



ANÁLISE SOBRE CLÁUSULA DE FIXAÇÃO DE PREÇO EM PRODUTOS NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL: FLEXIBILIZAÇÃO OU NULIDADE

ANALYSIS OF PRICE CLAUSE OF PRODUCTS IN THE RURAL LEASE CONTRACT: FLEXIBILIZATION OR NULLITY

Bianca Hagemann Behling Alves¹
Miriam Cheissele dos Santos²
José Fernando Lutz Coelho³

RESUMO

O Direito Agrário, apesar das divergências existentes, pode ser considerado como ramo do Direito Civil, e, diante do tema que foi abordado no presente trabalho, é possível afirmar seu enquadramento na linha de pesquisa do Direito Privado e a Repersonalização do Direito Civil. Dessa forma, o presente trabalho pretendeu analisar o posicionamento doutrinário e jurisprudencial referente ao tratamento dado em hipótese de cláusula que não fixe o preço em dinheiro em contrato agrário de arrendamento rural e a sua consequente nulidade. Uma vez que, embora o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/1966, expressamente vedem tal previsão de cláusula contratual, não raro há contratos que incluam a fixação do preço em produtos e frutos diante das transformações nas relações contratuais e, por isso, o tema não se apresenta de forma pacífica. Para tanto, utilizou-se o método de abordagem dedutivo e os métodos de procedimentos empregados foram o comparativo e o monográfico. Quanto às técnicas de pesquisa, foram aplicadas a bibliográfica, a documental e a jurisprudencial. Como resultados obtidos, pode-se constatar que os tribunais brasileiros apresentam posicionamentos em ambos os sentidos, tanto pela nulidade quanto pela validade de tal cláusula, contudo, devido ao entendimento pela nulidade manifestado pelo STJ, surge um importante precedente que fomenta a possibilidade de uma futura uniformização jurisprudencial, principalmente, tendo em vista as novas regras promovidas pelo Código de Processo Civil de 2015, no que tange às disposições sobre os precedentes judiciais.

Palavras-chave: Contratos agrários. Arrendamento rural. Preço. Cláusula. Nulidade.

ABSTRACT

¹ Autora. Acadêmica do 6º semestre do Curso de Direito da UFSM. Pesquisadora do Grupo de Pesquisa em Propriedade Intelectual na Contemporaneidade. Endereço Eletrônico: bianca_hbalves@hotmail.com.

² Autora. Acadêmica do 6º semestre do Curso de Direito da UFSM. Endereço Eletrônico: micheissele@gmail.com.

³ Orientador. Mestre em Integração Latino-Americana pela UFSM. Professor Adjunto de Direito na UFSM. Conselheiro Seccional da OAB/RS. Membro da Comissão Especial de Direito Agrário e do Agronegócio da OAB/RS. Endereço Eletrônico: lutzcoelho@hotmail.com.



Agrarian Law, despite the existing divergences, can be considered as a branch of Civil Law, and, in view of the theme that was approached in the present work, it is possible to affirm its framework in the research line of Private Law and the Repersonalization of Civil Law. The present work sought to analyze the doctrinal and jurisprudential positioning regarding the treatment given in hypothesis of a clause that does not fix the price in cash in agrarian contract of rural lease and its possible nullity. Since, although the Land Statute and Decree No. 59.566 / 1966 expressly prohibit such provision of a contractual clause, there are often contracts that include the fixing of prices in products and fruits in the face of changes in contractual relations and, therefore, the theme does not present itself in a peaceful way. For that, the method of deductive approach was used and the methods of procedures used were the comparative and monographic. As for the research techniques, bibliographical, documentary and jurisprudential were applied. As a result, it can be seen that the Brazilian courts present positions in both senses, both for the nullity and validity of such a clause, however, due to the understanding by the nullity manifested by the STJ, an important precedent appears that foment the possibility of a future jurisprudential uniformity, especially in view of the new rules promoted by the Code of Civil Procedure of 2015, with regard to provisions on judicial precedents.

Key-words: Agrarian contracts. Rural lease. Price. Clause. Nullity.

INTRODUÇÃO

O Direito Agrário é uma área jurídica que, por vezes, é interpretada com ramo do direito privado, outras vezes, como ramo do direito público, principalmente, por estar ligado a questões constitucionais de ordem pública. Além disso, existe ainda corrente de autores que defendem seu caráter autônomo. Entretanto, referente aos contratos agrários não é possível desligá-los de seu pertencimento ao Direito Civil, tendo em vista a necessidade de observância das regras veiculadas aos contratos, pelo Código Civil, destacadamente, no que tange à interpretação permeada pelos princípios por ele vinculados.

Nesse sentido, de acordo com o inciso XII do artigo 95, do Estatuto da Terra⁴ e do artigo 18, do Decreto nº 59.566/1966⁵, o preço a ser pago pelo arrendamento rural, “[...] contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por determinado tempo ou não, o uso e gozo de imóvel rural”, deve ser certo e fixado apenas em dinheiro. Por outro

⁴ Art. 95 [...] XII - a remuneração do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que a remuneração poderá ir até o limite de 30% (trinta por cento)

⁵ 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.



lado, o pagamento poderá ser ajustado em dinheiro ou em quantidade de frutos ou produtos. (COELHO, 2016 p. 124).

Desta forma, é possível afirmar que por disposição do estatuto e do decreto é defesa cláusula que defina o preço em frutos ou produtos, por isso, caso ocorra este ajuste, pode-se afirmar que tal cláusula será nula, uma vez que irá infringir os dispositivos que regulamentam o tema pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto nº 59.566/1966, assim limitando a autonomia da vontade das partes.

Entretanto, o tema não se apresenta de forma pacífica na doutrina e na jurisprudência, tendo em vista que o estatuto foi promulgado em 1964 e o Decreto nº 59.566, em 1966, o qual regulamenta o estatuto, com poucas mudanças posteriores. Logo, é questionável o tratamento que esses promovem ao assunto dos contratos agrários, em função das rápidas mudanças ocorridas no decorrer deste longo lapso temporal, evidenciando-se assim a necessidade de se repensar se tal antigo tratamento ainda pode solucionar efetivamente os novos desafios desta área jurídica. Dito isso, é possível afirmar o pertencimento da citada temática à linha de pesquisa do Direito Privado e a Repersonalização do Direito Civil.

Nesse sentido, o presente trabalho tem como objetivo geral analisar o posicionamento doutrinário e jurisprudencial referente ao tratamento dado em hipótese de cláusula que não fixe o preço em dinheiro em contrato agrário de arrendamento rural. Verificou-se para fins exemplificativos, uma decisão do Superior Tribunal de Justiça de Nº 1.397.715, um acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul de Nº 70061595484 e outros dois do Tribunal de Justiça do Mato Grosso de Nº 154785/2016 e Nº103543/2014. Ademais, para o desenvolvimento da pesquisa aplicou-se o método de abordagem dedutivo, partindo-se da regra geral promovida pelo art. 18 do Decreto nº 59.566/1966, para a apreciação das especificidades dos casos particulares em estudo. Já os métodos de procedimentos utilizados foram o comparativo, através do qual foram efetuadas comparações entre as decisões dos Tribunais de Justiça regionais em relação ao posicionamento do STJ, e o método monográfico, empregado na análise dos casos trazidos para a realização do trabalho. Quanto às técnicas de pesquisa, foram utilizadas a bibliográfica e a documental, com o exame de jurisprudências disponíveis pelos Tribunais, bem como o uso de material doutrinário sobre tema.



1 DISCUSSÃO DOUTRINÁRIA REFERENTE À FIXAÇÃO DO PREÇO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

O tema referente à fixação do preço certo e apenas em dinheiro e a nulidade de cláusula contratual que o estabeleça de forma distinta, atualmente, tem ganhado espaço em discussões doutrinárias. Isto porque, embora o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/1966 vedem o ajuste do preço em frutos e produtos, e, portanto, tal forma de cláusula contratual possa ensejar a sua nulidade, o que se percebe é que, em diversas regiões, há contratos de arrendamento rural que estabelecem o preço em produtos ou frutos, pois esta prática facilita futuramente o modo de pagamento, tendo em vista o costume e a forma de obtenção de renda nestas localidades.

Dessa maneira, manifestam-se divergências doutrinárias referentes ao tema da mitigação da fixação do preço. Assim, autores como José Fernando Lutz Coelho defendem que a flexibilização na fixação do preço, fomentando com que não haja a nulidade da referida cláusula contratual que estabelece o preço em frutos e produtos, está em harmonia com os princípios da boa-fé e dos usos e costumes, os quais são valorizados pelo Código Civil⁶. Por isso, as condutas sociais, verificadas pelos costumes e características específicas das regiões nas quais o contrato foi realizado, sempre que elaborado de acordo com os princípios e normas fundamentais, devem ser respeitadas, para assim também evitar um enriquecimento injustificado por parte de apenas uma das partes. (COELHO, 2016, p. 128)

Por outro lado, autores como Valdemar Pereira da Luz afirmam que devido à lei vedar expressamente a fixação do preço em quantidade de frutos ou produtos, “[...] não pode, assim, o contrato conter cláusula que determinem o preço em tantas sacas de arroz ou de feijão, sob pena de nulidade da mesma.” (DA LUZ, 1996, p.54)⁷.

Neste contexto, é necessário destacar que o conteúdo das normas regulamentadores do assunto foi editado antes mesmo da Constituição Federal de 1988 e do Código Civil de 2002.

⁶ Código Civil de 2002: Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. (...) Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

⁷ Embora sua obra seja de 1996, já havia jurisprudências que enfrentavam o problema de cláusula com fixação de preço em produtos ou frutos, o que demonstra o seu posicionamento sobre o tema.



Além disso, poucas alterações foram elaboradas no conteúdo das normas, por diversos entraves de ordem política e ideológica, os quais aqui não serão analisados. Portanto, percebe-se que tais desatualizações, ao ignorarem as mudanças específicas de cada região, podem implicar em desequilíbrio contratual no momento do término do mesmo. Tal desarmonia ocorre por ignorância tanto às práticas corriqueiras de obtenção de renda de determinada região, quanto à boa-fé das partes na elaboração do contrato.

Diante do todo ora exposto, resta demonstrado que essa área jurídica carece de reformulação em suas normas, a fim de que atendam às complexas transformações sociais. Essa demanda vai ao encontro da posição Neoagrарista que o autor José Fernando Lutz Coelho defende em sua obra “Contratos Agrários”, posto que ele afirma haver necessidade de se flexibilizar a interpretação da área do Direito Agrário devido à falta de reformulação da base principiológica desses contratos.

Eis que surge uma nova visão, a que denominamos de neogrарista, não tendo o condão de civilizar o Direito Agrário, mas flexibilizar diante da necessidade de uma reformulação da base principiológica dos contratos de arrendamento e parceria rural, além dos inominados e atípicos.

A reestruturação dos princípios contratuais decorrem de vários fenômenos, como a massificação dos contratos, a concentração industrial e comercial, a crescente globalização, que conduzem os juristas e operadores do direito a apontarem soluções plausíveis, e acabamos nos deparando com uma legislação agrária, e em especial aos ditames legais dos contratos agrários, em estado de defasagem, normas obsoletas. (COELHO, 2016, p. 52)

Portanto, demonstra-se clara a divergência existente entre os autores sobre a possibilidade de flexibilização do referido preço. Ademais, é importante destacar que há alguns doutrinadores que não se posicionam no tocante à viabilidade de cláusula que fixe o preço em produtos ou frutos e sua consequente nulidade, limitando-se esses a transcreverem o texto da lei, sem ingressar nesta discussão. Entretanto, isto não exime os Tribunais de enfrentarem o citado problema em casos fáticos, assim como não impede a reflexão acerca das transformações sociais nessa área e das resultantes consequências negativas da aplicação de legislações desatualizadas para as relações sociais.



2 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DO ENTENDIMENTO DE TRIBUNAIS BRASILEIROS SOBRE A FIXAÇÃO DO PREÇO EM PRODUTOS NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

A debatida cláusula do contrato de arrendamento rural se apresenta como demanda social de recorrente judicialização. Em função de tal exigência por soluções jurídicas, diversos tribunais pátrios vêm se manifestando sobre o assunto, ora optando pelo posicionamento legalista do qual resulta a nulidade absoluta da fixação do preço em produtos, ora pela flexibilização de tal termo com o objetivo de respeitar a boa-fé contratual e os usos e costumes de determinada região. A fim de verificar esses entendimentos jurisprudenciais divergentes, analisa-se a seguir, com destaque, decisões proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) e Tribunal de Justiça do Mato Grosso (TJMT). Esclarece-se que a eleição dos referidos tribunais se fundamenta na alta produtividade agrícola existente nos estados do Rio Grande do Sul e Mato Grosso e também na influência do posicionamento emanado das cortes superiores, a exemplo do Superior Tribunal de Justiça, o qual atua como referencial para as demais instâncias.

Mantendo seu posicionamento de forma uníssona, o Superior Tribunal de Justiça vem interpretando, em inúmeros julgados, em prol do princípio da legalidade –, isto é, no sentido da aplicação estrita do disposto no artigo 95, XI, a, do Estatuto da Terra, e no artigo 18, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/1966 – e, conseqüentemente, pela nulidade da referida cláusula.

Nesse sentido, é exemplificativo o Agravo Interno no Recurso Especial Nº 1.397.715 - MT (2013/0263822-8), o qual foi julgado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça em 12 de setembro de 2017, apresentando como relator o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

O caso em tela se trata de agravo interno interposto contra decisão que acolheu recurso especial, sendo que esse restabeleceu sentença anterior de extinção da execução do contrato de arrendamento rural devido à nulidade de estipulação de pagamento em grãos. Inconformada, a ora agravante fundamenta que tal fixação de preço em produtos é prática reiterada em sua região e invoca a liberdade contratual e o princípio da boa-fé como



argumentos para a flexibilização do previsto em lei. Entretanto, a Corte Superior, ancorada no princípio da legalidade, na vedação da interpretação *contra legem*, na superioridade da presunção absoluta da ciência do ordenamento legal – preceituada no art. 3º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) – sobre a livre disposição contratual, e na separação dos poderes, decidiu pelo desprovemento do referido agravo interno, evidenciando, assim, seu posicionamento favorável à nulidade dessa cláusula contratual.

Por outro lado, destoando do entendimento do STJ, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) tem se demonstrado, a partir do ano 2000, em prol da validade da fixação do preço do arrendamento rural em produtos. Tal compreensão pode ser observada na Apelação Cível Nº 70061595484, oriunda da Comarca de Alegrete, a qual foi julgada em 25 de junho de 2015, tendo como relator o desembargador Jorge Alberto Schreiner Pestana. Tal julgado visa discutir ação de cobrança ajuizada pela arrendadora, a qual exige de seus arrendatários o pagamento em sacas de arroz, conforme pactuado, dos últimos três anos do contrato. Em contestação os referidos arrendatários alegam a nulidade do arrendamento rural, posto que a fixação do preço apresenta-se em contrariedade com o estipulado em lei. Diante disso, o citado desembargador julga pela mitigação do rigorismo legal, declarando válida a disposição contratual em decorrência do princípio da boa-fé contratual e dos usos e costumes do interior do estado – destacadamente para o fato de que Alegrete se caracteriza por ser uma região arroseira, corroborando a justificativa costumeira para a estipulação dessa cláusula.

Também nesse sentido, tem deliberado o Tribunal de Justiça do Mato Grosso (TJMT), conforme se depreende da seguinte ementa:

DESPEJO – CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL – MORA CONSTITUÍDA – REQUISITOS DO ART. 273, CPC ATENDIDOS - TUTELA DEFERIDA – ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTIPULOU O PAGAMENTO EM PRODUTO – OFENSA AO ART. 18, DECRETO-LEI N. 59.566/66 – RELATIVIZAÇÃO – USOS E COSTUMES DA REGIÃO – BOA-FÉ CONTRATUAL – DECISÃO ESCORREITA – DESPROVIMENTO.

Constatada a inadimplência e constituído em mora, revelam-se presentes os pressupostos para a concessão da antecipação de tutela.

Considerando os usos e costumes da região onde se firmou o contrato, visto ser prática comum a fixação do preço do arrendamento rural em produto, há que se relativizar a aplicação do art. 18, do Decreto-lei n. 59.566/66, não se falando em nulidade da cláusula, ainda mais quando não demonstrada a onerosidade ou prejuízo.

(AI 103543/2014, DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 08/10/2014, Publicado no DJE 13/10/2014).



Destaca-se, contudo, que o TJMT tem atuado como representante ideal da dicotomia jurisprudencial que circunda a temática da cláusula de fixação em produtos no arrendamento rural, posto que apresenta decisões em ambos os sentidos já expostos. Assim sendo, o entendimento mais recente do tribunal mato-grossense – exemplificado pela Apelação Cível N° 154785/2016, da Comarca de Sorriso/MT, julgada pelo desembargador Dirceu dos Santos em 19 de julho de 2017 – demonstra-se em consonância com a orientação do STJ, ou seja, opta pela ilegalidade e nulidade de tal termo contratual.

CONCLUSÃO

Diante do ora apresentado, constata-se que a divergência jurisprudencial sobre a fixação do preço em produtos do contrato agrário de arrendamento rural é oriunda da evidente diversidade de fontes normativas do Direito, o qual, assim, reconhece a complexidade e mutabilidade dessa ciência social. Nesse diapasão, demonstra-se compreensível a aplicação de ambas as correntes apresentadas, tanto a legalista favorável à nulidade da cláusula, quanto da qual elege a flexibilização do rigor jurídico e possibilita previsões jurisprudenciais em conformidade com práticas costumeiras e regionais. Contudo, conclui-se ainda que o posicionamento explícito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de considerar como nula tal cláusula, tem atuado como determinante precedente, influenciando, inclusive na alteração de entendimentos estabelecidos por tribunais regionais. Salienta-se ainda a possibilidade de que tal compreensão da Corte Superior poderia vir a fomentar uma uniformização jurisprudencial sobre o assunto, principalmente, tendo em vista as novas regras promovidas pelo Código de Processo Civil de 2015, no que tange às disposições sobre os precedentes judiciais, o que, certamente, seria prejudicial para a concretização dos usos e costumes regionais.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil**. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 08/10/2017.

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em: 08/10/2017.



BRASIL. **Estatuto da Terra**. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Disponível em: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm> Acesso em: 08/10/2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial Nº 1.397.715 - MT (2013/0263822-8). Relator Ministro: Ricardo Villas Bôas Cueva. 12 de setembro de 2017. Disponível em: <
https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201302638228&dt_publicacao=21/09/2017> .
Acesso em: 08 out. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Mato Grosso. Agravo de Instrumento Nº103543/2014. Relator Desembargador: Carlos Alberto Alves da Rocha. 08 de outubro de 2014. Disponível em: <
<http://jurisprudencia.tjmt.jus.br/home/RetornaDocumentoAcordao?tipoProcesso=Acordao&id=274360&colegiadao=Segunda>> . Acesso em: 08 out.2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Mato Grosso. Apelação Civil Nº154785/201. Relator Desembargador: Dirceu dos Santos. 19 de julho de 2017. Disponível em: <
<http://jurisprudencia.tjmt.jus.br/home/RetornaDocumentoAcordao?tipoProcesso=Acordao&id=358257&colegiadao=Segunda>> Acesso em: 08 out. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível Nº 70061595484. Relator Desembargador: Jorge Alberto Schreiner Pestana. 25 de junho de 2015. Disponível em: <
http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70061595484%26num_processo%3D70061595484%26codEmenta%3D6354467+++++&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&ie=UTF8&site=ementario&access=p&oe=UTF8&numProcesso=70061595484&comarca=Comarca%20de%20Alegrete&dtJulg=25/06/2015&relator=Jorge%20Alberto%20Schreiner%20Pestana&aba=juris>. Acesso em: 08 out. 2017.

COELHO, J. F. L. Contratos Agrários. **Uma visão neograrista**. 2 ed. Curitiba: Juruá Editora, 2016.

DA LUZ, Valdemar P. Curso de Direito Agrário. 2 ed. Porto Alegre: Sagra-DC LUZZATTO, 1996.