



ISSN 2595-5519

OS CONTRATOS AGRÁRIOS NO BRASIL: A RELAÇÃO OBRIGACIONAL DA FUNÇÃO SOCIAL

Jonair Graciano Souza¹

Marcio Junior Tenório Santos²

Luis Fernando Morais de Mello³

RESUMO

Os contratos agrários no Brasil são divididos em dois, sendo o arrendamento e a parceria rural, que em seu teor busca trazer segurança jurídica as partes que utilizam essas formas de obrigações, sendo que em nosso país são muito utilizados, por se ter uma relevância muito grande em proporcionar um melhor rendimento e durabilidade às partes que se utilizam de tal contrato. Desse modo a parceria rural foi estabelecida pelo código civil de 1916, sendo um período em que as partes tinham a autonomia de estabelecer as suas vontades, e nada se traziam quanto ao arrendamento, que foi aplicado até 1964. Contudo, a partir do estatuto da terra foi se modificado os direitos de as partes contratarem, passando assim a ter o Estado como um terceiro interessado, que busca resguardar direitos sociais, para que não haja abuso nas obrigações a serem estipuladas. Portanto, com a pesquisa desenvolvida se buscou analisar a importa que tem os contratos agrários, sendo que com este contrato as partes podem se beneficiar de forma bilateral, tornando assim uma propriedade fértil, e cumprindo a função social da propriedade, e sobretudo o caráter de produtividade perante o Estado. Diante da função social busca-se também estabelecer que as propriedades de alguma forma sejam rentáveis, com objetivo de sempre proporcionar um bem-estar-social. Sendo o princípio da função social regulado pela constituição federal, no seu artigo 5, inciso XXIII, assim as possibilidades desta está prevista no artigo 186 da constituição federal, onde expõem as possibilidades de que tal pessoa pode usufruir e proporcionar uma função social de determinado imóvel.

PALAVRAS-CHAVE: Estatuto da Terra – Arrendamento - Parceria Rural - Função Social.

¹SANTOS, Marcio Junior Tenório. Acadêmico no curso de Bacharel em Direito, no VI Termo da Faculdade do Vale do Juruena – AJES E-mail: marcio_junior001@hotmail.com.

²SOUZA, Jonair Graciano. Acadêmico no curso de Bacharel em Direito, no VI Termo da Faculdade do Vale do Juruena – AJES. E-mail: jonairgraciano@gmail.com.

³MELLO, Luis Fernando Morais de, Mestrado em Direito, professor de Direito Constitucional da Faculdade do Juruena – AJES. E-mail: luisfernandomello@yahoo.com.br.



ISSN 2595-5519

ABSTRACT

The agrarian contracts in Brazil are divided in two, being the lease and the rural partnership, which in its content seeks to bring legal certainty to the parties that use these forms of obligations, being that in our country they are widely used, because they are very relevant large in providing better performance and durability for parties using this contract. Thus the rural partnership was established by the civil code of 1916, a period in which the parties had autonomy to establish their will, and nothing was brought to the lease, which was applied until 1964. However, from the land statute the rights of the parties have been modified, and the State is then treated as a third party, seeking to protect social rights, so that there is no abuse of obligations to be stipulated. Therefore, with the research developed, we sought to analyze the importance of agrarian contracts, and with this agreement the parties can benefit bilaterally, thus making a property fertile, fulfilling the social function of property and, above all, the character of productivity the state. Before the social function, one also tries to establish that the properties are somehow profitable, with the aim of always providing a social welfare. Being the principle of the social function regulated by the Federal Constitution, in its article 5, item XXIII, the possibilities are provided in article 186 of the Federal Constitution, where they expose the possibilities that such person can enjoy and provide a social action. function of a property.

Keywords: Land Statute - Rental - Rural Partnership - Social Function.

INTRODUÇÃO

Sabemos que os contratos agrários em nosso país se têm uma grande aplicabilidade, por ter assim um território muito grande, e possuir muitas propriedades privadas. Os contratos agrários estão tipificados nas Leis 4.504/64 (arts. 92 a 96) e 4.947/66 (arts.13 a 15) e Dec. 59.566/66. O primeiro a ser tipificado foi a parceria rural, que está prevista no código civil de 1916, sendo que neste período as pessoas podiam estipular cláusulas conforme suas intenções, pois tenham a liberdade contratual. Contudo houve muitas infrações em tais contratos, por não haver limitações legais, que somente foi tutelada pelo Estatuto da Terra em 1964, que através deste houve modificação aos limites do contrato, que passa a ter o estado como terceiro interessado.

Com a entrada do estado em tais limites, se busca proteger a sociedade de abusos contratuais, que eram muito frequentemente ocorridos, e assim se tem uma proteção aos



ISSN 2595-5519

direitos constitucionais, passando a ter as possibilidades e requisitos necessários para que as partes possam contratar. Dentro dos contratos se se relaciona a função social da propriedade, que pode ser interpretada de diversas formas, sendo os contratos agrários umas das possibilidades bem utilizada no Brasil. Com a celebração de um contrato agrário se constrói uma ligação de interesses, que vão da esfera obrigacional a função social, sendo a função prevista no artigo 5º inc. XXIII constituição federal, que traz esse princípio fundamental da propriedade privada.

Em nosso país com a previsão da função social, tem o dever de toda propriedade ser produtiva, devendo o proprietário proporcionar essa produção econômica, sendo as modalidades previstas no artigo 186 da Constituição Federal, que pode ser interpretado de várias formas, como uma venda de gado, galinha, verdura ou até mesmo de limpeza de um imóvel, algo que demonstre um bem-estar, e, contudo que respeite a natureza e produza de forma racional, sendo estas algumas analogias extraídas deste artigo. Portanto, deve sempre se observar e respeitar tal princípio, que dentre sua analogia pode ser de grande importância a sociedade e, contudo, levar a ser objeto de autodeterminação jurídicas, como nos casos de não cumprimento de tal, a ser objeto de reforma agrária e também as possibilidades jurídicas de aquisição de propriedade pelo não cumprimento desta.

1. OS CONTRATOS AGRÁRIOS NO BRASIL E SUA APLICABILIDADE

A confecção dos contratos agrários vem sendo analisada, desde o Direito Romano até o advento do Estatuto da terra, sendo que o Código Civil de 1916 só tipificava o contrato de parceria Rural, e nada estabelecia quanto ao arrendamento.⁴ Os contratos agrários no Brasil até 1964 eram aplicadas pelo código civil de 1916, que neste período se tinha como regra a autonomia das partes contratantes, e a ideia de que não poderia ter a intervenção de um

⁴SILVA, Vinícius Alves de Melo. O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo. p.11. Acesso em: 20 out. 2018.



ISSN 2595-5519

terceiro nestes contratos, e assim se construí o conceito de que as partes tinham liberdade e autonomia de contratar, sendo considerada essa circunstância superior a qualquer outra.⁵

Deste modo, traz se conforme citação abaixo o conceito de contratos agrários

Os contratos agrários podem ser definidos, *grosso modo*, como acordos de vontade, firmados segundo as Leis 4.504/64 (arts. 92 a 96) e 4.947/66 (arts.13 a 15) e Dec. 59.566/66, com a finalidade de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos relativos à exploração do imóvel agrário ou parte dele.⁶

Como exposto acima, os contratos agrários buscam a regulamentação de vontades e acordos entre duas ou mais pessoas, em amparo com as leis e decretos, que desta forma constituem normas a serem utilizadas para a formação de direitos contratuais a um imóvel ou a uma parte dele. Os contratos agrários se diferenciam dos contratos de trabalho, pois não há um vínculo trabalhista, sendo que no contrato de trabalho há o vínculo, que se dá pela continuidade, subordinação, onerosidade, pessoalidade e alteridade, que assim formam os requisitos para a constatação de um contrato de trabalho.⁷

Segue abaixo em citação os fundamentos dos contratos agrários:

Os contratos agrários são regidos pelas Leis 4.504, de 30.11.1964 (Estatuto da Terra), em seus arts. 92 a 96, de 06.04.1966 (arts. 13 a 15). O Dec. 59.566, de 14.11.1966, regulamenta, em parte, os dois diplomas legais no que concerne aos contratos agrários. Por questão de comodidade, esse decreto, a partir de agora, será referido como “Regulamento”.⁸

Contudo como exposto acima, as Leis e decretos buscam através de sua taxatividade, regulamentar e possibilitar que as pessoas possam elaborar contratos agrários, que são elaborados para que possa através deles gerar obrigações, em que vão assim trazer lucros as partes. Deste modo traz conforme citação abaixo o paradigma do Estatuto da Terra:

⁵CARVALHO, Edson Ferreira. Manual Didático de Direito Agrário. Ed. 1, Curitiba: Jaruá, 2010. p.393.

⁶Ibid., p.394.

⁷CARVALHO, Edson Ferreira. Manual Didático de Direito Agrário. Ed. 1, Curitiba: Jaruá, 2010. p.394.

⁸Ibid., p. 396.



ISSN 2595-5519

Com o Estatuto da Terra, rompendo com os dogmas civilistas de um direito absoluto, a propriedade agrária passou por um processo de funcionalização, onde direitos e deveres eram impostos aos proprietários e não proprietários. O primeiro poderia utilizá-la livremente, desde que ao usufruir das condições econômicas do bem favorecesse o bem-estar pessoal e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; mantivesse níveis satisfatórios de produtividade; assegurasse a conservação dos recursos naturais e observasse as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam. Aos não proprietários permanecia o dever de respeitar o direito individual, ao tempo que passaram a titularizar o direito de que este bem fosse utilizado nos moldes da função social acima apontados.⁹

Assim a partir da elaboração do estatuto da terra, os deveres da propriedade se tornam recíprocos, de forma que o proprietário de um imóvel tem por obrigação tornar tal bem produtivo, para que atenda o bem-estar da sociedade. Neste sentido com a entrada do estatuto da terra, o código civil de 1916 não foi mais aplicado, e com a sua entrada teve a retirada da autonomia de vontades, sendo que as partes tinham por si só o poder de elaborar um modelo de contrato, que após o estatuto passa a ter uma interferência do estado.

Com essa intervenção buscou retirar a desigualdades nas relações contratuais, que passam a ser aplicada de forma taxativa nos moldes da lei.¹⁰ Também deve se analisar o Artigo 104 do Código Civil - Lei 10406/02, que tipifica as formas necessárias para que os contratos sejam validos, devendo ter agentes capazes, objeto licito, possível ou determinável, e não sendo vedada ou proibida por lei, tendo sempre que utilizar os meios jurídicos para elaboração de um contrato.

Desta forma, a elaboração de um contrato deve seguir as especificação prevista neste artigo, com o intuito de tornar o contrato licito, e sempre se contratando objeto licito, determinado ou determinável, e contudo que as partes sejam capazes para acordarem tais obrigações, e que não elaborem compromisso que de alguma forma se choquem com alguma norma legal.

⁹ HEIM, Bruno Barbosa; Silveira, Jamile Silva. A institucionalização da política de reforma agrária no estatuto da terra: uma proposta à frente de seu tempo?. Acesso em: 21 out. 2018.

¹⁰ BARROS, Wellington Pacheco. Curso de direito agrário. Ed. 8, Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2013. p. 112.



ISSN 2595-5519

No artigo 11, do decreto Nº 559.566, de 14 de novembro de 1966, possibilita a escolha de como poderá ser elaborado os contrato, que poderão ser escritos ou verbais, mas que sejam estabelecidas em conformidade com o artigo 13 deste decreto, que determina a conservação dos recursos naturais e proteção social e econômica das partes contratantes, e contudo a proibição de renúncia ou vantagens estabelecidas por lei, e sempre visando a proteção dos recursos naturais.

Contudo os contratos agrários devem seguir as formalidades previstas no Artigo 12 do Decreto Nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, que traz o seguinte:

Art 12. Os contratos escritos deverão conter as seguintes indicações:

- I - Lugar e data da assinatura do contrato;
- II - Nome completo e endereço dos contratantes;
- III - Características do arrendador ou do parceiro-outorgante (espécie, capital registrado e data da constituição, se pessoa jurídica, e, tipo e número de registro do documento de identidade, nacionalidade e estado civil, se pessoa física e sua qualidade (proprietário, usufrutuário, usuário ou possuidor);
- IV - Característica do arrendatário ou do parceiro-outorgado (pessoa física ou conjunto família);
- V - Objeto do contrato (arrendamento ou parceria), tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens;
- VI - Identificação do imóvel e número do seu registro no Cadastro de imóveis rurais do IBRA (constante do Recibo de Entrega da Declaração, do Certificado de Cadastro e do Recibo do Imposto Territorial Rural).
- VII - Descrição da gleba (localização no imóvel, limites e confrontações e área em hectares e fração), enumeração das benfeitorias (inclusive edificações e instalações), dos equipamentos especiais, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho e, ainda, dos demais bens e ou facilidades com que concorre o arrendador ou o parceiro-outorgante;¹¹

Assim, portanto como disposto neste artigo, os contrários agrários necessitam de seguir tais formalidades, com objetivo de assim detalhar e construir informações que são essências para o valor jurídico de tal contrato. Deste modo uma das formas de contratos agrários é o arrendamento rural, sendo este disposto na lei 59.566 de 1966, no art. 3, dispõem que é um contrato em que cede a uma pessoa por tempo determinado ou não, o uso e o gozo do imóvel rural, podendo ser objeto do negócio parte de tal propriedade, como também outros

¹¹ BRASIL. Decreto Nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Disponível: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm>. Acesso em: 24 out. 2018.



ISSN 2595-5519

bens, benfeitorias e ou facilidades, que tem por objetivo exercer a atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, tendo assim uma retribuição ou aluguel pela cessão de tal bem. Porém este contrato deve seguir os limites estipulado na lei, sendo assim analisados os requisitos previstos no 12 do Decreto N° 59.566, de 14 de novembro de 1966, em que já foi exposto acima.

Desse modo, dentro dos contratos agrários se estabelece a parceria rural, que está tipificada no Estatuto da terra pela Lei N° 4.504, que no Art. 96, § 1° e incisos estabelece o conceito de contratos agrários:

§ 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, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos:

I - Caso fortuito e de força maior do empreendimento rural;

II - Dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo;

III - Variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.¹²

Portanto neste contrato a pessoa cede uma determinada área de terra a outra, com finalidade de obter lucro, e assim podendo incluir benfeitorias e bens que estejam na propriedade, e que possa ser exercido todas as formas de atividade agrícola prevista no artigo 91, § 1°, que traz tais possibilidades. Contudo neste contrato, as partes na celebração do contrato se apresentam em igualdade de direitos, possibilitando que prejuízos que possam vir a acontecer sejam responsabilidade de ambos, de outro lado o lucro pode ser previamente acordado em porcentagem, assim previsto na Lei N° 4.504, Art. 96, inciso VI, assim citado abaixo:

¹² BRASIL. Estatuto da terra, Lei N° 4.504. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 24 out. 2018.



ISSN 2595-5519

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

- a) 20% (vinte por cento), quando concorrer apenas com a terra nua;
- b) 25% (vinte e cinco por cento), quando concorrer com a terra preparada;
- c) 30% (trinta por cento), quando concorrer com a terra preparada e moradia;
- d) 40% (quarenta por cento), caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso;
- e) 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea d deste inciso e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração, e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto de parceria;
- f) 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra extensiva em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido;
- g) nos casos não previstos nas alíneas anteriores, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de dez por cento do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro;¹³

Importa assim observar os determinados limites disposto sobre os percentuais de porcentagem a ser estabelecida no contrato, para que assim sejam estipulados a forma de divisão nos lucros. O prazo do arrendamento e da parceria que tenha sido contratado em prazo indeterminado, constara que este tenha prazo mínimo de 03 (três) anos.¹⁴ A parceria possibilita que as partes em decorrer de tal contrato, possam através de acordo converter este em arrendamento, e no caso de falta de tempo em uma determinada colheita pendente, pode assim prorrogar o prazo para que possa tal parte finalizar a colheita.

Quanto à renovação, o parceiro tem a preferência de firmar novo contrato, que tenha igualdade de condições, tendo uma proposta de terceiros, é exigida a notificação do parceiro, para que assim ele tome conhecimento, estabelecido assim de enviar a sua proposta junto a do terceiro no prazo de 30 dias antes do vencimento do contrato anterior, caso mantenha-se em silencio será entendido como desistência.¹⁵ Pode neste contrato de parceria e arrendamento o

¹³ BRASIL. Estatuto da terra, Lei Nº 4.504. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 24 out. 2018.

¹⁴ CARVALHO, Edson Ferreira. Manual Didático de Direito Agrário. Ed. 1, Curitiba: Juruá, 2010. p.439.

¹⁵ Ibid., p.440.



ISSN 2595-5519

proprietário do imóvel retomá-lo, seguindo desta forma os requisitos previstos no Art. 26, do Decreto 59.566/66, que traz o seguinte:

Art 26. O arrendamento se extingue:

- I - Pelo término do prazo do contrato e do de sua renovação;
- II - Pela retomada;
- III - Pela aquisição da gleba arrendada, pelo arrendatário;
- IV - Pelo distrato ou rescisão do contrato;
- V - Pela resolução ou extinção do direito do arrendador;
- VI - Por motivo de fôr maior, que impossibilite a execução do contrato;
- VII - Por sentença judicial irrecurável;
- VIII - Pela perda do imóvel rural;
- IX - Pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural;
- X - Por qualquer outra causa prevista em lei.¹⁶

Esses requisitos previstos para a extinção do arrendamento também se aplicam para a parceria em qualquer de suas espécies, sendo tipificado essa aplicabilidade pelo artigo 34 desta mesma lei. Assim tanto pelo termino do prazo, renovação, rescisão, perda do imóvel e assim dentre as previstas em citação acima se extingue o contrato, podendo o proprietário reaver seu imóvel, mas devendo sempre fundamentar os motivos e se tal está previsto em tal artigo, para que assim tenha amparo legal na lei.

2. A ORIGEM DA FUNÇÃO SOCIAL NO PREÂMBULO CONTRATUAL

A função social tem se renovado a partir do novo código civil de 2002, dando uma atenção mais detalhada sobre todos os aspectos sociais. Todavia o antigo código previa que ambas as partes não tinham limitação ao elaborar as cláusulas do contrato, ou seja, as mesmas tinham absoluta liberdade para emití-las, e por ser dessa maneira acabavam ferindo outros direitos.

¹⁶ 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: 24 out. 2018.



ISSN 2595-5519

O direito de propriedade está previsto na legislação brasileira. Usar gozar e dispor de seus bens e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua ou detenha (artigo. 1.228 CC). Este é o princípio adotado no Brasil que protege o direito de propriedade atendendo os bens imóveis, entretanto no ordenamento contém o explicitamente. Todavia para se adquirir a propriedade é feita primeiramente a aquisição do título, narram Opitz:

Nesta que se costuma chamar propriedade rural ou imóvel rural, a aquisição se faz pela transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis (compra e venda, doação, permuta e etc.); pela acessão; pelo usucapião e pelo direito hereditário (CC, artigos. 1.245, 1.248, 1.238, e seg., 1.784).¹⁷

No Brasil adquire-se a propriedade de forma originária e derivada. A originária nada mais é do que quando o titular adquire a propriedade sem relação jurídica de transmissão para com o titular anterior. Já a forma derivada é quando a uma relação jurídica com o antecessor, sobretudo na modalidade originária não será analisado o lapso temporal. O real possuidor do bem imóvel deverá possuí-lo de boa-fé, ter um documento para comprovar que a propriedade lhe pertença. Dessa forma o dono haverá de unir a posse que deverá ser mansa, pacífica e ininterrupta, pelo um determinado prazo de 10 (dez) anos.

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz assim o declare por sentença a qual servirá de título para o registro do cartório de registro de imóveis. Parágrafo único: o prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produzido¹⁸

Estas são uma das maneiras usadas para adquirir o imóvel, para tanto diversos doutrinadores menciona sobre “originária” como a aquisição por meio da usucapião e acessão natural. No que concerne a Constituição Federal do Brasil o direito de propriedade, está prevista no (artigo. 5º inc. XXII); é “garantido o direito de propriedade”, ou seja, a lei trás de

¹⁷ OPITZ, Silva C. B.; OPITZ, Oswaldo. Curso Complemento de Direito Agrário. Ed. 8, São Paulo: Saraiva, 2014. p. 199.

¹⁸ JUSPODIVM. Vade Mecum. 3. Ed. Salvador: Juspodivm, 2018.



ISSN 2595-5519

maneira clara a total segurança e proteção da propriedade, para tanto o titular tem por obrigação cumprir determinado requisito.

A Constituição Federal traz também a seguinte informação. “A propriedade atenderá a sua função social”. (Artigo. 5º inc. XXIII). Ou seja, o princípio da função social no conceito de posse e propriedade rege o ordenamento jurídico pátrio, como por exemplo, contratos agrários, as ações possessórias que envolvem os imóveis rurais, a própria constituição e outros são as diversas situações jurídicas que servem para abordar todos os aspectos do direito agrário.

A função social é intrínseca à propriedade privada. As concepções individualistas sucumbiram ante à força das pressões sociais em prol de sua democratização. Pode-se dizer que não basta apenas o título aquisitivo para conferir-lhe legitimidade: é preciso que o seu titular, ao utilizar o feixe dos poderes - absolutos, amplos ou restringidos - integrantes do direito de propriedade, esteja sensibilizado com o dever social imposto pela Constituição Federal. Quando se fala em função social da propriedade não se indicam as restrições ao uso e gozo dos bens próprios. Tais restrições seriam limites negativos aos direitos do proprietário. A noção de função social da propriedade relaciona-se com a capacidade produtiva da propriedade, ou seja, trata-se do poder de dar ao objeto da propriedade destino determinado, de vinculá-lo a certo objetivo.¹⁹

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, ao promover à decomposição da propriedade a essência do imóvel está no direito como uma substância da coisa, que pode ser destacado em favor de terceiro sem atingir a condição jurídica do proprietário, porém o proprietário deixa de ser dono a partir do momento em que a outrem passa a substância.²⁰

Entretanto pode se dizer que o Homem como sujeito da relação jurídica tem toda denominação sobre todas as coisas relacionadas com a propriedade dentro dos limites restrições da Lei. Neste aspecto o indivíduo passou a apropriar das terras para darem utilidades a ela como possuidor então a partir daí se prolatou a individualização de propriedade.

¹⁹ MELO, José Mário Delaiti. A função social da propriedade. Acesso em 16 out. 2018.

²⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil – Direitos Reais. Ed. 25, Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 97.



ISSN 2595-5519

Os direitos de propriedade surgem no instante em que os recursos se tornam escassos. Desde os primórdios, o indivíduo sempre procurou satisfazer as suas necessidades vitais por intermédio da apropriação de bens. Inicialmente, o homem pertencia à terra; com o tempo a terra passou a pertencer ao homem, em um processo que inicia com a busca por bens de consumo imediato; com o tempo, o domínio de coisas móveis, até perfazer-se a noção de propriedade, progressivamente complexa e plural. O verbo *ter* marca indelevelmente o direito subjetivo de propriedade, sendo inerente a qualquer ser humano o anseio pela segurança propiciada pela aquisição de bens.²¹

O direito de propriedade na atualidade leva ao proprietário atender a sua função social. Como citado nos parágrafos acima, percebe-se que no ordenamento jurídico contém detalhadamente os requisitos essenciais que o dono do imóvel tem de atender. O direito de propriedade na legislação brasileira é o mais importante dos Direitos reais, os outros ramos do direito civil têm a definição mais ampla como (posse), desdobramento usufruto, uso e etc.. Todavia a propriedade presume-se plena no sentido de impor todos os poderes a ele associado no patrimônio do proprietário.

3. A FUNÇÃO SOCIAL E OS CONTRATOS AGRÁRIOS NO BRASIL

O contrato é um negócio jurídico que se distingue em diversas modalidades por meio de manifestações das partes, podendo ser de forma unilateral, bilateral ou plurilateral. Segundo Carlos Roberto Gonçalves 2012, os contratos agrupam-se em diversas categorias sendo importante distingui-las para ter o conhecimento de suas particularidades. Os contratos têm regras próprias, conforme a classificação de sua categoria contendo os seguintes efeitos: unilaterais, bilaterais e plurilaterais, que se dividem em gratuitos e onerosos e subdivide em comutativos e aleatórios²².

²¹ ROSENVALD, Cristiano Chaves de Faria Nelson. Curso de Direito Civil 5. Ed.11, São Paulo: Atlas, 2015. p. 212.

²² GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. Ed. 7, São Paulo: Saraiva, 2012, p. 22.



ISSN 2595-5519

A função social está vinculada no momento em que as partes celebram a relação jurídica contrato que podem ser bilaterais ou plurilaterais, assim criando direitos e obrigações. Cada qual tem autonomia para fazer do seu bem o que é de direito, porém esta autonomia não pode entrar em conflito com os interesses sociais. No código civil de 2002 contém através do artigo 421 que, “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

No artigo 186 da Constituição Federal de 1988, conceitua detalhadamente cada função a ser cumprida na propriedade que pode ser rural ou urbana. “A função social é cumprida quando a propriedade rural atende simultaneamente segundos critérios e graus de exigências estabelecida em lei, aos seguintes requisitos”: Aproveitamento racional e adequado, Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, Observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Conforme traz a lei o proprietário rural ou possuidor da terra haverá de atender todos estes requisitos como função social da propriedade é inexigível o não cumprimento dos requisitos. No artigo 5º da CF/88 cita-se no inciso XXII que: É garantido o direito de propriedade, ou seja, é um direito fundamental de todo cidadão. Neste contexto, são garantidas as pessoas direito de terem uma propriedade, sendo que em nosso país pode ser adquirida de diversas formas, através de uma compra e venda ou até mesmo com acessão e usucapião, tendo também outras normas que podem através delas se adquirir um imóvel.

Mas também é necessário analisar a função social como disposto acima, que tem uma enorme relevância com relação à propriedade, pois na nossa constituição determina que tal deva atender alguns requisitos, de forma que tenha uma efetiva lucratividade e produtividade, para que atenda uma sustentabilidade social.

Os contratos têm caráter de gerar obrigações recíprocas as partes que o fazem, porém, os contratos agrários geram obrigações em conformidade com a propriedade rural, que estabelece formas de produzir e rentabilizar. Portanto se tem a parceria rural e o arrendamento



ISSN 2595-5519

rural, como os dois modos previsto, e busca se analisar neste trabalho tal relação com a função social, que se uma enorme junção junto a este. Desta forma, essas obrigações geradas possibilitam que um proprietário de um imóvel possa se utilizar de tal, na intenção de tornar produtivo o seu bem, que por alguma questão de problemas financeiros ou por não ter intenção de trabalhar na propriedade, se dispõe á arrendar ou até mesmo ter um parceiro no seu negócio, com intuito de ter vantagem econômica.

No arrendamento o dono do imóvel, tem por intenção alugar, sendo que não se responsabilizara pois provenientes ricos ao contratante, pois ele está somente alugando, na parceria já se modifica esse modo de obrigação, pois aqui como exposto no primeiro capítulo a parceria pode ser um negócio de risco a ambos, sendo que os dois se obrigam a dividir as despesas, lucros ou até mesmo prejuízos que possam vir a ocorrer. Deve se lembrar de que no artigo 186 as modalidades de função social, que deva os contratantes respeitar o uso racional, preserva o meio ambiente, e que de todo modo favoreça o bem-estar da sociedade, sendo esses alguns e importante requisitos que devam ser seguidas nas atividades de produção.

Também deve se levar em conta que pelo fato de o possuidor ter uma propriedade ele também tem por obrigação cumprir o princípio da função social, que no seu conceito mais profundo analisa-se o tão somente a produtividade que visa o caráter econômico da terra, que para o estado tem que apresentar uma sustentabilidade, como na gerações de empregos, que tem por estratégia do governo assegurar um maior sustentabilidade na sociedade.²³

Dentro dessa conceituação da propriedade, chega-se à conclusão de que a finalidade do direito agrário não é proteger os fracos, mais incentivar a produtividade da terra que termina alcançando a função social de proteção aos agricultores. Dai esse conjunto de normas ditado pelo Estado para regulamentação e gozo da propriedade rural.²⁴

²³ OPITZ, Silva C. B.; OPITZ, Oswaldo. Curso Complemento de Direito Agrário. Ed. 8, São Paulo: Saraiva, 2014. p. 204.

²⁴ Idib., p.205



ISSN 2595-5519

Conforme a citação acima se traz a conclusão de que a função social pode ser interpretada como uma protetora dos agricultores, e assim não tendo um caráter de incentivar os pequenos, que são os mais prejudicados numa análise cognitiva. Também se analisa que o Estado não impõe o cumprimento da função social, pelo fato de ser uma norma programática, mas, contudo, cabe ao estado fiscalizar e manter o controle das propriedades, para que desta forma, caso tenha alguma irregularidade quanto ao cumprimento de tais medidas apresentas neste artigo, possa tomar as medidas cabíveis, chegando até mesmo a desocupar o proprietário pelo não cumprimento, com determinação do interesse social, que assim prevalece no contexto da coletividade.²⁵

Nesta análise de tais possibilidades quanto a função social, se vê a importância dos contratos agrários, que possibilita inúmeras formas de cumprir a função social, sendo através de um aluguel do imóvel rural ou até mesmo uma parceria, que dá a possibilidade de alguém que não tenha os devidos equipamentos ou por fator econômico trazer a produtividade de seu imóvel, trazendo assim novas oportunidades de empregos e uma estabilidade social.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do estudo, buscou se compreender o contexto histórico acerca da função social da propriedade e dos contratos agrários. E mediante o tema foram esclarecidos todos os aspectos do contexto históricos. Sobretudo acerca dos contratos observa-se que o mesmo passou a serem interpretadas com base as Leis criadas pela jurisdição brasileira, e desta forma as elaborações do contrato passou a seguir todos os trametes da legislação passando também a se relacionar com a propriedade.

Contudo a função social da propriedade tem caráter erga omnes, no código cível brasileiro tipifica quais são os direitos e deveres que o real dono a de ter sobre seu imóvel

²⁵ OPITZ, Silva C. B.; OPITZ, Oswaldo. Curso Complemento de Direito Agrário. Ed. 8, São Paulo: Saraiva, 2014. p. 204.



ISSN 2595-5519

assim como nos contratos, e o proprietário que não cumprir com a função social estará sujeito a sofrer sanção pelo Estado.

REFERÊNCIAS

BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de direito agrário**. 8 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2013.

BRASIL. **Estatuto da terra, Lei N° 4.504**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 24 out. 2018.

BRASIL. **DECRETO N° 59.566, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1966**. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm>. Acesso em: 24, out. 2018.

CARVALHO, Edson Ferreira. **Manual Didático de Direito Agrário**. Ed. 1, Curitiba: Juruá, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Ed. 7, São Paulo: Saraiva, 2012.

HEIM, Bruno Barbosa; Silveira, Jamile Silva. **A institucionalização da política de reforma agrária no estatuto da terra: uma proposta à frente de seu tempo?**. Disponível em:

<<https://jus.com.br/artigos/24312/a-institucionalizacao-da-politica-de-reforma-agraria-no-estatuto-da-terra-uma-proposta-a-frente-de-seu-tempo>>. Acesso em: 21 out. 2018.

JUSPODIVM. **Vade Mecum**. 3. Ed. Salvador: Juspodivm, 2018.

MELO, José Mário Delaiti. **A função social da propriedade**. Disponível:

<http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12660&revista_caderno=7>. Acesso em: 16 out. 2018.

OPITZ, Silva C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso Complemento de Direito Agrário**. Ed. 8, São Paulo: Saraiva, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. Ed. 25, Rio de Janeiro: Forense, 2017.

ROSENVALD, Cristiano Chaves de Faria Nelson. **Curso de Direito Civil 5**. Ed.11, São Paulo: Atlas, 2015.



ISSN 2595-5519

SILVA, Vinícius Alves de Melo. **O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo.** Disponível em: <www.tcc.sc.usp.br/tce/disponiveis/89/890010/tce-14092016-124708/?&lang=br>. Acesso em 20 out. 2018.