionam?** São Paulo: FIA, 2022. Disponível em: <https://fia.com.br/blog/atividades-economicas-do-brasil/>. Acesso em: 16 ago. 2025.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos**. 9. ed., rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Saraiva, 2026.

HAVRENNE, Michel François Drizul. **Direito Agrário**. 1. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022.

MARQUES, Benedito Ferreira; MARQUES, Carla Regina Silva. **Direito Agrário Brasileiro**. 12. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2016.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Instituições de direito civil: contratos**. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2022. E-book.

Disponível em:
<https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/107375475/v3/pag e/V>. Acesso em: 20 abr. 2026.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de direito agrário**. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2015. E-Book. Disponível em:
<https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/94425579/v3/document/108961912/anchor/a-108961563>. Acesso em: 07 abr. 2026.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. 9. ed., rev., actual. e refrom. Rio de Janeiro: Forense, 2026

SCHREIBER, Anderson. **A proibição de comportamento contraditório: tutela da confiança e venire contra factum proprium**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

SILVA, Daniel Neves. **Capitanias Hereditárias**. Brasil Escola. Disponível em:
<https://brasilecola.uol.com.br/historiab/capitanias-hereditarias.htm>. Acesso em: 02 abr. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Brasil). **Recurso Especial n.º 1.692.763/MT**. Rel. Min. Moura Ribeiro. 3ª Turma. Brasília, julgado em 13 nov. 2018.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Brasil). **Recurso Especial n.º 128542/SP**. Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar. 4ª Turma. Brasília, julgado em 14 out. 1997, publicado no DJE em 9 dez. 1997.

THEODORO JUNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO. **Apelação Cível n.º 0000753-42.2017.8.11.0110**. Rel. Des. Serly Marcondes Alves. Câmaras Isoladas Cíveis de Direito Privado. Cuiabá, julgado em 11 ago. 2021, publicado no DJE em 11 ago. 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 25. ed., rev., atual. e reform. Barueri: Atlas, 2025.