

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SÃO
PAULO**

ANA CAROLINA TEIXEIRA SILVA

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA

Barretos

2017

ANA CAROLINA TEIXEIRA SILVA

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Câmpus Barretos com requisito de a obtenção do título de Técnico em Agronegócio, sob Orientação Prof. Dr. Diovani Vandrei Alvares

BARRETOS

2017

S581c Silva, Ana Carolina Teixeira
Contratos de arrendamento e parceria / Ana Carolina Teixeira
Silva. – 2017.
33 f. : il.; 30 cm

Trabalho de conclusão de curso (Técnico em agronegócio) –
Instituto Federal de São Paulo - Campus Barretos, 2017.

Orientação: Prof. Dr. Diovani Vandrei Alvares

1. Contratos agrários. 2. Parceria agrária. 3. Arrendamento. I. Título.

CDD: 630

Ficha Catalográfica elaborada pela bibliotecária Juliana Alpino de Sales CRB 8/8764,
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

BANCA EXAMINADORA

Orientador: _____

Prof. Dr. Diovani Vandrei Alvares

Instituto Federal de Educação, Ciências e Tecnologia de São Paulo – Campus Barretos

2º Examinador: _____

3º Examinador: _____

Barretos, 22 de novembro de 2017

SILVA, Ana Carolina Teixeira. **Contratos de Arrendamento e Parceira**. Trabalho de Conclusão do Curso Técnico em Agronegócio. IFSP, Câmpus Barretos, 34p. 2017.

RESUMO

Existem algumas dúvidas dos produtores rurais em relação aos instrumentos jurídicos mais adequados para realizar a produção indireta de suas propriedades (terceirizar o processo produtivo). O ordenamento jurídico traz a regulamentação dos contratos de arrendamento e contrato de parceria, tipificados pelo Estatuto da Terra, sendo de uso comum no campo agrícola. Alguns produtores, devido à falta de conhecimento técnico, de infraestrutura no campo e de capital, buscam a forma jurídica mais acessível para a sua sustentabilidade na produção (parceiras) ou até mesmo arrendamento (aluguel de sua unidade de produção); e diante disto é imprescindível traçar as diferenças de contratos. O objetivo deste trabalho é demonstrar as características de cada contrato, visando suas particularidades e diferenças básicas quanto ao seu objetivo. As ferramentas utilizadas para realizar a pesquisa foram revisões bibliográficas.

Palavras Chaves: Contratos Agrários; Parceria Agrária; Arrendamento.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	05
REFERENCIAL TEÓRICO	08
1. A importância do Agronegócio para a economia do Brasil	08
2. As relações sociais no Campo Brasileiro	11
3. Contrato de Parceria Agrária	14
3.1 Modalidades de Parceria Agrária	16
3.2 Da denominação dos contratantes na parceria	17
3.3 Características dos Contratos de Parceria	17
3.4 Cláusulas Mínimas no contrato de Parceria	18
3.5 Do termo contratual	19
4. Arrendamento Rural	20
4.1 As partes e regras especiais para o contrato de Arrendamento	22
4.2 Características do Contrato de Arrendamento	23
4.3 O termo do Contrato de Arrendamento	24
4.4 Dos prazos mínimos do Arrendamento	25
5. Contratos Agrários típicos, expressos e escritos	26
CONCLUSÃO	27
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	28
ANEXO A – MODELO DE MINUTA DE CONTRATO DE PARCERIA	29
ANEXO B - MODELO DE MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO .	31

INTRODUÇÃO

Historicamente, as bases da economia mundial estão assentadas na produção primária, na qual se destacam as atividades extrativistas, a agricultura e a pecuária, praticadas em terras públicas ou particulares. (FERETTO, 2016, p. 30)

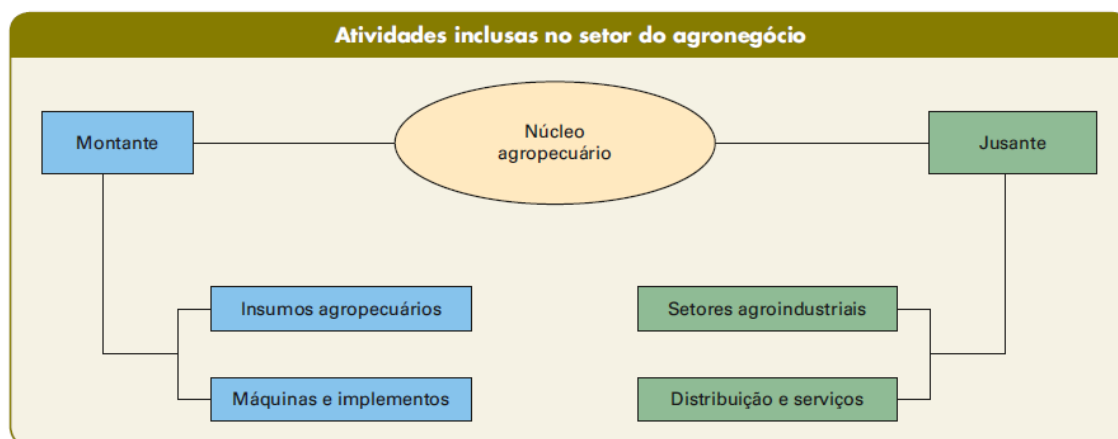
Em nosso país não é diferente, visto que temos acentuada vocação agropastoril. Tanto que popularmente cunhamos a conhecida expressão “Brasil, celeiro do mundo”. Essa vocação e a necessidade de produzir alimentos fez surgir às diversas situações de exploração da terra.

De acordo com BORGES (2016, p. 15) a atividade agrícola ou agropecuária (agricultura e criação animal) é a mais representativa fonte de alimentos para a humanidade e, também, a mais preciosa fonte de matérias-primas (*commodities* agrícolas), para o desenvolvimento de um dos setores mais importantes da economia: o agroindustrial, no qual as matérias-primas agrícolas são transformadas em produtos industriais, por exemplo: têxtil, que se utiliza do algodão para produzir tecidos; alimentício, que se utiliza do leite para produzir queijos; bebidas, que se utiliza da uva para produção de vinhos; e biocombustíveis, que se utiliza da cana-de-açúcar, para produção do etanol (álcool combustível).

O agronegócio é um dos setores que mais se expandiu nas duas últimas décadas, como resultado, principalmente, do crescimento da demanda por produtos agrícolas no período, decorrente das transformações econômicas que acontecem nos países emergentes, tais como a China e a Índia, que resultaram na elevação da renda de uma parcela expressiva de suas populações e, dessa forma, na elevação da demanda, em seus territórios, por produtos agrícolas e agroindustriais. (COELHO, 2016, p 98)

Veja a seguir esquema que mostra aspectos da abrangência da cadeia produtiva do agronegócio de um país.

FIGURA 1 – Esquemático da Cadeia Produtiva do Agronegócio



Elaborada pela própria autora.

O aumento da demanda mundial por alimentos tem provocado, inclusive, uma elevação de seus preços no mercado internacional (fenômeno tratado genericamente de “agroinflação”) e, também, na tomada de medidas por parte de um grande número de empresas internacionais de expandir suas possibilidades de produção agrícola. (FERETTO, 2016, p. 39)

A prática da agricultura implica uma grande diversidade de processos e maneiras de utilizar o solo: relações entre os vegetais e o meio, entre os trabalhadores e a terra e entre a produção e o capital investido.

Assim, um sistema agrícola abrange todo e qualquer aspecto humano, econômico, político, tecnológico e de ordem natural relacionado à produção agrícola de determinado território.

De acordo com Coelho (2016, p. 114) para conhecer um sistema agrícola, é preciso considerar três fatores:

- **TERRA (SOLO)**, cuja maior ou menor disponibilidade, associada a fatores como fertilidade, pode favorecer ou dificultar a produção;
- **TRABALHO**, no qual o uso de mão de obra, associada ou não à tecnologia, pode contribuir para a maior ou menor produtividade;
- **CAPITAL**, que aplicado em maior ou menor proporção em insumos, ou seja, máquinas e equipamentos, além de fertilizantes, inseticidas e outros componentes, reflete na produtividade agrícola.

O fator terra, por exemplo, é preponderante em regiões onde há grande disponibilidade de espaço para o cultivo e agricultores desprovidos de

recursos para investir em sua produção agrícola. Os rendimentos das lavouras são diretamente associados à área cultivada, sendo baixos ou praticamente nulos os investimentos em aparelhagem tecnológica. Esse tipo de agricultura, classificada como extensiva, é típica de algumas áreas tropicais do continente africano, nas quais se verifica o predomínio da agricultura de subsistência. (BARROS, 1999, p. 40)

Já o fator trabalho é preponderante, por exemplo, em regiões densamente povoadas, com grande disponibilidade de mão de obra. Os rendimentos das lavouras estão diretamente associados à intensidade da utilização da mão de obra, sendo baixos ou praticamente nulos os investimentos em mecanização. (COELHO, 2016, p. 116)

Esse tipo de agricultura, classificada como extensiva, é típico de algumas áreas do Sudeste Asiático, onde o cultivo de arroz é dominante. Esse tipo de agricultura, embora não seja mecanizada, apresenta em geral elevada produtividade, pois se desenvolve apoiada em técnicas de seleção de sementes e de irrigação controladas há milhares de anos. (BORGES, 2016, p.28)

Quando o fator capital é predominante na agricultura, há uma inversão na forma de produção, ou seja, há grande utilização de insumos em substituição ao uso maciço de mão de obra. Conhecido como sistema intensivo de produção, esse modelo é adotado nos países desenvolvidos e nas áreas mais modernizadas de certas nações subdesenvolvidas. Nesse sistema, em que a produção é altamente capitalizada, há grande investimento tecnológico em todas as etapas da produção, desde o uso de sementes manipuladas até a utilização de máquinas, da adubação da terra à colheita. (BARROS, 1999, p. 42)

O resultado, na maior parte dos casos, é uma elevada produtividade, voltada para o abastecimento do mercado consumidor externo e interno, tanto de alimentos como de matérias-primas, visando à intensa competitividade internacional. A necessidade de mão de obra é reduzida, e o gerenciamento da produção é realizado em grande parte por profissionais qualificados, como administradores e agrônomos. Nos dias atuais, esse tipo de agricultura, chamada, usualmente, de moderna, insere-se, cada vez mais, no contexto do setor do agronegócio e funciona, nas áreas onde ela é implantada, ao mesmo

tempo, como fator de elevação da produtividade agrícola, gerador de desemprego no campo e de concentração de terras. (FERRETTO, 2017, p. 52).

O desenvolvimento dessa agricultura apoiada no uso de avançada tecnologia, além de provocar a elevação da sua produtividade, também contribuiu para que ocorresse uma grande expansão das áreas que se dedicam a essa atividade. Isso aconteceu porque o uso dessa tecnologia viabilizou o aproveitamento de áreas que naturalmente apresentavam solos pobres e não eram utilizadas para agricultura. (BURANELLO, 2013, p. 25)

Destarte estas atividades mencionadas figuram como essenciais para a economia do Brasil, não necessariamente o proprietário da terra trabalha com/para sua produção.

Existem várias relações jurídicas entre os produtores rurais, seus parceiros, fornecedores, prestadores de serviços, arrendatários, compradores e outros, e cada uma dessas relações jurídicas corresponde a uma norma legal.

Nos contratos agrários deve conter a capacidade jurídica dos contraentes, licitude do objeto do contrato e sua forma que deve ser permitida ou não proibida.

Os contratos agrários que a lei reconhece, são: o contrato de arrendamento e parceria, que tem como finalidade a posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário (que detêm a posse ou tem a livre administração do imóvel rural) e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, conforme esta elencada na Lei n. 4.504 de 30/11/64 art. 92 e Lei n. 4.947 de 06/04/66, art. 13.

Nosso trabalho buscou na revisão bibliográfica seus instrumentos, como livros específicos, artigos jurídicos, e estudos (principalmente os levantados pelo IBGE, MAPA e INCRA).

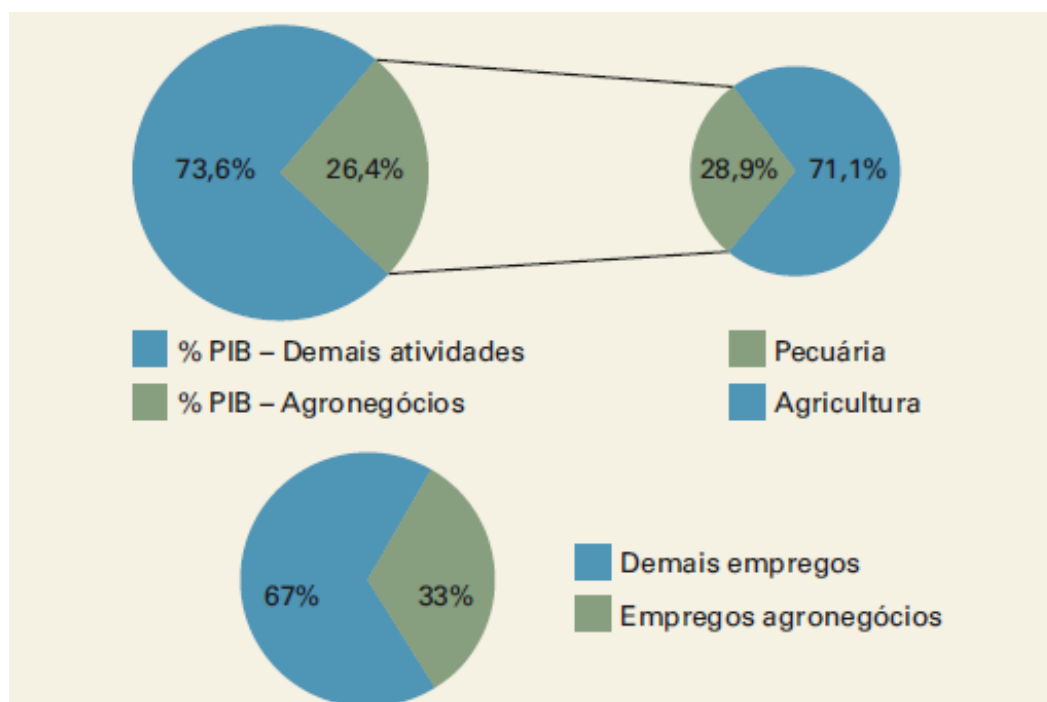
REFERENCIAL TEÓRICO

1. A importância do Agronegócio para a economia do Brasil

O Agronegócio, nas lições de MIRANDA (2014, p. 39) é um dos principais setores da economia brasileira, pois funciona como uma das bases de sustentação de sua economia. A participação relativa do valor de produção

realizada pela cadeia produtiva integrante, do agronegócio no total do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil, como pode ser observado no gráfico ao lado, supera a casa dos 25%. A participação relativa do número de trabalhadores utilizada na cadeia produtiva integrante do agronegócio no Brasil no total de mão de obra ocupada no país supera a casa dos 30%.

FIGURA 2 – A importância do Agronegócio no Brasil



Fonte: MAPA, 2011.

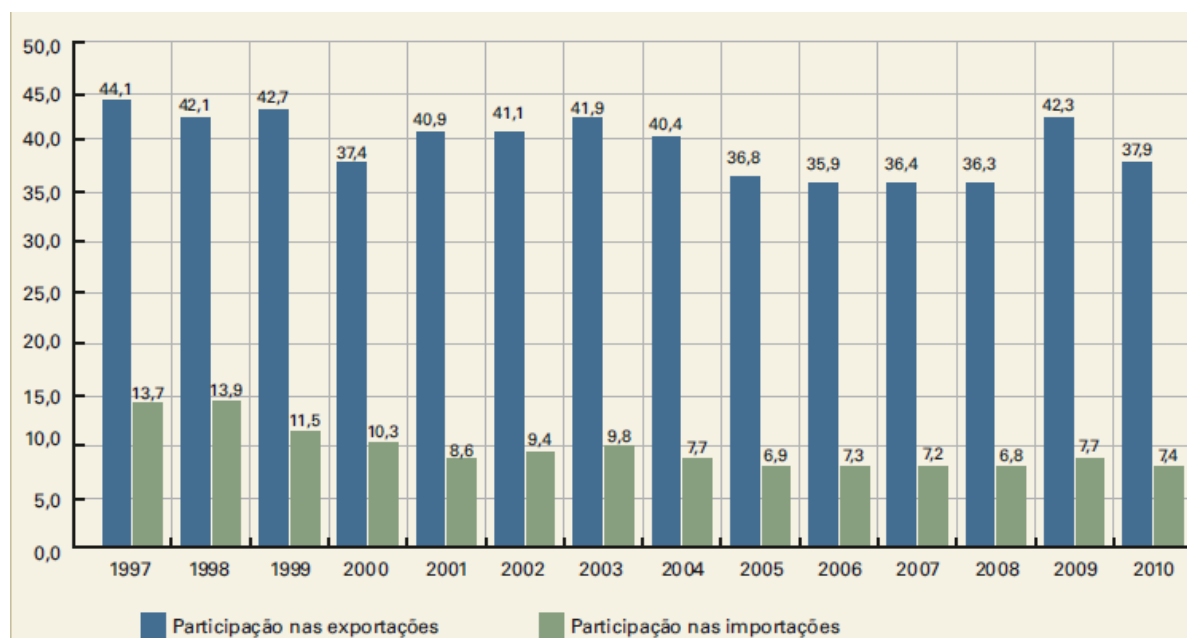
TABELA 1: PARTICIPAÇÃO DO BRASIL NO AGRONEGÓCIO MUNDIAL

Produtos agropecuários	Produção	Exportação	% do comércio mundial
Café	1ª	1ª	27
Suco de laranja	1ª	1ª	85
Carne bovina	2ª	1ª	26
Açúcar	1ª	1ª	47
Complexo de soja	2ª	2ª	30
Carne de frango	3ª	1ª	40
Milho	3ª	2ª	11
Algodão	5ª	4ª	6

Fonte: MAPA, 2011.

E continua nos ensinando, que a importância do agronegócio na economia brasileira pode ser observada ainda por meio da verificação da sua pauta de exportação, pois a participação relativa dos produtos agrícolas e agroindustriais, exportados pelo Brasil, ao longo da década de 2000, como pode ser visto no gráfico a seguir, mostra a evolução do agronegócio na balança comercial brasileira, que oscilou entre 35% e 42%. Os produtos agrícolas e agroindustriais mais exportados pelo Brasil são os vinculados aos complexos de produção da soja, da cana-de-açúcar, do café, da laranja e da carne - a bovina, a suína e a de frango. (MIRANDA, 2014, p. 45)

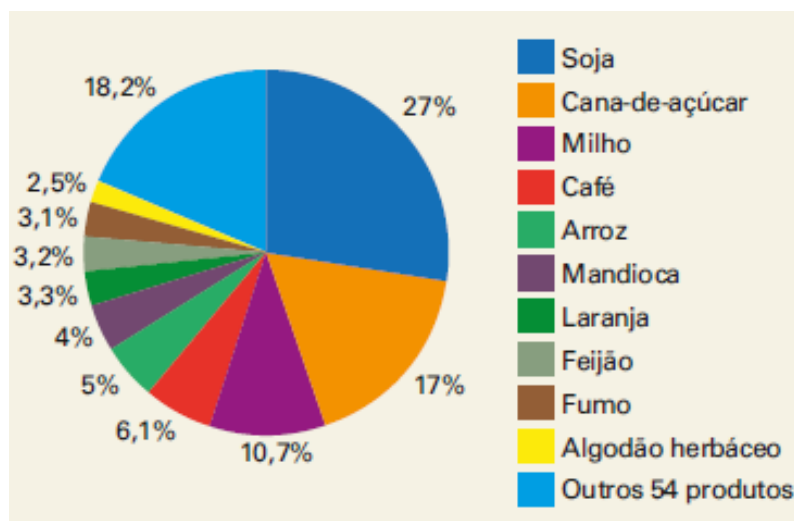
GRÁFICO 1 – Evolução da participação do Agronegócio na balança comercial brasileira 1997/2010.



Fonte: MAPA, 2011.

O valor dos produtos agrícolas exportados pelo Brasil, como a soja, a cana-de-açúcar, o café e a laranja, representa elevada participação desses produtos no total da produção agrícola brasileira, sendo enxergada por muitos analistas como um problema para o país, pois isso demonstra que a agricultura brasileira ainda hoje tem com alvo prioritário o atendimento do mercado externo, o que acontece, por vezes, em detrimento do mercado interno. (COELHO, 2016, p 124)

GRÁFICO 2 - Participação dos produtos no valor total da agricultura brasileira



Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do IBGE, 2008.

2. As relações sociais no Campo Brasileiro

No campo, as atividades são realizadas sob diferentes relações de trabalho. Muitas vezes acontece de o mesmo lavrador trabalhar de várias formas: pode, por exemplo, trabalhar parte do tempo em sua pequena propriedade, na qual tem uma roça de subsistência familiar, e parte como trabalhador temporário em outra propriedade na mesma região, na época de colheita.

Isso ocorre com frequência nas áreas mais afastadas dos grandes centros. Estas são as principais formas de trabalho no campo: posseiros e parceiros, proprietários e arrendatários, assalariados e não remunerados. (FERRETTO, 2017, p. 68)

Posseiros são lavradores que se instalam em terras de terceiros, ou então em terras devolutas, ou seja, que pertencem ao governo. Parceiros são lavradores que trabalham na terra de outros, com os quais dividem a produção obtida. Quando a divisão é de 50% para cada um, o trabalhador é chamado de meeiro. Tanto os posseiros quanto os parceiros geralmente realizam formas arcaicas de trabalho rural, não dispendo de tecnologia avançada. (FERRETTO, 2017, p. 69)

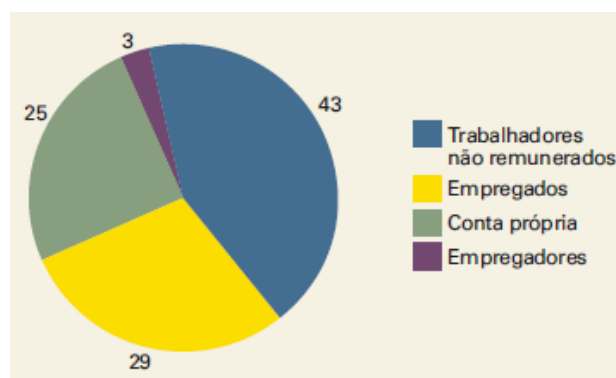
Os pequenos proprietários são trabalhadores que cultivam principalmente para atender às necessidades familiares e também ao mercado local. Os arrendatários, por sua vez, alugam a terra de alguém e pagam por seu uso em dinheiro. Em geral, dispõem de certo capital e de equipamentos. Esses dois tipos de trabalhadores são os que, em média, vivem em melhores condições na área rural brasileira. (BARROS, 1999, p. 63)

Os assalariados podem ser permanentes ou temporários. Os permanentes geralmente moram na propriedade em que trabalham e mantêm vínculo empregatício, ou seja, registro profissional, tendo seus direitos de trabalhador rural garantidos. Os temporários são contratados por dia, por tarefa ou por empreitada, sem direito a morar na terra onde trabalham. Geralmente moram na periferia das cidades próximas e se deslocam diariamente para o trabalho no campo, razão pela qual também são conhecidos como boias-frias (porque eles comem no local a comida que trouxeram de casa). A existência de trabalhadores temporários deve-se em grande parte a sazonalidade das safras agrícolas em muitas áreas do país. (BARROS, 1999, p. 64)

Os trabalhadores rurais não remunerados são os dependentes de um trabalhador rural, seja ele posseiro, parceiro, pequeno proprietário ou arrendatário: mulher, filhos e outros parentes, que o ajudam no trabalho do campo sem receber nenhuma remuneração. (BARROS, 1999, p. 64)

Veja a seguir: gráfico que mostra a proporção de pessoas que exercem funções nos empreendimentos agrícolas na condição de empregado, empregadores, trabalhadores não remunerados.

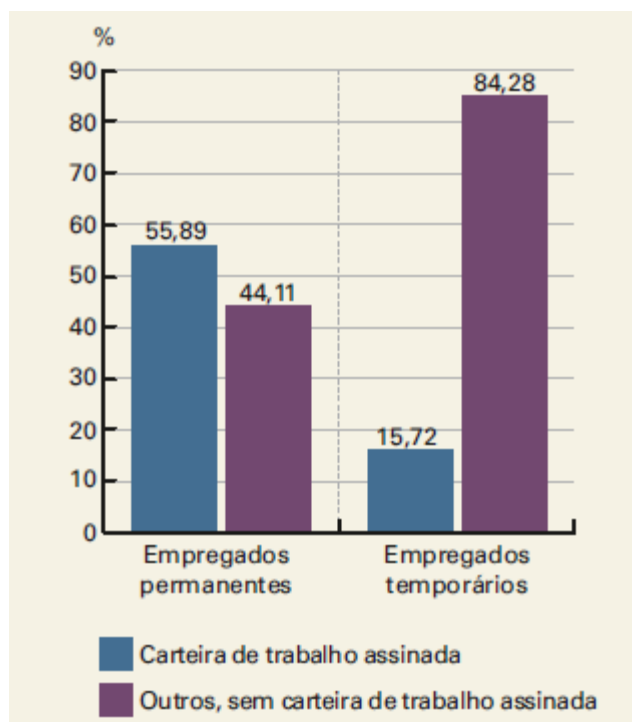
GRÁFICO 3 - Posição na ocupação dos trabalhadores em empreendimento agrícola (em %)



Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do IBGE, 2008.

A seguir, o gráfico que mostra a proporção de trabalhadores do campo que exerce suas funções sem carteira assinada.

GRÁFICO 4 - Porcentagem das relações de trabalho entre os empregados do grupo agrícola.



Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do IBGE, 2008.

A tabela que mostra a distribuição dos trabalhadores no campo por faixa de renda, tomando como referência o salário mínimo nacional de 2008.

TABELA 2 - Rendimento, por classes, das pessoas de 10 ou mais ocupadas e, atividades agrícolas.

Classes de rendimento mensal do trabalho principal	População ocupada em atividade agrícola (%)
Até ½ salário-mínimo	16
Mais de ½ a 1 salário-mínimo	19
Mais de 1 a 2 salários-mínimos	14,5
Mais de 2 a 5 salários-mínimos	5,8
Mais de 5 salários-mínimos	1,7
Sem rendimento	43

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do IBGE, 2008.

Portanto, de acordo com BORGES (2016, p. 44) essa vocação e a necessidade de produzir alimentos fez surgir às diversas situações de exploração da terra por terceiro não proprietário, reguladas pelos contratos agrários. Veja na tabela abaixo a proporção das relações sociais tecidas no campo brasileiro:

TABELA 3 - Brasil: Proporção por condição do trabalhador, no ano de 2004

Condição do trabalhador	Total de trabalhadores	% do total
Posseiro	654615	4,2
Parceiro	366995	2,3
Pequeno proprietário	2437001	15,6
Arrendatário	101409	0,8
Assalariado permanente	975150	6,3
Assalariado temporário	6844849	44,0
Não remunerado	4190152	26,8

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do INCRA, 2006.

3. Contrato de Parceria Agrária

O produtor rural poderá explorar a atividade rural utilizando terra de terceiro, mediante contrato de arrendamento ou de parceria, dentre as regras de associação nos riscos e de partilha de resultados nos negócios com imóveis e com bens usados na exploração rural. Assim, os contratos agrários têm características próprias que disciplinam a sua estrutura, não resultando tão somente do simples acordo de vontades já que devem obedecer às regras da lei. Dessa forma, o contrato de parceria rural e o de arrendamento têm a finalidade de regular a posse ou o uso temporário da terra ou relacionado bem agroindustrial, entre o proprietário de um imóvel rural e aquele que nele exerça

qualquer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista. (BARROS, 1999, p. 80)

O Código Civil trata de modalidades de parcerias rurais: a parceria agrícola e a parceria pecuária. Tal lei define que se dá a parceria agrícola quando uma pessoa cede um prédio rústico a outra, para ser por esta cultivada, repartindo-se os frutos entre as duas na proporção que estipularem. A parceria pecuária, por sua vez, ocorre quando há a cessão de animais para cria, recria, invernagem e engorda, mediante partilha proporcional dos risos e dos frutos ou lucros havidos. (BURANELLO, 2003, p. 81)

Como o intuito de conferir estruturação e melhor regulamentação às normas negociais do campo, princípios e regras específicas, nasceu a legislação especial que rege a exploração da terra e a utilização de trabalho alheio em sua consecução, o Estatuto da Terra (Lei 4504/64, alterada pela lei 11413/2007).

Tal Estatuto e seu regulamento foram além, redimensionando esses dois tipos de parceria, dando a estas, dessa forma, uma visão agrária complexa e atual, abrindo a possibilidade de conjugação até mesmo de todas as parcerias em um único contrato. O legislador, todavia, proibiu avenças que resultem em contrato hídrico de arrendamento e parceria; caso isso ocorra, deverão ser interpretados como contratos distintos. (BARROS, 1999, p. 83)

Assim, todos os contratos deverão ser regidos pelas normas gerais do Estatuto da Terra e seu regulamento (Decreto Lei 59.566/1966).

Nas lições de BURANELLO (2013, p. 83) interpretando a lei, definiu-se a parceria rural como 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 do art. 96;

III – variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.

Também é necessário se considerar que tal contrato de parceria não cria uma personalidade jurídica própria. (BURANELLO, 2013, p. 84)

3.1 Modalidades de Parceria Agrária

De acordo com o regramento do Decreto 59.566/66, as modalidades e peculiaridades da parceria variam de acordo com o fim a que se propõem, conforme classificação trazida por BARROS (1999, p. 85):

a) Parceria Agrícola: caracterizada quando o uso temporário do imóvel rural, ou parte dele, destina-se à atividade exclusiva de plantio, cultivo e tratos culturais ou a qualquer espécie de exploração vegetal;

b) Parceria pecuária: decorre da entrega de animais ao parceiro outorgado, por tempo determinado, para que este os crie, recrie, inverte e/ou engorde;

c) Parceria Agroindustrial : verifica-se quando o parceiro outorgante disponibiliza o imóvel rural total ou parcialmente e/ou cede o uso de máquinas e implementos agrícolas ou parceiro outorgado, com o objetivo de ser exercida a atividade de transformação dos produtos agrícolas, pecuários ou florestais;

d) Parceria Mista: aquela cujo objeto do negócio agrário é abranger mais de uma das modalidades tipicamente definidas.

3.2 Da denominação dos contratantes na parceria

Conforme visto, em geral, o proprietário ou quem detém a posse ou a livre administração de um imóvel rural, aqui denominado de PARCEIRO OUTORGANTE, transfere a outra pessoa, o PARCEIRO OUTORGADO, o direito de uso da propriedade total ou parcialmente, por prazo determinado ou indeterminado, para desenvolvimento de atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, com o compartilhamento dos riscos, dos frutos, dos produtos e dos lucros. Às partes cumpre respeitar as regras gerais de capacidade, devendo o parceiro outorgante ter a disponibilidade de uso e do gozo do bem. Daí, não só o proprietário, mas também o usufrutuário, o administrador e outros têm condições de celebra esses ajustes. (BURANELLO 2013, p. 85)

3.3 Características dos Contratos de Parceria

Os contratos, de acordo com o previsto na lei e ensinado por BARROS (1999, p. 86) de parceria apresentam como características básicas a:

- a) *Bilateralidade;*
- b) *Consensualidade;*
- c) *Onerosidade;*
- d) *Aleatoriedade.*

De fato, em particular diante das condições sociais e econômicas dos parceiros outorgados, ainda que possam contar com, padrões muito diferenciados, para valer contra terceiros, os contratos de parceria rural devem ser registrados (art. 127, V, da Lei 6015/73). Contudo, admitem até prova testemunhal para a demonstração da existência e do alcance quanto à relação jurídica existente. Diferentemente do arrendamento rural, como veremos, no

contrato de parceria rural não há a fruição plena da posse pelo parceiro outorgado, mas tão somente do uso específico de um determinado imóvel rural e de bens com objetivo de exploração econômica na divisão impositiva (limites legais) dos resultados. (BARROS, 1999, p. 87)

O contrato de parceria rural não se exaure na exclusiva cessão de um bem imóvel determinado; os acessórios constituídos por benfeitorias, facilidades ou outros bens também são atingidos pela força desse contrato e a ele se aderem. (BURANELLO, 2003, p. 85)

3.4 Cláusulas Mínimas no contrato de Parceria

Relativamente às principais regras da parceria rural, podemos destacar as do registro próprio, das cláusulas mínimas obrigatórias e da irrenunciabilidade dos direitos assegurados aos prestadores do trabalho rural. (MIRANDA, 2014, p. 112)

Essas normas de proteção aos recursos naturais e de defesa do meio ambiente, com caráter de maior dirigismo contratual e de fiscalização estatal, complementam o esquema normativo geral, assim estabelecendo alguns limites, nos termos do art. 93 do Estatuto da Terra, podendo-se mencionar a proibição:

- a) prestação de serviço gratuito;
- b) exclusividade da venda da colheita;
- c) obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilização de seus armazéns ou barracões;
- d) obrigatoriedade de beneficiamento da produção em, seu estabelecimento;
- e) aceitação de pagamento em ordens, vales ou outra forma regionais substitutivas da moeda.

Deve, ainda, o parceiro outorgado avisar o parceiro outorgante, com antecedência, da data em que iniciará a colheita ou a repartição dos produtos pecuários. A partilha dos frutos na parceria rural não é livre, uma vez que sofre estrito controle legal, condicionado aos índices impostos tanto no estatuto quanto no seu regulamento (art. 96, V). Esse controle na partilha dos frutos

veio impedir uma prática comercial até então, costumeira de se dividir os frutos da parceria em meação. (BARROS, 1999, p. 89)

Nesse sentido, em relação à participação na produção, a cota do proprietário da terra, de acordo com a Lei 11.443/2007, que impôs alterações do citado estatuto, não poderá exceder à:

Art. 96 [...] VI -

I) 20%, quando este concorrer apenas com a terra nua ,

II) 25% quando concorrer com terra preparada;

III) 30% quando concorrer com a terra preparada e com moradia;

IV) 40% caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais;

V) 50% caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas no item “iv” 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% do número total de cabeças objeto da parceria;

VI) 75% nas zonas de pecuária ultraextensiva em que foram os animais de cria em proporção superior a 25% do rebanho.

Assim, verifica-se que, na medida em que os bens, facilidade ou benfeitorias com os quais o proprietário do imóvel rural concorre na parceria rural aumenta, eleva-se também o percentual limite de sua participação (de 10% a 75%), reduzindo, conseqüentemente, na mesma medida, a participação do parceiro não proprietário. (BARROS, 1999, p. 90)

3.5 Do termo contratual

Por fim, segundo BURANELLO (2003, p. 86) quanto às causas terminativas, estabeleceram-se, na regulamentação as causas correspondentes:

- a) término do prazo do contrato ou da renovação;
- b) retomada;

- c) aquisição do bem pelo parceiro não proprietário;
- d) distrato ou rescisão;
- e) extinção do direito do outorgado;
- f) força maior que inviabilize a execução do contrato;
- g) perda da propriedade;
- h) desapropriação.

Anote-se, ademais, que a morte das partes não extingue o contrato, prosseguindo com os herdeiros, ou, sendo o conjunto familiar, com pessoa qualificada, respectivamente, no falecimento do outorgante e do outorgado. (BURANELLO, 2003, p. 86)

4. Arrendamento Rural

O outro contrato típico agrário é o de arrendamento rural, o qual está conceituado pelo artigo 3º do Decreto 59.566/66, e segundo COELHO (2016, p. 127) é o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e o gozo do imóvel rural, para ou partes delem, com ou sem bens, benfeitorias ou facilidades, para fins de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante retribuição ou aluguel, nos limites legais. O arrendamento rural equivale à locação urbana, tratando-se, assim, de locação de bem imóvel de caráter rural, que se pratica também em longa data, por meio da qual se obtém o aproveitamento econômico de terras alheias, com trabalho próprio ou de outrem. A contrapartida é o pagamento do aluguel, ficando o arrendatário com o uso e o gozo da coisa e de suas instalações ou equipamentos, para os fins referidos, observadas as normas legais cogentes do Estatuto da Terra e respectivo decreto que o regulamenta.

No regime jurídico do arrendamento rural, obediente à linha exposta, expõem-se as normas gerais de uso e posse da terra (artigos 92 e 94 da Lei 4.504/64):

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

§ 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria.

§ 2º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato ...Vetado.. serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento desta Lei.

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preferência dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente subrogado nos direitos e obrigações do alienante.

§ 6º O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria, observado o disposto em lei.

§ 7º Qualquer simulação ou fraude do proprietário nos contratos de arrendamento ou de parceria, em que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas, dará ao arrendatário ou ao parceiro o direito de pagar pelas taxas mínimas vigorantes na região para cada tipo de contrato.

§ 8º Para prova dos contratos previstos neste artigo, será permitida a produção de testemunhas. A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares.

§ 9º Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil.

[...]

Art. 94. É vedado contrato de arrendamento ou parceria na exploração de terras de propriedade pública, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Excepcionalmente, poderão ser arrendadas ou dadas em parceria terras de propriedade pública, quando:

- a) razões de segurança nacional o determinarem;
- b) áreas de núcleos de colonização pioneira, na sua fase de implantação, forem organizadas para fins de demonstração;
- c) forem motivo de posse pacífica e a justo título, reconhecida pelo Poder Público, antes da vigência desta Lei.

4.1 As partes e regras especiais para o contrato de Arrendamento

Especialmente sobre o arrendamento descrito no artigo 95, complementadas pelo regulamento previsto no Decreto 59.566/66, em que se define o contrato, art. 3º, e traçam os contornos nos artigos seguintes. De acordo com BORGES (2016, p. 86) Assim, respeitadas as regras gerais já mencionadas quanto à forma e conteúdo, têm-se no contrato de arrendamento como diretrizes básicas e próprias: a da limitação da renda anual, a do ajustamento, a da garantia do uso e do gozo, a da preferência do arrendatário na eventual venda do imóvel, e da vedação à exigência de certos serviços e de certas ações.

As partes do arrendamento são o arrendador e o arrendatário. O arrendatário é o cultivador direto, podendo esta ser pessoa ou conjunto familiar, condomínio agrícola ou sociedade empresária, que recebe para exploração o imóvel rural. Assim, é a parte que detêm a posse direta do imóvel, a qual assume todos os riscos da exploração e se beneficia dos lucros, promovendo a exploração da atividade combinada no contrato. A proteção do arrendatário reforça-se, entre outros aspectos, com os mecanismos próprios de fixação de renda e de preço, com preferência para a renovação e com a manutenção do ajuste, mesmo na eventual venda do bem, com o direito de preferência na aquisição. (MIRANDA, 2014, p 129)

O arrendador deve assegurar ao arrendatário uso e gozo do bem; fazer obras e reparos necessários; pagar impostos e taxas, salvo convenção em contrario prevista no contrato; mas pode opor-se a cortes ou a podas prejudiciais. Se for de animais o arrendamento, precisam ser restituídos ao término do ajuste, deles cuidando o arrendatário. Por sua vez, deve este pagar pontualmente a renda; usar o bem nos fins próprios e especificados; conservá-

lo; comunicar fatos perturbadores; e restituir o imóvel no prazo e nas condições próprias. (COELHO, 2016, p 128)

4.2 Características do Contrato de Arrendamento

Submete-se, pois, aos princípios e às regras já expostas, definidas, aliás, para os contratos agrários em geral, como as específicas traçadas para a sua regência, de acordo com MIRANDA (2014, p. 220) em que se observa a presença do núcleo obrigacional próprio da locação de imóveis, qualificado pelas peculiaridades da estrutura negocial do campo, e tudo sob as ideias de função social da propriedade e intervenção estatal no relacionamento privado, para a consecução dos objetos próprios. Acrescente-se, ainda, ao contexto normal das locações, obrigações próprias da legislação agrária, para efeito do respectivo ajuste aos princípios e regras de ordem pública que norteiam essa matéria.

Na caracterização do contrato, segundo BARROS (1999, p. 87) envolvem-se as seguintes classificações:

- a) Bilateral;
- b) consensual;
- c) comutativa;
- d) onerosa – relativa às noções de entrega do bem e de garantia do uso pacífico, sob pagamento de aluguel convencionado e da conservação do solo e de seus recursos naturais.

Segundo BORGES (2016, p 91) entre as características principais estão:

- I – Compatibilização dos prazos ao final da colheita, com prorrogação no retardamento por força maior;
- II – Prazo mínimo de 3 anos na indeterminação contratual;
- III – Submissão do início de cultura à possibilidade de colheita no prazo de retomada do proletariado, nos casos e nas condições legais;
- IV- Indenizabilidade de benfeitorias úteis e necessárias, ao término do ajuste (proprietário deverá pagar o equivalente ao que foi gasto pelo arrendatário, a título de indenização);
- V – Substituição da área arrendada por outra, mediante consenso;

- VI – Vedação do subarrendamento, sem autorização do proprietário;
- VII – Não responsabilidade do arrendatário por deterioração ou prejuízo, salvo se lhes der causa;
- VIII – Restituição dos animais de cria, de corte ou de trabalho, em igual espécie, número e valor;
- IX – Limitação de preço a 15% do valor cadastral por arrendamento do imóvel;
- X – Preferência ao arrendatário de acesso à terra, na ocupação por arrendamento por mais de 5 anos.

Segundo BURANELLO (2003, p. 88) devem as partes adotar as cláusulas obrigatórias já referidas e as específicas do contrato em questão, com as seguintes observações básicas:

- renda anual ajustada entre as partes, mediante correção por índice próprio;
- adequação do preço aos limites legais;
- definição do preço em dinheiro, aceitando-se parte em frutos, com preço corrente de mercado, à época do pagamento.

Todas estas regras deverão estar previstas e regulamentadas no próprio contrato celebrado.

Entre os direitos e obrigações das partes destaca-se a preferência do arrendatário à renovação do contrato, em igualdade de condições oferecidas a terceiros, devendo ser notificado de propostas existentes, até 6 meses antes do vencimento do contrato; não existido notificação, considera-se automaticamente renovado o contrato, salvo se dele desistir o arrendatário de formular proposta nova. (BURANELLO 2003, p. 89)

4.3 O termo do Contrato de Arrendamento

Com respeito à retomada, nas lições de BURANELLO (2003, p. 89) as causas também elencadas na regulamentação, a saber:

- a) término do prazo contratual ou da renovação;
- b) subarrendamento, cessão ou empréstimo do imóvel, no todo ou em parte, sem autorização prévia e expressa do proprietário do imóvel;

- c) falta de pagamento do aluguel ou renda no prazo convencionado;
- d) dano causado à gleba ou às colheitas, por culpa ou dolo do arrendatário;
- e) mudança na destinação do imóvel;
- f) abandono total ou parcial do cultivo;
- g) inobservância das cláusulas gerais;
- h) infringência de obrigação legal ou falta grave contratual;
- i) pedido formulado pelo arrendador.

Assim, mediante ação de despejo, pode o arrendador reaver o imóvel, sob os motivos expostos.

Quanto à extinção do arrendamento, de acordo com COELHO, (2016, p. 132), têm-se as seguintes situações:

- a) término do prazo;
- b) retomada;
- c) aquisição da gleba pelo arrendatário;
- d) distrato ou rescisão;
- e) força maior que impossibilite a execução;
- f) perda do imóvel;
- g) desapropriação total ou parcial.

Se for conjunto familiar, a morte do chefe não faz terminar o contrato, prosseguindo este com pessoal qualificada nele existente. Ao arrendatário são assegurados, nesses casos, certos direitos, como o da ultimação da colheita e o da redução proporcional da renda na desapropriação. (COELHO, 2016, p. 132)

4.4 Dos prazos mínimos do Arrendamento

Com relação aos prazos mínimos, segundo BORGES (2016, p. 90) do contrato de arrendamento, varia de acordo com a finalidade do uso da terra:

I - Prazo mínimo de 3 anos para arrendamento rural em que ocorra a exploração de lavoura temporária ou de pecuária de pequeno porte;

II - De 5 anos para arrendamento onde ocorra a exploração de lavouras permanentes ou pecuária de grande porte;

III - E de 7 anos para a exploração de atividade florestal.

5. Contratos Agrários típicos, expressos e escritos

Chegamos ao entendimento,, por todo o exposto, que a forma mais segura (para ambas as partes e para terceiros envolvidos indiretamente nos negócios no imóvel) para se contratar tendo como objeto imóvel rural, de acordo com a lei que regulamenta, é de acordo com sua finalidade Arrendamento ou Parceria. Devendo as vontades, preferencialmente, ser expressa e formalidade em um documento escrito.

De acordo com o regulamentado no Decreto–Lei 59.566/66, em seu artigo 12, são elementos básicos dos contratos (parceria e arrendamento), quando as partes expressamente contratarem e optarem pela forma escrita, as seguintes partes e cláusulas:

- 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;
- VIII - Prazo de duração, preço do arrendamento ou condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos, com expressa menção dos modos, formas e épocas desse pagamento ou partilha;

IX - Cláusulas obrigatórias gerais dos contratos que versem sobre imóveis rurais;
X - foro do contrato;
XI - assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rogo e de 2 testemunhas idôneas, se analfabetos ou não poderem assinar.

As partes poderão ajustar outras estipulações que julguem convenientes aos seus interesses, desde que não infrinjam o Estatuto da Terra.

CONCLUSÃO

Este estudo veio a conclusão que o Brasil é um país rico em tanto em terras agricultáveis quanto na produção de commodities agroindustriais, devido ao crescimento, implemento, e investimentos na geração de matérias primas e alimentos.

O aumento da demanda por alimentos passa a ser cada vez maior, o que obriga o produtor a se empenhar cada vez mais a se qualificar para aumentar sua eficiência e competitividade, a fim de abastecer o mercado exterior e interior, buscando meios tecnológicos para obter mais produtividades em suas terras até nos solos pobres.

O setor do agronegócio passa por um momento que prescinde de uma visão sustentabilidade, para garantir seus frutos agora e conservar os meios para as futuras gerações.

E esta constante evolução da participação do agronegócio na balança comercial vem sendo alvo de divergências nas opiniões de especialistas, enquanto alguns defendem sua implementação, outros criticam, pois ainda tem como prioridade a exportação de matérias primas e alimentos, com isto, trazendo eventuais faltas destes produtos no mercado Brasileiro.

Os grandes produtores são os agropecuaristas, residente ou não no local, prestando serviço em suas terras e ou ainda por serviços temporários (os safristas); em menor número, os posseiros que são lavradores, porém, não tem o registro público da propriedade das terras.

Também se encontra os pequenos proprietários, os assalariados, e os trabalhadores rurais.

No outro grupo de relações sociais do campo se encontram aqueles que não são donos ou empregados das unidades de produção rural; nasce juridicamente um vínculo negocial regulado em lei própria: o arrendamento e a parceira agrária.

É de saber que todo o acordo firmado para que seja seguido as regras, direito e obrigações estabelecidas precisa ser presidido de contrato que neste caso é contrato agrário, com finalidade de assegurar as validades de vontades das partes que celebra em lei.

Tanto no contrato de arrendamento e de parceria agrária a lei que os rege, são de igualdade tendo como diferença de quem sede as terras a obrigação de entregar na data certa e conforme estabelecidos se precisar de ceder os bens da propriedade também.

E quem esta alugando (arrendatário) tem como finalidade zelar por cada bem que esteja descrito em contrato, cumprindo com suas obrigações financeira pagando em dia o arrendamento e respeitar as regras do local como o solo, matas e animais que possa residir no local ou próximo.

No caso de parceria entre sócios o parceiro outorgante (dono ou não) e o outorgado (empresa ou família) eles tem como obrigação assumir toda e qualquer responsabilidade que venha acontecer sendo ela por parte de clima sendo ela por parte de erro administrativo até mesmo produtivo, e dividir assim os lucros ou prejuízo que venham ter conforme seus investimentos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARROS, Wellington Pacheco. **Contrato de Parceria Rural**. Livraria do Advogado, São Paulo: 1999.

BORGES, Antônio Moura. **Curso Completo de Direito Agrário**. 5ed. Ed. Contemplar. São Paulo, 2016.

BRASIL, **Decreto-Lei 59.566/66**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm>. Acesso em 2 set 2017.

_____, **Estatuto da Terra**, Lei nº 4504/64. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em 2 set 2017.

_____, **Lei nº. 11.443/2007**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11443.htm>. Acesso em 2 set 2017.

_____, **Lei nº. 6015/75**. Lei dos Registros Públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm>. Acesso em 2 set 2017.

BURANELLO, Renato. **Manual de agronegócio**. Saraiva: São Paulo, 2013.

COELHO, José Fernandes Lutz. **Contratos Agrários: Uma visão Neoagrário**. 2ed. Ed. Juruá, Curitiba: 2016.

FERRETTO, Vilson. **Contratos Agrários: Aspectos Polêmicos**. 2ed. Saraiva, São Paulo, 2017.

IBGE, **Pesquisa nacional por amostra de domicílios: Indicadores sociais**. Disponível em: <<https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2008/default.shtm>>. Acesso em 20 set 2017.

INCRA, **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária**. Disponível em: <<http://www.incra.gov.br/novissimo-retrato-da-agricultura-familiar>> Acesso em: 15 set 2017.

MAPA, **Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento**. Disponível em <http://www.agricultura.gov.br/aceso-a-informacao/dadosabertos/arquivos-raiz/plano_de_dados_abertos_mapa.pdf>. Acesso em 21 set 2017.

MIRANDA, Gursen de. **Direito Agrário**. Juruá, Curitiba, 2014.

ANEXO A – MODELO DE MINUTA DE CONTRATO DE PARCERIA

CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA

Pelo presente instrumento particular de parceria pecuária, de um lado,.....(nome completo e por extenso), nacionalidade....., estado civil....., profissão....., CIC n.º....., Cédula de Identidade RG n.º....., residente e domiciliado à(localização do domicílio), nesta cidade e Estado e de ora em diante chamado simplesmente de PARCEIRO OUTORGANTE, e de outro lado..... (nome completo e por extenso), nacionalidade....., estado civil....., profissão....., CIC n.º....., Cédula de Identidade RG n.º....., residente e domiciliado à.....(localização do domicílio), nesta cidade e Estado e de ora em diante chamado simplesmente de PARCEIRO OUTORGADO, têm, entre si, como justo e contratado o seguinte:

- 1º – O PARCEIRO OUTORGANTE é proprietário da fazenda denominada....., situada no Bairro de....., Município de....., Estado de....., conforme título de propriedade (ou de posse) (descrever detalhadamente o título de posse, inclusive o cadastro do INCRA).
- 2º – O PARCEIRO OUTORGANTE cede ao PARCEIRO OUTORGADO uma gleba de terra com área de.....(.....) alq. ou.....(.....) ha, demarcada de comum acordo pelas partes, para que nela, juntamente com seu conjunto familiar, plante e cultive o que lhe aprouver, dentro da lavoura que se encerre no período do ano agrícola.
- 3º – Caberá ao PARCEIRO OUTORGANTE a cota.....% (transcrever por extenso) de tudo que produzir a referida área o que deverá ser entregue no depósito ou tulha da Fazenda após o término das respectivas colheitas.

Observação: A cota de percentagem devida ao parceiro outorgante deve obedecer aos limites estabelecidos pela lei agrária”.

- 4º – O PARCEIRO OUTORGANTE entregará ao PARCEIRO OUTORGADO a terra arada e gradeada, fornecendo-lhe os implementos agrícolas, arados, carpideiras, plantadeiras etc., para atender aos trabalhos culturais e mais animais de tração, mulas, burros, cavalos etc.
- 5º – O PARCEIRO OUTORGANTE fornecerá as sementes necessárias para a lavoura, retirando-as (da Casa de Lavoura, se for o caso) por sua conta e as entregando na Fazenda.
- 6º – O PARCEIRO OUTORGADO poderá residir em casa de moradia da Fazenda, a ser designada, e terá galpão ou tulha para guardar cereais e implementos agrícolas, podendo plantar horta em terreno ou quintal, bem como fazer criação de animais domésticos, galinhas, porcos etc., desde que os mantenha em cercados próprios para que não causem prejuízos à propriedade ou aos vizinhos.
- 7º – O PARCEIRO OUTORGANTE fornecerá os fertilizantes e inseticidas necessários à lavoura, bem como fará financiamento anual na base de.....por alqueire ou por hectare. Para o necessário controle, haverá uma conta corrente em caderneta onde serão escriturados os pagamentos e despesas. Mensalmente será fornecida ao PARCEIRO OUTORGADO uma cópia do balanço mensal. As despesas em questão serão liquidadas quando vencer o ano agrícola, com o resultado da venda das colheitas. Sobre as quantias do financiamento serão cobrados juros bancários, nos termos da legislação agrária.
- 8º – O presente contrato é feito pelo prazo de.....anos ou.....meses, contados a partir de sua assinatura e a terminar no dia.....de.....de, podendo ser renovado caso haja entre as partes.
- 9º – O PARCEIRO OUTORGADO não pode transferir o presente contrato, ceder ou emprestar o imóvel ou parte dele, sem prévio e expresso consentimento do PARCEIRO OUTORGANTE, bem como não poderá mudar a destinação do imóvel expressa neste contrato e no conseqüente despejo do PARCEIRO OUTORGADO, nos termos da legislação agrária em vigor.
- 10º – Na exploração da área cedida em parceria devem ser obedecidas as normas técnicas a serem fornecidas pelo PARCEIRO OUTORGANTE, visando à conservação do solo e ao combate à erosão, através de curvas de nível, aplicação de fertilizantes e de adubos, plantio em rotação de cultural, dentro de normas que impeçam o esgotamento do solo.

11º – Quando o PARCEIRO OUTORGADO ou pessoas de seu conjunto familiar não estiverem trabalhando nas plantações da parceria, poderão, se assim o desejarem, trabalhar em empreiteiras ou em serviços avulsos para a Fazenda, desde que este fato não acarrete prejuízo para as lavouras objeto do presente contrato.

12º – Fica eleito o Foro da Comarca de.....para solucionar qualquer questão judicial decorrente deste contrato, inclusive para ação de despejo, se necessária.

E por estarem as partes, aqui contratantes, em pleno acordo com tudo quanto se encontra disposto neste instrumento particular, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada um dos interessados.

.....de.....de

.....
PARCEIRO-OUTORGANTE

.....
PARCEIRO-OUTORGADO

Testemunhas:

1ª –

2ª –

ANEXO B - MODELO DE MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA

PARTES

(Nome do Arrendador), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), (Documentos de Identificação – Carteira de Identidade e C.I.C), residente e domiciliado na Rua (xxx), n.º (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado (xxx), e sua esposa (Nome), (Nacionalidade), (Profissão), (Documentos de Identificação – Carteira de Identidade e C.I.C), ambos capazes, neste ato denominado(s) ARRENDADORES(S).

De outro lado, denominado(s) ARRENDATÁRIOS(S), (Nome do Arrendatário), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), (Documentos de Identificação – Carteira de Identidade e C.I.C), residente e domiciliado na Rua (xxx), n.º (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado (xxx), e sua esposa (Nome), (Nacionalidade), (Profissão), (Documentos de Identificação – Carteira de Identidade e C.I.C), ambos capazes.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

CLÁUSULA 1 – OBJETO DO CONTRATO

O presente tem como OBJETO, o imóvel constituído de uma Fazenda denominada de (xxx), de propriedade do ARRENDADOR, situado na (Localização da Fazenda), cidade (xxx), no Estado (xxx); sob o Registro n.º (xxx), do Cartório do (xxx) Ofício de Registro de Imóveis, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo ARRENDADOR ao ARRENDATÁRIO, é constituído de uma área de (xxx) (hectares, metros quadrados, etc), como consta inclusive na descrição do Cadastro n.º (xxx) do INCRA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O ARRENDATÁRIO se compromete a utilizar-se somente da área demarcada e como consta nas fotografias e medidas constantes no documento anexo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Para efeito deste contrato, fica também estabelecido que o ARRENDADOR cede ao ARRENDATÁRIO os bens (xxx) (Descrevê-los) e o restante da área de terras, não incluídas as de arrendamento, os quais serão usados por este último, mediante pagamento de R\$ (xxx) (Valor Expresso) a título de aluguel mensal.

CLÁUSULA 2 – PRAZO

O presente arrendamento terá o lapso temporal de validade de (xxx) meses, a iniciar-se no dia (xxx), do mês (xxx) no ano de (xxx) e findar-se no dia (xxx), do mês (xxx) no ano de (xxx), data a qual a propriedade (arrendada e alugada) e os bens existentes nesta deverão ser devolvidos nas condições a quais foram entregues, efetivando-se independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA 3 – VALOR

Como valor deste arrendamento, o ARRENDATÁRIO se obrigará a pagar o preço de R\$ (xxx) (Valor Expresso), a ser efetuado diretamente ao ARRENDADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O preço do arrendamento será reajustado anualmente (ano agrícola), de acordo com os índices estabelecidos pelo INCRA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O pagamento do preço será feito em moeda corrente, no trigésimo dia útil após o término do ano agrícola que corresponde ao período de 30 de junho a 30 de julho.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A título de aluguel das benfeitorias especificadas no PARÁGRAFO TERCEIRO da CLÁUSULA 1, e do restante de terras existente, o ARRENDATÁRIO pagará o valor de R\$ (xxx) (Valor Expresso), no último dia útil de cada mês.

PARÁGRAFO QUARTO: O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM e IGP e IPC etc). Em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

PARÁGRAFO QUINTO: Todos os pagamentos efetuados entre os contratantes serão precedidos de recibo, o qual deverá mencionar pormenorizadamente todos os valores.

PARÁGRAFO SEXTO: Quaisquer financiamentos que porventura o ARRENDATÁRIO faça perante particulares ou instituições financeiras, para custear as fases do plantio, serão de sua inteira responsabilidade, sendo que lhe fica vedado oferecer em garantia os produtos oriundos do plantio, bem como as terras arrendadas e alugadas.

CLÁUSULA 4 – LAVOURA E TERRAS

A gleba de terras destinada à lavoura será cuidada e preservada de acordo com orientações do ARRENDADOR constantes no documento anexo. Devendo o ARRENDATÁRIO cuidar das mesmas como se fossem suas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As terras as quais não forem utilizadas para lavoura, restará facultado ao ARRENDATÁRIO utilizá-las para criação de animais domésticos, desde que estes não venham a afetar aquelas destinadas a lavoura.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os materiais utilizados para plantação, manutenção e colheita correrão por conta e risco do ARRENDATÁRIO, tanto com relação a sua aplicação a terra, quanto à sua compra, ressaltando que deverá o mesmo aplicar material de boa qualidade, evitando acontecimentos como erosão. O objetivo maior, portanto, é a utilização máxima do solo, visando, contudo a sua conservação.

CLÁUSULA 5 – DEVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE

Findo o prazo de arrendamento que está diretamente ligado ao do aluguel, caberão as partes acordarem previamente se haverá prorrogação do prazo de vigências do mesmos. Caso as partes acordem que não haverá prorrogação, o ARRENDATÁRIO fará a devolução do imóvel arrendado bem como todos os materiais e terras alugadas.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de (xxx), onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

Fazem parte do presente instrumento, os documentos que descrevem a fazenda, bem como o comprometimento do ARRENDATÁRIO em seguir as orientações do ARRENDADOR.

Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

E, por estarem justas e convencionadas as partes e fiadores assinam o presente CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Local, data e ano.

Arrendador e sua esposa

Arrendatário e sua esposa

Testemunha 1

Testemunha 2