

## O Exercício da Liberdade Contratual nos Contratos de Arrendamento Rural e a (IN)Validade da Cláusula de Fixação de Preços em Frutos e Produtos

### *The Exercise of Contractual Freedom in Rural Lease Agreements and the (IN) Validity of the Pricing Clause on Fruits and Products*

Pauliney Costa e Cruz<sup>1</sup>

Patrícia Spagnolo Parise Costa<sup>2</sup>

**Sumário:** 1. A natureza jurídica do Direito Agrário. 2. Princípios gerais e fontes. 3. Contratos agrários. 3.1 Contratos agrários em espécie. 4. A (IN)validade da cláusula de fixação do preço em produto no contrato de arrendamento rural. 4.1 A vedação normativa e os usos e costumes. 4.2 Posicionamento jurisprudencial. 5. Considerações Finais. Referências Bibliográficas.

**Resumo:** O artigo tem como objetivo analisar a invalidade ou não da cláusula que fixa o preço do arrendamento rural em produtos ou frutos, em razão da vedação legal da prática constante no Estatuto da Terra e no Decreto nº 59.566/66. Através do estudo foi possível compreender a evolução histórica do Direito Agrário, a natureza jurídica, os princípios gerais e as fontes. Compreender e conhecer as modalidades de contratos agrários e as disposições aplicáveis à eles. A partir daí se possibilitou-se também dar resposta a seguinte indagação jurídica: Existente quanto aos produtos ou frutos no contrato de arrendamento a invalidade da cláusula de fixação do preço? Para dar tal resposta foi analisado o posicionamentos adotados pela doutrina e pela jurisprudência. A pesquisa abordou o tema sobre a perspectiva bibliográfica, utilizando-se da doutrina brasileira, em especial em Direito Agrário, disponíveis no meio físico e virtual, assim, compreendendo a utilização de livros, artigos, periódicos, revistas, dentre outros disponíveis.

**Palavras-chave:** Contratos Agrários. Princípios. Arrendamento. Preço. Segurança Jurídica.

**Abstract:** The article aims to analyze the invalidity or not of the clause that sets the price of the rural lease in products or fruits, due to the legal prohibition of the practice contained in the Land Statute and Decree nº 59.566/66. Through the study, it was possible to understand the historical evolution of Agrarian Law, the legal nature, the general principles and the sources. Understand and know the modalities of agrarian contracts and the provisions applicable to them. From then on, it was also possible to answer the following legal question: Does the price-fixing clause exist in relation to the products or fruits in the lease agreement? To give such an answer, the positions adopted by the doctrine and jurisprudence were analyzed. The research approached the theme from the bibliographic perspective, using the Brazilian doctrine, especially in Agrarian Law, available in the physical and virtual

---

<sup>1</sup>Mestrando em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento pela Universidade de Rio Verde – GO, Brasil. Especialista em Direito Público pela UniRV e em Agronegócio pela USP. Professor de Direito Civil na Unibrás – unidade de Rio Verde e na UniRV. E-mail: [paulineycosta@hotmail.com](mailto:paulineycosta@hotmail.com)

<sup>2</sup>Doutora em Direito pela Unisinos - RS, Brasil e Mestre em Direito pela Universidade de Ribeirão Preto - SP, Brasil. Pesquisadora. Professora de Direito Constitucional e Ciência Política na Faculdade de Direito da Universidade de Rio Verde – Goiás, Brasil. E-mail: [parise@unirv.edu.br](mailto:parise@unirv.edu.br)

environment, thus understanding the use of books, articles, periodicals, magazines, among others available.

**Keywords:** Agrarian Contracts. Principles. Lease. Price. Legal Security.

## **1. A Natureza Jurídica do Direito Agrário.**

A natureza jurídica do Direito Agrário já foi objeto de discussões em tempos pretéritos, porém, o assunto já se encontra pacificado.

Conforme explica Arnaldo Rizzardo (2014), antes o assunto era muito debatido em razão de autonomia ser mitigada quando contraposta a outros direitos, contudo, nos dias atuais tem o entendimento de que o Direito Agrário é misto, pois nele estão presentes normas de direito privado e de direito público. De modo semelhante, leciona Marques (2015, p. 20):

[...] 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.

Assim, de acordo com os posicionamentos doutrinários, verifica-se que de fato, o Direito Agrário tem natureza jurídica mista, podendo ser regulamentado tanto por normas de caráter privado quanto público.

## **2. Princípios Gerais e Fontes.**

Os princípios constituem um pressuposto indispensável da norma legislativa, embora nem sempre esteja expresso no corpo do texto legal. No âmbito agrário existe um sólido entendimento firmado que este ramo do direito possui princípios próprios, que se distinguem dos demais, proveniente da autonomia legislativa conferida pela Constituição Federal (FERRETO, 2009).

Em que pese o Estatuto da Terra abordar sobre os “Princípios e Definições” em seu primeiro capítulo, dispondo sobre a promoção da Reforma Agrária e da Política Agrícola e outras obrigações, não aborda com clareza quais são os princípios que o regem, isto porque a maior parte dos princípios se encontram implícitos nos demais artigos.

De acordo com a doutrina são princípios do Direito Agrário:

Assim é que, para fins didáticos – objeto maior deste trabalho –, podem ser apresentados como princípios do Direito Agrário, particularmente no Brasil, os seguintes: (1) o monopólio legislativo da União (art. 22, § 1º, CF); (2) a utilização da terra se sobrepõe à titulação dominial; (3) a propriedade da terra é garantida, mas condicionada ao cumprimento da função social; (4) o Direito Agrário é dicotômico: compreende política de reforma (Reforma Agrária) e política de desenvolvimento (Política Agrícola); (5) as normas jurídicas primam pela prevalência do interesse público sobre o privado; (6) a reformulação da estrutura fundiária é uma necessidade constante; (7) o fortalecimento do espírito comunitário, através de cooperativas e associações; (8) o combate ao latifúndio, ao minifúndio, ao êxodo rural, à exploração

predatória e aos mercenários da terra; (9) a privatização dos imóveis rurais públicos; (10) a proteção à propriedade familiar, à pequena e à média propriedade; (11) o fortalecimento da empresa agrária; (12) a proteção da propriedade consorcial indígena; (13) o dimensionamento eficaz das áreas exploráveis; (14) a proteção do trabalhador rural; e (15) a conservação e a preservação dos recursos naturais e a proteção do meio ambiente. (MARQUES, 2015, p. 18).

Dentre os princípios elencado, a função social é um dos mais importantes, pois enquanto a terra estiver à disposição do homem, deve suprir todas as suas necessidades, garantindo-lhe a manutenção da própria vida e das gerações futuras, cumprindo com requisitos dispostos no artigo 186 da Constituição Federal.

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).

No Direito Agrário, assim como nos demais ramos das ciências jurídica, as fontes em regra, os usos e costumes, a legislação, a doutrina e a jurisprudência. Logo, a Constituição Federal, o Estatuto da Terra regulamento pelo Decreto nº 59.566/66, a interpretação usual dos costumes regionais, a jurisprudência pátria e a doutrina agrarista, são as principais fontes na matéria agrária (CARVALHO, 2011).

A interpretação usual como fonte do Direito, consiste na aplicação da norma na atividade de relação comum, quotidiana no interior do corpo social (CARVALHO, 2011). Nesses casos, o juiz não se baseia apenas nas normas escritas, mas também, nas não escritas, como os usos e costumes.

É possível ainda, fazer uma interpretação analógica à luz dos princípios gerais, semelhante a interpretação usual, aplicando-se ao caso concreto ainda não regulado, norma escrita que discorra sobre situação fática semelhante (CARVALHO, 2011). Nesses casos, não se utiliza de uma norma não escrita, mas de um princípio norteador.

Desta forma, observa-se que o Direito Agrário não se limita apenas a interpretação do texto legal, mas também dos costumes e princípios.

### **3 Contratos Agrários.**

Inicialmente, antes de tecer as considerações necessárias sobre os contratos agrários, é preciso definir o conceito de contrato.

De acordo com os ensinamentos de Maria Helena Diniz (2014, p. 31), “O contrato constitui uma espécie de negócio jurídico de natureza bilateral ou plurilateral, dependendo,

para a sua formação, do encontro da vontade das partes”. Em suma, o contrato é a formalização do ato regulamentador de interesses entre duas ou mais partes.

O contrato como negócio jurídico bilateral ou plurilateral, decorre de uma composição de interesses, constituindo a mais comum e importante fonte de obrigação, tendo sua eficácia baseada na lei. Assim, é necessário respeitar os requisitos de validade dispostos no artigo 104 do Código Civil: agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei (BRASIL, 2002).

Não obstante aos requisitos de validade, é necessário atentar-se também aos princípios que regem o objeto da relação contratual, sob pena de nulidade.

### **3.1 Contratos Agrários em Espécie.**

Neste tópico serão abordadas as principais espécies de contratos agrários: contrato de arrendamento e contrato de parceria rural.

O arrendamento rural, de acordo com o artigo 3º, consiste no contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do imóvel rural, parte ou partes do mesmo, com 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 (BRASIL, 1964).

No arrendamento rural o proprietário é denominado arrendador, enquanto aquele que recebe a posse do imóvel é chamado de arrendatário (FAGUNDES, 2015). Os contratos de arrendamento rural não possuem forma específica, conforme previsão do artigo 11 do Decreto nº 59.566/66, podendo ser escritos ou verbais, mas a requerimento de uma ou ambas as partes, o contrato deverá ser ajustado por escrito.

O Estatuto da Terra garante que a ausência de contrato escrito não impede a aplicação da lei (artigo 92, §8º).

A principal característica do arrendamento é a cessão a título oneroso de imóvel rural, podendo a este se somar a cessão de outros bens. A retribuição pode ser cobrada na forma de aluguel, com as consequentes atribuições tributárias, respeitando o disposto no artigo 19 do Decreto nº 59.566/66.

O artigo 2º do Decreto 59.566/66, em seu caput e parágrafo único, dispõe que o referido diploma rege todos os contratos agrários, do qual o arrendamento rural é espécie, e eventuais cláusulas contratuais contrárias aos seus dispositivos serão nulas de pleno direito.

O contrato de parceria rural, por seu turno, é conceituado como aquele pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de

imóvel rural, para nele exercer atividades de exploração agrícola, observando-se que os parceiros, outorgante e outorgado, partilham igualmente dos riscos do empreendimento, que podem se referir a caso fortuito e força maior, ao risco dos frutos e produtos e variações de preços da produção (RIZZARDO, 2014).

O contrato de parceria tem suas regras previstas na Seção III, artigo 96 do Estatuto da Terra, e também na seção III, artigos 34 a 37 do Decreto nº 59.566/66. Assim, como no arrendamento, é acrescido das regras comuns a todos os contratos agrários.

Uma das peculiaridades do contrato de parceria agrícola é sua divisão em modalidades, expressa no artigo 5º do Decreto, que prevê as hipóteses de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa e mista, cumulativamente, quando o objeto do contrato envolver mais de uma modalidade.

### **3.2 Particularidades dos Contratos Agrários**

No direito moderno prevalece a manifestação de vontade das partes e conseqüentemente a livre forma contratual, prevalecendo como exigência primordial para a validade dos contratos o consentimento das partes. Entretanto, a regra geral não se aplica aos contratos agrários, a fim de dar maior segurança jurídica à lei agrária (FAGUNDES, 2015).

Embora não se exige forma especial para a celebração de contratos agrários, eles possuem regras obrigatórias e irrenunciáveis.

Como cláusula obrigatória, se entende por todas aquelas previstas nos art. 13, do Decreto n. 59.566/66, ou seja, como proibição a renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas no Estatuto da Terra ou no Regulamento; os prazos mínimos deverão ser respeitados, observação das práticas agrícolas admitidas para os vários tipos de explorações, a observância das normas que visam as cláusulas referentes ao meio ambiente e a conservação dos recursos naturais, e, as cláusulas de restituição, ou indenização de benfeitorias (CARVALHO, 2011, p. 31).

Estas regras se sobrepõem à vontade dos contratantes e estão estabelecidas em lei, por isso, diz-se que esses contratos se distinguem dos contratos em geral, uma vez que há mais do que o envolvimento de interesses privados.

Nos casos de posse ou uso temporário da terra, os contratos darse-ão de forma expressa ou tácita e serão estabelecidos entre o proprietário e aquele que exerce a atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural e de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa. (PINHEIRO, 2018, n.p.).

Independente da forma dos contratos agrários, eles devem conter obrigatoriamente cláusulas que assegurem a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros outorgados, havendo sempre a interpretação mais favorável ao hipossuficiente, observando as vedações fixadas no artigo 93 do Estatuto da Terra.

Portanto, o Direito Agrário por ser um ramo autônomo da ciência jurídica possui características próprias que se distinguem dos demais, assim as regras gerais inerentes aos contratos não se aplicam aos contratos agrários, uma vez que estes têm legislação própria. No entanto, a boa-fé contratual deve estar sempre presente.

#### **4 A (IN)Validade da Cláusula de Fixação do Preço em Produto no Contrato de Arrendamento Rural.**

Embora o legislador tenha propositalmente facilitado a liberdade de formas contratuais, não exigindo sequer a celebração de um contrato escrito, pecou em não realizar as alterações necessárias para acompanhar a evolução das relações contratuais agrárias.

A vedação da fixação do preço do arrendamento em produto ou frutos no contrato de arrendamento rural é uma das principais controvérsias envolvendo o Direito Agrário, porquanto, é comum nos dias atuais a fixação do preço em produtos ou frutos.

Assim, serão discorridos no presente capítulo os principais aspectos que norteiam a controvérsia jurídica e ao final, com base nos posicionamentos jurisprudenciais, será possível cientificar-se acerca da validade ou não da cláusula que fixa o preço do arrendamento em produtos ou frutos.

##### **4.1 A Vedação Normativa e os Usos e Costumes.**

Como é sabido, o Decreto nº 59.566/66 que regulamenta o Estatuto da Terra traz no artigo 92 a vedação expressa quanto à fixação do pagamento do arrendamento em produtos ou frutos, prevendo que o pagamento deve se dar em dinheiro. Assim, a fixação em produtos ou frutos é causa de nulidade absoluta, conforme explica a doutrina:

A imposição do legislador é de visivelmente proteger o arrendatário, deixando-o livre na destinação do produção obtido com a atividade contratada. Aliás, o sistema de proteção ao economicamente mais fraco criado a partir do Estatuto da Terra é constatável em todos os dispositivos que o compõem. [...] É causa de nulidade absoluta, logo sem qualquer exigibilidade por ausência de eficácia, o ajuste da remuneração do arrendamento em frutos ou produtos (BARROS, 2009, p. 142).

No mesmo sentido, Gonçalves. (2016) entende que o preço do arrendamento deverá ser necessariamente em dinheiro, vedado o seu ajuste em quantidade fixa de frutos ou produtos, pois é obrigatório que a fixação do preço seja em quantia certa e em dinheiro, seguindo a rigor as disposições legais.

Porém, em que pese ser causa de nulidade absoluta, nos dias atuais é comum que o preço seja fixado justamente em produtos ou frutos. Ou seja, é frequente nos contratos de

arrendamento rural, ainda mais nas regiões cuja atividade principal é a agricultura, o uso da renda extraída da terra como moeda para ajustamento do preço (RODRIGUES, 2018).

A prática é costumeira e ganhou espaço devido à facilidade em calcular as despesas e os lucros da produção.

[...] ao se firmar o contrato de arrendamento se tem por habitualidade por costumes da região de se fixar o preço em produtos de produção para pagamento do arrendamento, e por demandar costumeiramente, se analisou as premissas, com o desenvolvimento e modernização do agronegócio em meio ao campo, se desfia a aplicar usos e costumes, buscando-se entender que o dirigismo estatal e as vedações tipificadas na lei deveriam ser substituídos pela autonomia da vontade das partes no que tange a aplicação da cláusula de fixação do preço em produto de produção. (RODRIGUES, 2018, n.p.).

Sobre o assunto, Cassetari (2014) possui o entendimento de que preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, porém, acredita que o pagamento pode ser ajustado em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, não seja inferior ao preço mínimo oficial e equivalha ao do aluguel à época da liquidação. Assim, uma solução sugerida pelo autor seria estipular o preço em dinheiro, para não gerar a nulidade, e deixar a forma de pagamento convencionada em dinheiro ou produtos ou frutos (CASSETTARI, 2014).

Em que pese a doutrina possuir entendimento em favor da norma, ou seja, da vedação à fixação do preço em produto, a jurisprudência tem afastado o rigor da norma em função da aplicação dos usos e costumes regionais e da boa-fé objetiva.

#### **4.2 Posicionamento Jurisprudencial.**

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, no julgamento da Apelação Cível nº 0399849-45.2007.8.09.0018, reconheceu que a cláusula de fixação de preço em produtos ou frutos é nula, porém, afastou o rigor da norma, justificando que no caso concreto as partes valeram-se dos usos e costumes da região no momento da celebração do contrato, os quais devem ser valorados na mesma medida da norma.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CAUTELAR DE ARRESTO. ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO. FIXAÇÃO EM QUANTIDADE DE PRODUTOS. NULIDADE DA CLÁUSULA. MITIGAÇÃO DO ARTIGO 18 DO DECRETO Nº 59.566/66. 1- Para o deferimento da cautelar de arresto são necessários dois requisitos, quais sejam, o periculum in mora (art. 813, CPC/73) e o fumus boni iuris (art. 814, CPC/73). 2- Em conformidade com o preceito capitulado no artigo 18 do Decreto nº 59.566/66, é nula a cláusula contratual que estabelece o preço do arrendamento rural em produtos agrícolas, e não em dinheiro. 3- É certo que a fixação do preço em produto é prática corriqueira nos contratos de arrendamento rural, sobretudo naquelas regiões em que a economia é fortemente regida pela atividade agrícola. Diante disso, em atenção aos

costumes e usos locais, que também precisam ser valorados, deve o rigorismo da lei ser abrandado, evitando-se assim o enriquecimento injustificado de um contratante em relação ao outro. À luz do princípio da boa fé contratual, não se deve ignorar que houve inquestionável descumprimento do contrato, sendo perfeitamente crível sustentar a necessidade de flexibilização do entendimento em sentido contrário, de modo a impedir que aquele que usufruiu da área arrendada seja beneficiado por sua própria torpeza. Assim sendo, tendo em vista que somente quando instados a adimplirem a parcela de suas obrigações, os apelantes insurgem-se quanto à forma do preço ajustado, deve ser afastada a alegação de nulidade do contrato. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, MAS DESPROVIDA. (TJ-GO - APL: 03998494520078090018. Relator: Carlos Roberto Favaro. Data de Julgamento: 08/08/2018. 1ª Câmara Cível. Data de Publicação: DJ de 08/08/2018).

No mesmo sentido é o posicionamento do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM PRODUTOS - BOA-FÉ OBJETIVA - VEDAÇÃO DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO - CUSTAS RECURSAIS - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. 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. O STJ 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. A procedência parcial do pedido enseja a sucumbência recíproca, sendo que esta deve ser fixada de forma proporcional ao êxito de cada parte. (TJ-MG - AC: 10431040135508001 Monte Carmelo. Relator: Marco Aurelio Ferenzini. Data de Julgamento: 18/11/2021. 14ª Câmara Cível. Data de Publicação: 18/11/2021).

O Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul reconheceu a nulidade da cláusula, porém, preservou a validade do contrato, afirmando que o preço fixado em quantidade fixa de frutos ou produtos, não tem o condão de anular o contrato por inteiro, sob pena de ensejar enriquecimento ilícito.

E M E N T A – APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO RURAL CUMULADA COM RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – NOTIFICAÇÃO PRÉVIA – DESNECESSIDADE – CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL – FIXAÇÃO DO PREÇO EM QUANTIDADE FIXA DE PRODUTOS OU FRUTOS – VEDAÇÃO – ART. 18, PARÁGRAFO ÚNICO, DECRETO 59.566/66 – INEXISTÊNCIA DE MORA – IMPOSSIBILIDADE – PURGAÇÃO DA MORA – POSSIBILIDADE – ART. 32, PARÁGRAFO ÚNICO, DECRETO 59.566/66 – IMPOSSIBILIDADE DE RESCISÃO CONTRATUAL E O CONSEQUENTE DESPEJO – PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – NÃO CABIMENTO – EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL – CONDENAÇÃO AO SEU PAGAMENTO – AUSÊNCIA DE PEDIDO – DECISÃO EXTRA PETITA – VEDAÇÃO DO ART. 492, CAPUT, CPC – RECURSO PROVIDO. 1. A notificação sobre a inadimplência não configura pré-requisito das ações de despejo



rural. Precedentes do STJ. 2. A vedação do art. 18, parágrafo único do Decreto n. 59.566/66, que impede que o preço do arrendamento seja fixado em quantidade fixa de frutos ou produtos, não tem o condão de anular o contrato por inteiro, sob pena de ensejar enriquecimento ilícito. Precedentes do STJ. 2. O Decreto n. 59.566/66 (art. 32, parágrafo único), que regulamenta o Estatuto da Terra, traz regra especial a respeito da purgação da mora nos contratos de arrendamento rural. 3. Se o Apelante depositou em juízo, no prazo determinado, o valor apontado como devido pela Apelada, mais o correspondente aos honorários advocatícios fixados pelo Juiz, o contrato não poderia ter sido rescindido, tampouco o Juiz poderia ter determinado o despejo do Recorrente. 4. Ao reconhecer o não cabimento de indenização em razão da existência de cláusula penal no contrato, o Juiz não pode condenar a parte ao pagamento deste se isso não constou no pedido inicial, sob pena de proferir decisão extra petita, o que é vedado pelo art. 492, caput do CPC. 4. Recurso conhecido e provido. (TJ-MS - APL: 01010876820118120045 MS 0101087-68.2011.8.12.0045. Relator: Des. Alexandre Bastos. Data de Julgamento: 08/02/2017 2ª Câmara Cível. Data de Publicação: 17/02/2017).

Por seu turno, o Superior Tribunal de Justiça vem decidindo que a cláusula é de fato nula, mas que além do texto legal devem ser observadas todas as demais circunstâncias do caso concreto. Ou seja, se houve boa-fé na celebração de todas as disposições contratuais, a norma deve ser flexibilizada.

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. 1. Embargos à execução opostos em 3/5/2013. Recurso especial interposto em 22/9/2016 e concluso ao Gabinete do Min. Relator em 19/5/2017. 2. O propósito recursal é definir (i) se houve negativa de prestação jurisdicional, (ii) se o contrato que lastreia a presente ação possui força executiva e (iii) se a cláusula penal pactuada comporta redução. 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões controvertidas, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, não há como reconhecer a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional. 4. O Dec. 59.566/66, em seu art. 18, parágrafo único, veda que os contratantes ajustem o preço do arrendamento rural em quantidade fixa de frutos ou produtos (ou de seu equivalente em dinheiro). 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. (STJ - REsp: 1692763 MT 2017/0096430-7, Relator: Ministro Moura Ribeiro. Data de Julgamento: 11/12/2018. Terceira Turma. Data de Publicação: DJe 19/12/2018).

Em análise aos julgados colacionados, percebe-se que a cláusula em discussão é nula, porém, mesmo reconhecendo a vedação legal, em respeito aos usos e costumes e o princípio da boa-fé objetiva, os Tribunais têm afastado o rigor da norma.

### **5 Considerações Finais.**

Como restou demonstrado no decorrer da pesquisa, o Estatuto da Terra regulado pelo Decreto nº 59.566/66 tratou de estabelecer as regras inerentes aos contratos, sendo assim, a princípio, a observância de todas elas para garantir a validade contratual.

Com efeito, a discussão do presente estudo demonstrou que no que se refere à fixação do preço do arrendamento rural em produtos ou frutos, apesar de nula, conforme disposição legal e entendimento da doutrina, pode ser plenamente relativizada pelos tribunais julgadores, ao analisar as circunstâncias em que decorreram o pacto.

A flexibilização da norma não tem como objetivo afrontar a autonomia do Direito Agrário, pelo contrário, tem a finalidade de proteger as partes contratantes.

Em regra, os contratos obedecem as vontades das partes, então, se no momento da contratação todos os envolvidos firmaram as cláusulas de comum acordo, não há motivos para depois buscar no Poder Judiciário a nulidade do contrato.

Não se pode negar que a razão assiste à jurisprudência, pois a norma se mostra bastante rigorosa e desatualizada, porquanto não acompanhou os usos e costumes. A partir de tudo que foi discutido, pode-se afirmar que a melhor alternativa a ser adotada é a alteração do texto legal, excluindo a vedação existente, deixando facultado às partes a escolha de fixar em dinheiro ou frutos.

Assim, chegou-se a conclusão que qualquer disposição contratual que entre em conflito com a legislação pertinente é nula ou suscetível de anulação, porém, a nulidade poderá ser afastada a depender do entendimento da autoridade julgadora, que poderá flexibilizar o dirigismo da norma.

## Referências Bibliográficas

- BARROS, W. P. *Curso de Direito Agrário*. 6. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.
- BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 2 dez. 2021.
- \_\_\_\_\_. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. *Estatuto da Terra*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 nov. 1964. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm)>. Acesso em: 1 dez. 2021.
- \_\_\_\_\_. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. *Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 14 nov. 1966. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm)>. Acesso em: 1 dez. 2021.
- \_\_\_\_\_. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Código Civil*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm)>. Acesso em: 2 dez. 2021.
- CARVALHO, E. F. *Manual didático de Direito Agrário*. Curitiba: Juruá, 2011.
- CASSETTARI, C. *A fixação do preço no contrato de arrendamento rural no Brasil: dinheiro ou frutos?* In: XIII Congresso Mundial de Direito Agrário, 2014. Disponível em: <[https://www.ufjf.br/siddharta\\_legale/files/2014/07/anais\\_xiii\\_congresso\\_mundial\\_dir](https://www.ufjf.br/siddharta_legale/files/2014/07/anais_xiii_congresso_mundial_dir)>. Acesso em: 3 dez. 2021.
- CERVO, Y.P.N. *Os contratos agrários de parceria e arrendamento rural na ótica do proprietário do imóvel*. 2013, 59f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Santa Maria, Rio do Grande do Sul. Disponível em: <<https://repositorio.ufsm.br/bitstream/handle/1/11426/MONOGRAFIA%20YU>>. Acesso em: 3 dez. 2021.
- DINIZ, M. H. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais*. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- FAGUNDES, H. R. F. *Contratos de arrendamento rural: tópicos relevantes*. 2015. Disponível em: <[https://ambitojuridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=15230](https://ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=15230)>. Acesso em: 2 dez. 2021.
- FERRETTO, V. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009.
- GONÇALVES, H. *Arrendamento Rural: Visão segundo o Estatuto da Terra e características que o diferenciam da locação urbana*. 2016. Disponível em: <<https://rickmlg.jusbrasil.com.br/artigos/242783151/arrendamento-rural>>. Acesso em: 2 dez. 2021.
- MARQUES, B. F. *Direito Agrário Brasileiro*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.
- PINHEIRO, L. F. *Evolução e elementos jurídicos do contrato agrário*. 2018. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.590893&seo=1>>. Acesso em: 2 dez. 2021.
- RIZZARDO, A. *Curso de Direito Agrário*. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

RODRIGUES, F. *Nulidade da cláusula de fixação do preço por produto de produção*. 2018. Disponível em: <<https://rodriguesdouglasfelipe.jusbrasil.com.br/artigos/596508699/contrato-de-arrendamento-rural-nulidade-da-clausula-de-fixacao-do-preco-por-produto-de-producao>>. Acesso em: 2 dez. 2021.

SCHMITZM, A. P.; BITTENCOURT, M. V. L. *O Estatuto da Terra no confronto do pensamento econômico: Roberto Campos versus Celso Furtado*. Revista Economia e Sociedade, Campinas, v. 23, n. 3 (52), p. 577-609, dez. 2014. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/ecos/a/LV9dbKSDPsdkLhdLrWpLbyJ/?format=pdf&lang=pt>>. Acesso em: 1 dez. 2021.