
AÇÕES CABÍVEIS ENTRE AS PARTES NOS CONTRATOS AGRÁRIOS E RESPECTIVOS PROCEDIMENTOS

Marcos Afonso Borges

Professor nas Faculdades de Direito das
Universidades Federal e Católica
de Goiás e na Faculdade Anhanguera
de Ciências Humanas

SUMÁRIO: 1. Introdução – 2. Dos contratos agrários no Código Civil – 2.1. Das obrigações – 2.1.1. Fontes das obrigações – 2.1.2.1. Dos contratos – 2.1.2.2. Elementos – 2.1.2.3. Espécies – 2.1.2.3.1. Da locação: conceito – 2.1.2.3.1.1. Direitos e deveres das partes na locação – 2.1.2.3.1.2. Da locação de prédios rústicos – 2.1.2.3.2. Da parceria: conceito – 2.1.2.3.2.1. Direitos e deveres das partes na parceria – 3. Ações cabíveis nos contratos agrários anteriormente à vigência do Estatuto da Terra – 3.1. Conceito de ação – 3.2. Classificação – 3.3. Ações cabíveis e respectivos procedimentos – 4. Dos contratos agrários no Estatuto da Terra – 4.1. Noções gerais – 4.2. Espécies – 4.2.1. Do arrendamento rural: conceito – 4.2.1.1. Direitos e deveres das partes no arrendamento rural – 4.2.2. Da parceria agrícola-pecuária-agroindustrial e mista: conceito – 4.2.2.1. Direitos e deveres das partes nas parcerias – 5. Ações cabíveis nos contratos agrários na vigência do Estatuto da Terra – 5.1. Enumeração – 5.2. Procedimento pelo Decreto-lei n. 1.608, de 18.9.1939 – 5.3. Procedimento pela Lei n. 5.869, de 11.1.1973.

1 – INTRODUÇÃO

Antes de abordarmos especificamente as “Ações cabíveis entre as partes nos contratos agrários e respectivos procedimentos” é de mister no nosso entender, expendermos algumas considerações de ordem geral, sem as quais a discussão da matéria eminentemente processual, a que nos propomos discorrer hoje, torna-se totalmente impraticável.

Assim, para que possamos sentir a evolução legislativa e doutrinária das obrigações, oriundas do acordo de vontades, que incidem sobre o que este novo ramo de Direito denomina agrário, tentaremos, em breves bosquejos, situar o problema primeiramente na órbita do Direito Civil para, posteriormente, enquadrá-lo no novo campo da Ciência Jurídica, que já conta entre nós com uma plêiade de estudiosos, os quais através de artigos esparsos, publicados em revistas especializadas, e de obras específicas, de profundo sabor doutrinário, têm demonstrado ao mundo o grande progresso do Direito Agrário no Brasil.

2 – DOS CONTRATOS AGRÁRIOS NO CÓDIGO CIVIL

Na vida em sociedade, o indivíduo, para poder sobreviver, tem de manter com os seus semelhantes uma série de relações de natureza vária, as quais, tendo por fim uma convivência pacífica, são reguladas pelo Direito Objetivo.

Dentre essas relações uma sobressai pela sua grande importância: as obrigações.

2.1. No sentido técnico, obrigação *“é a relação jurídica pela qual uma pessoa (devedor) está adstrita a uma determinada prestação para com a outra (credor), que tem direito de a exigir, obrigando a primeira a satisfazê-la”*. (1)

Pelo conceito exposto, verifica-se que *“sempre existe um fato humano, de que diretamente se origina o vínculo obrigacional. Esse fato genérico, produtor de obrigações será invariavelmente um contrato, uma declaração unilateral da vontade ou um ato ilícito, embora existam ainda muitas obrigações estritamente legais, cuja existência não depende de qualquer desses fatos”*. (2)

2.1.1. Assim é que podemos asseverar, portanto, que três são as fontes das obrigações: os contratos, as declarações unilaterais da vontade e os atos ilícitos.

Dentre elas iremos nos ocupar dos contratos.

2.1.2.1. Como muito bem se expressa o inigualável Washington de Barros Monteiro, nas várias legislações em vigor, não encontramos uma orientação uníssona com referência à conceituação de contrato.

(1) Roberto De Ruggiero – Instituições de Direito Civil, III/8, tradução da 6ª ed. italiana, do Dr. Ary Santos, Livraria Acadêmica Saraiva, S. Paulo.

(2) Washington de Barros Monteiro – Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações, II, 2ª ed. Livraria Acadêmica Saraiva, S. Paulo, pág. 13.

Algumas, como a francesa e a argentina, preferiram definir este instituto de direito material. Outras, como a nossa, não seguiram a mesma diretiva, por entenderem que além de fugir à técnica legislativa, cabe unicamente à doutrina a tarefa de definir.

Tendo por suporte o conceito de Ulpiano: *contractus est pactio duorum plurimumve in idem placitum consensus*, o grande civilista paulista, por nós invocado, define o contrato como sendo "o acordo de vontades que tem por fim criar, modificar ou extinguir um direito". (3)

Ou ainda, como quer Afonso Dionísio Gama, "é o ato jurídico, em virtude do qual duas ou mais pessoas se obrigam por consentimento recíproco, a dar, fazer ou não fazer alguma coisa". (4)

2.1.2.2. Tendo em vista os expressos termos do art. 82 do Código Civil que reza: "a validade do ato jurídico requer agente capaz (art. 145, n. I), objetivo lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (arts. 129, 130 e 145)" e as considerações atrás expostas, conclui-se que além desses pressupostos de validade do ato jurídico em geral, nos contratos exige-se um outro, o consenso de vontades, donde inferir-se que quatro são os seus elementos componentes: a existência de partes; o objeto sobre o qual incide a manifestação de vontade das mesmas; o consentimento e a forma de concretização do negócio jurídico.

A capacidade das partes contratantes é assim o primeiro requisito de validade dos contratos. Pela legislação brasileira, qualquer pessoa pode contratar com exceção dos absolutamente incapazes, isto é: "os menores de 16 anos; os loucos de todo gênero; os surdos e mudos, que não puderem exprimir a sua vontade e os ausentes declarados tais pelo juiz" (art. 5º do Código Civil).

Quanto ao objeto, ele tem que ser possível, isto é, humanamente alcançável, pois *impossibilia nulla est obligatio*, lícito, conforme à moral, à ordem pública e aos bons costumes, e suscetível de apreciação econômica, capaz de se transformar direta ou indiretamente, em dinheiro, pois "se não representa um valor, deixa de interessar ao mundo jurídico, porque lhe faltaria o necessário suporte para uma ação judicial e subseqüente condenação". (5)

Há de verificar-se, ainda, o consentimento, elemento essencial e mais característico dos contratos. Este pode ser expresso quando dado verbalmente ou por escrito, e tácido se "decorre de certos fatos que autorizam o seu reconhecimento". (6)

(3) Obra e volume citados, págs. 14 e 15. No mesmo sentido João Franzen de Lima, Curso de Direito Civil Brasileiro, Editora Forense, Rio, 1958, vol. II, t. II, pág. 363.

(4) Teoria e Prática dos Contratos por Instrumento Particular no Direito Brasileiro, Editora Livraria Freitas Bastos, 1925, S. Paulo, pág. 13.

(5) Washington de Barros Monteiro, obra e volume citados, pág. 17.

(6) Washington de Barros Monteiro, obra e volume citados, pág. 18.

Finalmente, deve o pacto revestir-se de forma legal, o que quer dizer, deve obedecer à forma determinada em lei, se expressa, ou não proibida por ela.

2.1.2.3. *“Entre a variedade infinita de contratos, a que em concreto pode dar lugar a livre vontade das partes quando estabelecem entre si um acordo, há algumas que pelo seu uso quotidiano e por corresponderem às mais vulgares e repetidas necessidades, formam tipos, conhecidos por um nome próprio e regidos por uma disciplina particular”.*

“A maioria é comum ao Direito antigo e moderno e tem hoje uma regulamentação que às vezes não é idêntica à do Direito romano, constitui sempre uma evolução desse Direito. Outros representam o produto de novas e frequentemente mais complexas relações sociais, desconhecidas ou apenas em germe nas sociedades do passado”. (6-a)

Dentre os vários tipos regulados pelo nosso Código Civil, encontram-se dois que dizem respeito especificamente às relações agrárias: a locação e a parceria (arts. 1.188 a 1.199, 1.211 a 1.215, 1.410 a 1.423).

2.1.2.3.1. A locação, *“em sentido amplo, é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a fornecer à outra, mediante remuneração e durante algum tempo, determinado ou não, o uso e gozo de uma coisa infungível, ou a prestação de um serviço, ou a execução de determinado trabalho”.*

“Nesse conceito geral, ou seja, nessa definição, estão compreendidas as três modalidades que o nosso Código apresenta: a locação de coisas, a locação de serviços e a empreitada”.

“Cada uma dessas modalidades se distingue pelo objeto de contrato. Assim, a locação de coisas tem por objeto coisas móveis não fungíveis ou coisas imóveis; a locação de serviços tem por objeto a atividade ou o trabalho das pessoas; a empreitada tem por objeto a execução de um trabalho determinado”. (7)

“A parte que concede o uso e gozo da coisa chama-se locador. Como quase sempre é proprietário da coisa, também se designa pelo vocábulo senhorio, na locação de prédios. Quem recebe a coisa por força desse contrato denomina-se locatário. Mas é designado igualmente como inquilino quando a locação tem por objeto um prédio. A retribuição que paga pelo uso e gozo chama-se aluguel ou aluguer”. (8)

(6-a) Roberto De Ruggiero, obra e vol. citados, pág. 253.

(7) João Franzen de Lima, obra e volume citados, pág. 521.

(8) Orlando Gomes – Contratos, Editora Forense, Rio, 1959, pág. 308.

2.1.2.3.1.1. Como contrato que é, a locação envolve uma manifestação de vontades e assim as partes pactuantes, na realização do negócio jurídico, se submetem a uma série de deveres, que o Código Civil, de uma maneira clara e taxativa, regula da seguinte forma:

“Art. 1.189. O locador é obrigado:

I – A entregar ao locatário a coisa alugada, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la neste estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário.

II – A garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa”.

“Art. 1.192. O locatário é obrigado:

I – A servir-se da coisa alugada para os usos convencionais, ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse.

II – A pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar.

III – Levantar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundar em direito.

IV – A restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvo as deteriorações naturais ao uso regular.”

2.1.2.3.1.2. Como já dissemos alhures, o Código regula em três seções, a locação de coisas, a locação de serviços e a empreitada.

Com relação à primeira, após estabelecer uma série de disposições de caráter geral (arts. 1.188 a 1.199), que acabamos de focalizar, passa a disciplinar a locação de prédios urbanos e rústicos (art. 1.200 a 1.215).

Antes de nos cingirmos especificamente aos prédios rústicos, convém salientar qual a extensão exata da palavra prédio.

“Segundo alguns glosólogos, o vocábulo só se aplicaria aos edifícios e construções. Em Direito civil, entretanto, a palavra tem sentido muito mais amplo. Aliás, no Direito romano, praedium, era toda espécie de imóvel, com ou sem construção, sendo certo mesmo que, primitivamente, significa tão-somente solo”.

“No Direito pátrio, de modo idêntico, o termo aplica-se a qualquer espécie de imóvel, edificado ou não, embora algumas vezes se atribuam também nomes peculiares ao não edificado, como solo, chão, terreno. A palavra prédio exprime, pois, de ordinário o solo juntamente com o edifício, e outras vezes, o terreno tão-somente; terreno cultivado ou não, terreno edificado ou não, morada, sítio, fazenda, tudo pode ser abrangido pela expressão genérica prédio”.

*“Na tradição de nosso Direito, a expressão **prédio urbano** tem sentido clássico; é a propriedade destinada à habitação; pode ela achar-se no perímetro urbano, ou mesmo rural; nem por isso deixará de ser imóvel urbano se o seu precípuo destino é o de servir de morada”.*

*“Inversamente, **prédio rústico** é o destinado primordialmente à exploração agrícola ou pecuária. Pode localizar-se no perímetro urbano; não deixará de ser propriedade rústica, se a sua destinação é o exercício da atividade agrícola ou pastoril, em qualquer de suas modalidades”.* (9)

Nos arts. 1.210 a 1.215, estabelece a lei civil disposições específicas com referência às locações de **prédios rústicos**, e como assevera o grande Clóvis Beviláqua, esses preceitos são meras aplicações das regras gerais, já enfocadas.

Devem ser salientadas, no entanto, algumas peculiaridades.

Assim, na lição de João Luiz Alves, em face do que preceitua o art. 1.212, a locação de prédio rústico tem sempre prazo definido: ou o estipulado no contrato, ou o legal, que é o de uma colheita. (10)

Além do mais, o locatário não querendo continuar a locação deverá avisar o senhorio, seis meses antes de deixar o imóvel (art. 1.213), ocorrendo igual obrigação ao senhorio na mesma hipótese.

2.1.2.3.2. Passemos agora ao exame da parceria, que no dizer de Orlando Gomes *“é o contrato pelo qual uma pessoa pede um prédio rústico a outra, ou lhe entrega animais, com o objeto de partilhar os frutos, ou lucros, decorrentes do cultivo, ou criação”.* (11)

(9) Washington de Barros Monteiro, obra e vol. citados, págs. 173 a 174.

(10) Apud João Franzen de Lima, obra e vol. citados, pág. 549 e Washington de Barros Monteiro, obra e vol. citados, pág. 177.

(11) Obra citada, pág. 412.

Pela conceituação exposta, depreende-se que duas são as espécies de parceria, conforme o objeto: agrícola, se o fim é o cultivo da terra; pecuária, ao contrário, se o objetivo é a criação ou tratamento de animais.

2.1.2.3.2.1. Na parceria agrícola – a que se aplicam as regras da locação de prédios rústicos, naquilo que não se achar regulado (art. 1.414), – ao parceiro proprietário, ou cedente, compete:

“a) entregar ao parceiro agricultor, ou cessionário, o imóvel objeto do contrato, em estado de servir ao uso a que se destina;

b) garantir-lhe o uso pacífico do imóvel;

c) responder pelos riscos deste, bem como pelos vícios redibitórios;

d) suportar os encargos que recaem sobre o prédio”. (12)

Da mesma forma, também incumbe ao parceiro agricultor, ou cessionário:

a) promover a cultura autorizada no contrato;

b) conservar o prédio com zelo de um bom pai de família;

c) prestar contas, quando lhas exigir o outro contratante;

d) entregar os frutos ao parceiro proprietário ou cedente, na proporção estipulada;

e) restituir o prédio no estado em que o recebeu, finda a parceria;

f) facilitar, como na locação, o estabelecimento do novo parceiro, que o sucede na exploração do imóvel (art. 1.215). (13)

Já na parceria pecuária, a avença se concretiza com o fornecimento, por parte do parceiro proprietário, dos animais, entrando o parceiro tratador com o seu trabalho e com o pagamento das despesas de custeio e tratamento, se outra coisa não se estipular.

Pelo exposto, verifica-se que a parceria pecuária assemelha-se à sociedade de capital e indústria, ao passo que a parceria agrícola à locação de prédios rústicos.

(12) Washington de Barros Monteiro, obra e vol. citados, pág. 347. No mesmo sentido Orlando Gomes, obra citada, pág. 415.

(13) Washington de Barros Monteiro, obra e vol. citados, pág. 347. No mesmo sentido Orlando Gomes, obra citada, págs. 415.

3 – AÇÕES CABÍVEIS NOS CONTRATOS AGRÁRIOS ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DO ESTATUTO DA TERRA

Até agora, cuidamos de indicar as várias espécies de ajustes regidos pelo Código Civil, bem como os direitos e obrigações das partes pactuantes.

Pode ocorrer, no entanto, que haja violação do direito e o não cumprimento da obrigação ajustada.

Assim, vamos perquirir qual o meio concedido às partes pela lei, para assegurar o que lhes é devido, uma vez que de há muito a sociedade tirou, da pessoa humana, o direito de fazer justiça pelas próprias mãos.

3.1. Em virtude desta proibição, ocorrendo a violação do direito, o indivíduo terá que solicitar do Estado que, usando de seu poder, faça cessar a transgressão, usando da força, se necessário.

A maneira de provocar esta atividade estatal, denominada Jurisdição, é a Ação, que constitui, em nosso sistema jurídico, uma garantia constitucional, em face dos expressos termos do § 4º do art. 153, da Emenda nº 1, de 17.10.1969, que prescreve: *"A lei não poderá excluir da apreciação do Poder Judiciário qualquer lesão de direito individual"*.

A ação é, portanto, o direito subjetivo, abstrato, público constitucional, de solicitar a prestação jurisdicional, ou a Jurisdição.

3.2. Conforme a natureza desta prestação, as ações se classificam, segundo a maioria dos processualistas, em ações de conhecimento, executivas e cautelares.

"Ações de conhecimento são aquelas que objetivarem decisão declarando ou determinando o direito aplicável à espécie".

"Executivas são aquelas em que se pleiteia a tutela jurisdicional alicerçada em título executivo, para que se efetive a sanção juris mediante a prática de atos de execução".

"Finalmente, ações cautelares são aquelas que visam medidas provisórias, com o fim de garantir processo principal".

"As ações de conhecimento subdividem-se em ações declaratórias, condenatórias e constitutivas, conforme objetivarem a declaração da existência ou não de uma relação jurídica, ou da autenticidade ou falsidade de um documento, a imposição, ao

sujeito passivo, de uma obrigação, passível de execução forçada, ou a criação, modificação ou extinção de uma situação jurídica". (14)

3.3. Tendo por suporte esta classificação e os dispositivos de direito material atrás enunciados, às partes contratantes são concedidos, nos contratos agrários, salvo melhor juízo, os seguintes meios:

No caso de locação de prédios rústicos, "o locatário poderá pleitear, frente a qualquer infração legal ou contratual do locador, a resolução do contrato, cumulada com perdas e danos cabíveis", (15) bem como a indenização sem a rescisão contratual.

O inquilino pode, também, pleitear a redução do aluguel, se o contrato o permitir, na hipótese de esterilidade e malogro da colheita por caso fortuito (art. 1.214).

Nos casos aventados, qualquer que seja o fundamento da actio, o processo seguirá o procedimento ordinário, regulado pelo art. 291 e seguintes do Código de Processo Civil de 1939, com as fases postulatória ou petitória, probatória e decisória.

É facultado, ainda, ao locatário, a utilização dos interditos possessórios contra terceiros que lhe turbem ou esbulhem a posse, caso em que o processo poderá ter o rito especial, se a turbação ou esbulho datar de menos de ano e dia (art. 371 e segs. do Código de Processo Civil de 1939).

Será especial também o procedimento, quando o locatário utilizar da ação cominatória, prevista no art. 302, n. XII, do Código de Processo Civil de 1939, para exigir do locador que se abstenha de ato ou preste fato dentro de certo prazo, quando a isso estiver obrigado por força de lei ou contrato. (16)

Concede-se, ainda, ao locatário a ação de consignação em pagamento, se o locador recusar a receber aluguéis, obedecendo o processado a tramitação prevista no art. 314 e seguintes do Código de Processo Civil de 1939.

Finalmente, para reter o prédio no caso de benfeitorias necessárias, ou úteis, se feitas com o expresso consentimento do locador, poderá utilizar o locatário dos embargos por retenção, regulados no art. 1.012 do Código de Processo Civil de 1939.

Uma vez enumerados os meios facultados ao locatário para ingressar em juízo contra o locador, vejamos, agora, quais as ações postas à disposição deste contra aquele.

(14) Marcos Afonso Borges - Da Ação Discriminatória, Ed. Universitária de Direito, 1972, São Paulo, págs. 14 e 15.

(15) José da Silva Pacheco - Tratado das Ações de Despejo, Editora Borsoi, 2ª ed., pág. 25.

(16) José da Silva Pacheco, obra citada, pág. 24.

Na lição de Sebastião de Souza, o Código Civil em sua sistemática, concede ao proprietário *“ação de despejo, que se justifica, com a terminação do prazo do contrato; com o emprego do prédio em uso diferente ao convencionado; com a danificação do prédio pelo locatário; com a falta de pagamento dos aluguéis no tempo convencionado; pela recusa do locatário a obras necessárias e urgentes e ainda, nos contratos por tempo indeterminado, mediante aviso ou notificação, com o prazo de 6 (seis) meses”*. (17)

Embora o Código de Processo Civil de 1939 enumere a ação de despejo entre os procedimentos especiais (arts. 350 e segs.), a verdade, porém, é que somente quando tiver por fundamento a falta de pagamento, é que obedecerá ela a esse procedimento. Nos demais casos, o rito é o ordinário.

Ordinário será também o procedimento, como já ficou dito, da ação de rescisão de contrato concedida ao locador, em virtude de violação de dispositivo contratual, cumulada com perdas e danos, e, de indenização, sem o pedido de resilição.

À disposição do proprietário ainda estão as ações de: Executiva para a cobrança de aluguéis (art. 298, n. IX, do Código de Processo Civil de 1939); e cominatória, para compelir o locatário a prestar ato ou abster-se de fato (art. 302, n. XII, do Código de Processo Civil de 1939), ambas com procedimento especial regido pelos arts. 299 e segs. e 303 e segs. da norma dinâmica revogada.

4 – DOS CONTRATOS AGRÁRIOS NO ESTATUTO DA TERRA

Como é do conhecimento geral, com o intuito de disciplinar os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola, o Governo da República, através da Lei n. 4.504 de 30.11.1964, editou o Estatuto da Terra, instrumento legal misto, contendo normas de direito material e instrumental.

4.1. Posteriormente, em 1966, precisamente em 6 de abril, nova Lei é promulgada, a de n. 4.947, fixando normas referentes ao Direito Agrário, e dispondo sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, hoje Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Nesse mesmo ano, baixou o Executivo o Decreto n. 59.566, de 14 de novembro, a fim de regulamentar as Seções I, II e III do Capítulo IV, do Título III, da Lei n. 4.504, de 30.11.1964 (Estatuto da Terra) e o Capítulo III, da Lei n. 4.947, de 6.4.1966, capítulos esses referentes aos Contratos Agrários.

(17) *Dos processos Especiais*, Editora Forense, Rio, 1957, pág. 71.

Assim, com o advento do novo Direito, toda a matéria obrigacional incidente sobre as relações agrárias do Código Civil passou a ser regulada pelas normas atrás citadas, pois, como bem assevera o insigne agrarista pátrio, Fernando Pereira Sodero, "já se haviam elas tornado insuficientes para regular os diversos problemas suscitados na atual fase da vida nacional". (18)

4.2. Presentemente, portanto, temos como contratos agrários:

1º) **Arrendamento Rural**, disciplinado pelos arts. 95 e segs. da Lei n. 4.504, de 30.11.1964, com as modificações introduzidas pelos arts. 13 e 15 da Lei n. 4.947, de 6.4.1966, e arts. 1º e segs. do Decreto n. 59.566, de 14.11.1966;

2º) **Parceria Agrícola, Pecuária, Agroindustrial, Extrativa e Mista**, reguladas pelos arts. 96 e segs. do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504, de 30.11.1964), com as modificações ditadas pelo art. 13 da Lei n. 4.947, de 6.4.1966, de 14.11.1966;

3º) Outras modalidades de pactos, admitidas pelo art. 39 do Decreto n. 59.566, de 14.11.1966, diversos do arrendamento e da parceria, desde que observadas pelo proprietário do imóvel as normas e regras aplicáveis a arrendatários e parceiros.

Embora disciplinados em leis especiais, ditos contratos devem obedecer a regras pertinentes às obrigações em geral ou dos atos jurídicos, (19) motivo pelo qual as considerações tecidas quanto às obrigações regidas pelo Código Civil, aqui também se aplicam.

4.2.1. "O arrendamento rural é uma espécie de *locatio rei* e se conceitua como o 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, incluindo ou não outros bens, benfeitorias e outras facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites preceituais do Estatuto da Terra". (20)

4.2.1.1. Nos termos dos arts. 40 e 41 do Decreto n. 59.566, de 14.11.1966, constituem direitos e deveres das partes contratantes, denominados no arrendamento de arrendador e arrendatário:

(18) *Direito Agrário e Reforma Agrária*, Editora Civilização Brasileira, S. Paulo, 1968, pág. 106.

(19) *Oswaldo Opitz e Sílvia C. B. Opitz*, - *Contratos Agrários no Estatuto da Terra*, Editora Borsoi, Rio, 1971, pág. 179.

(20) *Oswaldo Opitz e Sílvia C. B. Opitz*, obra citada, págs. 178 e 179.

“Art. 40. O arrendador é obrigado:

I – a entregar ao arrendatário o imóvel rural objeto do contrato, na data estabelecida ou segundo os usos e costumes da região;

II – a garantir ao arrendatário o uso e o gozo do imóvel arrendado, durante todo o prazo do contrato (art. 92, § 1º do Estatuto da Terra);

III – a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as obras e reparos necessários;

IV – a pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha incidir sobre o imóvel rural arrendado, se de outro modo não houver convencionado”.

Art. 41. O arrendatário é obrigado:

I – a pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais ajustados;

II – a usar o imóvel rural, conforme o convencionado, ou presumido, e a tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, não podendo mudar sua destinação contratual;

III – a legar ao conhecimento do arrendador, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbacão ou esbulho que, contra a sua posse vier a sofrer, e ainda, de qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural;

IV – a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, salvo convenção em contrário;

V – a devolver o imóvel, ao término do contrato, tal como o recebeu, com seus acessórios, salvo as deteriorações naturais ao uso regular. O arrendatário será responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador”.

4.2.2. “A parceria é um contrato oneroso, pelo qual uma ou mais pessoas, sendo uma ou várias delas proprietários de um imóvel rural, admitem que outra ou outras delas ocupem dito imóvel, para fins rurais ou seja exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, por certo tempo, mediante a distribuição convencional de frutos produzidos, observadas as restrições impostas no art. 96, n. VI, da Lei n. 4.504”. (21)

(21) Oswaldo Opitz e Silvia C. B. Opitz, obra citada, págs. 286 e 287.

“O contrato de parceria é muito antigo. Apesar disso, não se pode negar a confusão que sempre fizeram dele com o arrendamento, ao ponto de dizer-se que não é outra coisa que um simples contrato de arrendamento de imóvel rústico”. (22)

Embora haja semelhança entre ambos, a diferença é evidente. O arrendamento assemelha-se, ou melhor, é uma locação rural, ao passo que a parceria, uma sociedade de capital e indústria.

4.2.2.1. Os direitos e deveres dos pactuantes, parceiro-outorgante e parceiro-outorgado, são os mesmos do arrendador e arrendatário (art. 48 do Decreto n. 59.566, de 14.11.1966), devendo ainda o parceiro outorgante assegurar ao parceiro outorgado, que residir no imóvel, e para atender ao uso exclusivo da família deste:

a) casa de morada higiênica e área suficiente para hortas e criação de animais de pequeno porte (art. 96, n. IV, do Estatuto da Terra);

b) as despesas com o tratamento e criação dos animais, não havendo acordo em contrário (art. 96, n. III, do Estatuto da Terra) (§§ 1º e 2º do art. 48 do Decreto n. 59.566, de 14.11.1966).

AÇÕES CABÍVEIS NOS CONTRATOS AGRÁRIOS NA VIGÊNCIA DO ESTATUTO DA TERRA

Após fixarmos os contornos gerais dos pactos agrários, adentremos no exame das ações cabíveis, para que as partes possam fazer valer seus direitos.

Havendo identidade de responsabilidades entre os contratantes, como vimos, no arrendamento e na parceria, e determinando o art. 34 do já citado Decreto, a aplicação à parceria das normas referentes ao arrendamento e suas modalidades (Seção II, do Capítulo II), o que iremos enfocar, agora, aplica-se, indistintamente, a todos os contratos agrários.

5.1. Ao arrendador e ao parceiro-outorgante concede-se ação de despejo segundo o Decreto n. 59. 566, de 14.11.1969, art. 32, somente nos seguintes casos:

(22) Oswaldo Opitz e Sílvia C. B. Opitz, obra citada, pág. 287.

I – Término do prazo contratual ou de sua renovação;

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

III – se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencionado;

IV – dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, prova do dolo ou culpa do arrendatário;

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

VI – abandono total ou parcial do cultivo;

VII – inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 deste Regulamento;

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

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

O arrendador poderá ainda, propor: ação executiva de cobrança com base no n. IX, do art. 298 do Código de Processo Civil, para haver do arrendatário os aluguéis não pagos.

Às partes contratantes são concedidas:

1º) ação de rescisão de contrato se um dos pactuantes violar qualquer uma de suas obrigações legais e contratuais, podendo ainda cumular com o pedido de perdas e danos;

2º) ação de indenização, sem a ruptura do liame contratual, objetivando o ressarcimento dos prejuízos causados pelo contratante em virtude de ato ilícito;

3º) ação cominatória, alicerçada no n. XII do art. 302 do Código de Processo Civil, de 1939, com o fim de obrigar a parte a prestar fato ou abster-se de ato a que esteja obrigado em virtude de lei ou convenção.

5.2. Esses meios de solicitação de prestação jurisdicional, alguns se desenvolvem através do procedimento ordinário, e, outros, de procedimentos especiais, como é o caso da ação executiva e da ação cominatória.

No entanto, o art. 107 da Lei n. 4.504, de 30.11.1964 (Estatuto da Terra) prescreve o seguinte:

"Art. 107. Os litígios judiciais entre proprietários e arrendatários rurais obedecerão o rito processual prescrito pelo art. 685 do Código de Processo Civil".

A norma processual invocada, do Código de 1939, regula o Processo Acessório, em determinando que, uma vez despachada a petição, e feitas as citações necessárias, e, no prazo de quarenta e oito (48) horas, contestado, ou não, o pedido, o juiz procederá a uma instrução sumária, facultando às partes a produção de provas, dentro de um tríduo, e decidindo, em seguida, de acordo com o seu livre convencimento, facultade essa que não o exime de motivar a decisão.

Assim sendo, em virtude do artigo já transcrito do Estatuto da Terra, qualquer que seja a ação intentada por uma das partes, esta deverá ter o rito processual estabelecido pelo Código de Processo Civil (Decreto-lei n. 1.608, de 18.9.1939) para os Processos Acessórios.

Poder-se-ia questionar se tal procedimento deverá ser adotado também para os litígios oriundos das parcerias, já que o citado art. 107 do Estatuto refere-se unicamente a conflitos de interesses entre proprietários e arrendatários, omitindo-se quanto aos parceiros-outorgados.

Não temos dúvidas que sim.

Se os arts. 34 e 48 do Decreto n. 59.566, de 14.11.1966, determinaram a aplicação às parcerias das normas materiais reguladoras dos arrendamentos, também as de natureza instrumental a elas se estendem.

Além do mais, não há nada que justifique a adoção de procedimentos diversos para o mesmo tipo de ação, somente porque uma está alicerçada em obrigações que regem as relações entre arrendador e arrendatário e outra entre parceiro-outorgante e parceiro-outorgado, quando estas são espécies do gênero "Contratos Agrários".

5.3. Corroborando esse nosso entendimento, o novo Código de Processo Civil (Lei n. 5.869, de 11.1.1973), fixa o mesmo rito processual para as causas surgidas de arrendamento e de parceria agrícola.

De fato, a novel norma formal estabelece para estas ações o procedimento sumaríssimo ao dispor do art. 275, n. II, letra B, que: observar-se-á procedimento sumaríssimo, nas causas qualquer que seja o valor, de arrendamento rural e de parceria agrícola.

Desta forma, na petição inicial deverá o autor expor os fatos e fundamentos jurídicos do pedido, oferecendo desde logo o rol de testemunhas e documentos. Ao receber a inicial o juiz deferirá as provas e designará audiência de instrução e julgamento. O réu será citado para comparecer à audiência, que não se realizará em prazo inferior a 10 (dez) dias, contados da citação, quando então poderá oferecer defesa. Antes do início da audiência, deverá o juiz tentar conciliar as partes, e, não sendo possível, tomará os depoimentos, proferindo, desde logo a decisão final. Não se julgando habilitado no momento a julgar o pedido, terá o prazo de 5 (cinco) dias para proferir a sentença (arts. 276 a 280). Todos esses atos deverão realizar-se dentro de 90 (noventa) dias (art. 281).

O novo estatuto processual, por outro lado, não regulou, entre os procedimentos especiais, a ação cominatória. Seu procedimento, portanto, é o comum.

Da mesma forma, a ação executiva que tem rito especial diverso da execução de sentença, pela Lei n. 5.869, de 11.1.1973, está agora regida por procedimento único, quer seja o título executivo judicial, quer seja extrajudicial.