

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	21
Capítulo I – DO DIREITO AGRÁRIO E DO CONTRATO AGRÁRIO	23
1.1 Histórico	23
1.2 Contratos Agrários	25
1.3 Direito Comparado	28
1.3.1 Na Europa	28
1.3.2 Na América Latina e Central	30
Capítulo II – DOS PRINCÍPIOS DE DIREITO AGRÁRIO	33
2.1 Generalidades	33
2.2 Princípios Gerais	34
2.2.1 Princípio da função social da propriedade	35
2.2.2 Princípio da função social do contrato	39
2.2.3 Princípio da autonomia da vontade	40
2.2.4 Princípio do consensualismo	42
2.2.5 Princípio da equivalência das prestações	42
2.2.6 Princípio da relatividade dos efeitos contratuais	43
2.2.7 Princípio da boa-fé objetiva	43
2.3 Princípios de Direito Agrário	44
2.3.1 Normas obrigatórias e irrenunciáveis	44
2.3.2 As leis agrárias têm aplicação imediata	45
2.3.3 Os contratos serão prorrogados para que terminem depois de última colheita	45
2.3.4 O prazo mínimo para o contrato de arrendamento, em caso de contrato por prazo indeterminado, é de três anos	46
2.3.5 O arrendatário deverá, no último ano de arrendamento, ao iniciar qualquer cultura cujos frutos só possam ser colhidos após o término final do prazo contratual, ajustar a forma de pagamento pelo uso da terra	47

Capítulo III – DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL	49
3.1 Definição, Conceito, Natureza Jurídica e Finalidade	49
3.2 Das Características do Contrato de Arrendamento.....	52
3.2.1 Gerais.....	52
3.2.2 Específicas.....	55
3.3 Elementos.....	56
3.3.1 Partes	56
3.3.1.1 Arrendador.....	57
3.3.1.2 Arrendatário.....	57
3.3.2 Requisitos referentes às partes.....	58
3.3.2.1 Capacidade.....	58
3.3.2.2 Condomínio	60
3.3.2.3 Estrangeiro.....	61
3.3.3 Objeto	63
3.3.3.1 Imóvel rural	63
3.3.3.2 Terras públicas.....	66
3.3.3.3 Substituição das terras arrendadas	68
3.3.3.4 Cadastro no Inera.....	69
3.3.3.5 Uso do imóvel rural	70
3.3.3.6 Arrendamento de árvores, florestas e pedreiras	70
3.3.4 Renda.....	70
3.3.4.1 Percentual máximo do preço do arrendamento.....	73
3.3.4.2 Preço do arrendamento das benfeitorias	75
3.3.4.3 Periodicidade e reajustamento do preço	75
3.3.4.4 Cláusula penal.....	77
3.3.5 Prazo	78
3.3.5.1 Prazo mínimo para qualquer contrato de arrendamento rural.....	79
3.3.5.2 Prorrogação do prazo contratual em razão de colheita retardatária.....	82
3.3.6 Forma.....	83
3.3.6.1 Lugar e data de assinatura do contrato.....	84
3.3.6.2 Nome completo e endereço dos contratantes.....	84
3.3.6.3 Qualificação do arrendador.....	84
3.3.6.4 Qualificação do arrendatário.....	85
3.3.6.5 Objeto do contrato	85
3.3.6.6 Identificação do imóvel e número de seu registro no cadastro de imóveis rurais do Inera	85

3.3.6.7	Descrição da gleba, enumeração das benfeitorias, dos equipamentos especiais, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho, e, ainda, dos demais bens ou facilidades com que concorre o arrendador	85
3.3.6.8	Prazo de duração, preço do arrendamento	86
3.3.6.9	Cláusulas obrigatórias com as condições enumeradas no art. 13 do Regulamento, nos arts. 93 e 96 do Estatuto da Terra e no art. 13 da Lei 4.947/66.....	86
3.3.6.10	Foro do contrato.....	86
3.3.6.11	Assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rogo e de quatro testemunhas idôneas, se analfabetos ou não puderem assinar	86
3.3.6.12	As partes poderão ainda ajustar outras estipulações que julguem convenientes a seus interesses	86
3.3.6.13	Cláusulas obrigatórias ou cláusulas gerais.....	87
3.3.7	Garantias locatícias.....	88
3.3.7.1	Da fiança.....	89
3.3.7.2	Da caução	91

Capítulo IV – DAS OBRIGAÇÕES E DOS DIREITOS DAS PARTES.....93

4.1	Das Obrigações das Partes	93
4.1.1	Das obrigações do arrendador.....	93
4.1.2	Das obrigações do arrendatário.....	95
4.2	Dos Direitos das Partes	99
4.2.1	Dos direitos do arrendador.....	99
4.2.2	Dos direitos do arrendatário.....	100
4.2.2.1	Preferência na renovação	101
4.2.2.2	Preferência na aquisição do imóvel arrendado	103
4.2.2.3	Pacto de preferência.....	113
4.2.2.4	Adjudicação do imóvel arrendado vendido a terceiro	114
4.2.2.5	Retenção do imóvel por benfeitorias e indenização das benfeitorias	115
4.2.2.6	Benfeitorias construídas pelo arrendador.....	118
4.2.2.7	Direito de o arrendatário permanecer no imóvel em caso de alienação e estipulação de ônus sobre o imóvel arrendado.....	119

Capítulo V – DA RENOVAÇÃO, DA PRORROGAÇÃO, DO SUBARRENDAMENTO, DA CESSÃO E DA EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO121

5.1	Da Renovação do Contrato de Arrendamento	121
5.2	Da Prorrogação do Contrato de Arrendamento	122

5.3	Do Subarrendamento do Contrato de Arrendamento	123
5.4	Da Cessão do Contrato de Arrendamento	124
5.5	Da Extinção do Contrato de Arrendamento	125
5.5.1	Término do prazo do contrato de arrendamento	125
5.5.2	Retomada do imóvel arrendado	126
5.5.3	Aquisição da gleba arrendada pelo arrendatário	128
5.5.4	Resolução do contrato de arrendamento ou extinção do direito do arrendador	128
5.5.5	Rescisão do contrato de arrendamento	129
5.5.6	Distrato do contrato de arrendamento	130
5.5.7	Por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato ..	130
5.5.8	Por sentença judicial irrecorrível	131
5.5.9	Perda do imóvel rural arrendado	132
5.5.10	Desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural arrendado	132
5.5.11	Quaisquer outras causas com previsão legal	133
5.5.11.1	Por morte do arrendatário ou do arrendador	133
5.5.11.2	Perda do valor econômico do imóvel rural	134
Capítulo VI – DAS AÇÕES APLICÁVEIS AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO		135
6.1	Ação de Despejo	135
6.1.1	Hipóteses legais	136
6.1.1.1	Término do prazo contratual ou de sua renovação	137
6.1.1.2	Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador	137
6.1.1.3	Se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencional	137
6.1.1.4	Dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa do arrendatário	138
6.1.1.5	Se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural	139
6.1.1.6	Abandono total ou parcial do cultivo	139
6.1.1.7	Inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 do regulamento	140
6.1.1.8	Nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e no regulamento, comprovada em juízo a sinceridade do pedido ..	140
6.1.1.9	Se o arrendatário infringir obrigação legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual	140
6.1.2	Legitimidade	141

6.1.3	Competência.....	141
6.1.4	Do valor da causa	142
6.1.5	Prova.....	142
6.1.6	Rito	144
6.1.7	Purga da mora.....	144
6.1.8	Tutela antecipada.....	145
6.1.9	Sentença e sua eficácia	146
6.1.10	Recursos	147
6.2	Outras Ações	147
6.2.1	Reintegração de posse.....	148
6.2.2	Execução.....	148
6.2.3	Consignação em pagamento	149
6.2.4	Arbitragem.....	150

Capítulo VII – DAS DIFERENÇAS E DAS SEMELHANÇAS COM OUTROS INSTITUTOS 153

7.1	Com a Locação Urbana	153
7.2	Com a Parceria Rural	154
7.3	Com Contratos Agrários Inominados.....	155
7.4	Com o Contrato de Compra e Venda	156
7.5	Com o Direito de Superfície.....	157
7.6	Com o Contrato Trabalhista	157
7.7	Com o Usufruto.....	158
7.8	Com o Uso.....	159
7.9	Com o Comodato	160
7.10	Com o Depósito.....	160

CONCLUSÃO..... 161

REFERÊNCIAS..... 165

ANEXO..... 169

Modelo de Contrato de Arrendameto – Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural	169
--	-----

ÍNDICE ALFABÉTICO 175