

JOSÉ FERNANDO LUTZ COELHO
Advogado; Professor de Direito; Mestre em Integração Latino-Americana
da UFSM ;
Consultor jurídico na área imobiliária.

CONTRATOS AGRÁRIOS

Uma visão neo-agrarista

Juruá Editora

Curitiba, 2006.

CATALOGAÇÃO NA FONTE

Coelho, José Fernando Lutz.

C672 Contratos agrários: uma visão neo-agrarista./ José
Fernando Lutz Coelho./ Curitiba: Juruá, 2006.
236p.

1. Contrato agrário. 2. Direito agrário. I. Título.

CDD 342.14(22.ed)
CDU 347.243

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 19

CAPÍTULO I O DIREITO AGRÁRIO 25

1.1	CONCEITO	25
1.2	NATUREZA JURÍDICA	26
1.3	FONTES	28
1.3.1	As fontes formais	29
1.3.2	Fontes não formais	34
1.4	PRINCÍPIOS	37
1.4.1	A função social da propriedade	37
1.4.2	Princípio da justiça social	44
1.4.3	Princípio da prevalência do interesse público	46
1.4.4	Outros princípios fundamentais do direito agrário elaborados pela doutrina abalizada	51
1.5	A RELAÇÃO DO DIREITO AGRÁRIO COM OUTROS RAMOS DO DIREITO	54
1.6	O DIREITO AGRÁRIO E OS 40 ANOS DO ESTATUTO DA TERRA	56
1.7	A POSIÇÃO NEO-AGRARISTA	60

CAPÍTULO II DOS CONTRATOS AGRÁRIOS 65

2.1	A ABRANGÊNCIA DO CONTRATO AGRÁRIO	66
2.2	A IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATO AGRARISTA	67
2.3	O DIRIGISMO CONTRATUAL	67
2.4	OS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS E O NOVO CÓDIGO CIVIL	68
2.4.1	Princípio da autonomia da vontade	69
2.4.2	Princípio da função social do contrato	71
2.4.3	Princípio da equivalência das prestações	73
2.4.4	Princípio da relatividade dos efeitos contratuais	73
2.4.5	Princípio da boa-fé objetiva	74
2.5	AS CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS	78

Localização: 347.453.1(81)

C672c

Código de barras: STJ00066786

2.6	A FORMA DOS CONTRATOS	79
2.7	ESPÉCIES	80
2.7.1	Contratos nominados	80
2.7.1.1	Arrendamento rural	80
2.7.1.2	Parceria rural	82
2.8	CONTRATOS INOMINADOS OU ATÍPICOS	83
2.8.1	Comodato rural	86
2.8.2	Contrato do Fica	90
2.8.3	Contrato de pastoreio ou invernagem	91
2.8.4	Contrato do roçado	94
2.8.5	Leasing agrário	97
2.8.6	Arrendamento rural com opção de compra	97
2.8.7	A flexibilização na interpretação dos contratos atípicos e inominados	99
2.9	FORMAS DE INTERPRETAÇÃO	101
2.9.1	Interpretação das normas jurídicas	102
2.9.2	Interpretação dos contratos	105
2.9.2.1	Dispositivos do Código Civil com função interpretativa aos contratos	110
2.9.2.2	A função interpretativa como instrumento de eficiência na prestação jurisdicional	118
2.10	PREÇO	119
2.10.1	Arrendamento rural	119
2.10.2	A flexibilização na fixação do preço	124
2.10.3	Parceria Rural	127
2.11	PRAZOS MÍNIMOS	128
2.11.1	A expressão pecuária de pequeno, médio e grande porte	129
2.11.2	Formalidades	130
2.12	EXTINÇÃO DOS ARRENDAMENTOS (ART. 26, DEC)	131
2.13	A AÇÃO DE DESPEJO	135
2.13.1	Hipóteses legais	136
2.13.1.1	Subarrendamento, cessão ou empréstimo do imóvel	137
2.13.1.2	Falta de pagamento de aluguel ou renda	137
2.13.1.3	Danos á gleba	138

Localização: 347.453.1(81)

C672c

Código de barras: STJ00066786

2.13.1.4	Mudança de destinação	139
2.13.1.5	Abandono do cultivo	139
2.13.1.6	Inobservância das normas obrigatórias (art. 13 do Regulamento)	140
2.13.1.7	Infringência de obrigações legais e contratuais	140
2.13.2	Procedimento	140
2.13.3	O rito na ação de despejo por falta de pagamento	142
2.13.4	A eficácia da sentença despejatória	143
2.13.5	Efeito do recurso de apelação	144
2.13.6	A tutela antecipada	146
2.13.7	Despejo cumulado com cobrança	149
2.13.8	(IM)Possibilidade da reintegração de posse para reaver o imóvel objeto de arrendamento ou parceria rural	153
2.14	A TEORIA DA IMPREVISÃO	158
2.15	A RESOLUÇÃO OU REVISÃO POR ONEROSIDADE EXCESSIVA	159
2.16	A LEI DO INQUILINATO	165
2.17	BENFEITORIAS	166
2.17.1	O tratamento das benfeitorias nos contratos agrários	166
2.17.2	O tratamento legal na locação urbana	169
2.17.3	A forma de argüição	170
2.18	ALIENAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO ARRENDAMENTO	172
2.19	CONSIDERAÇÕES SOBRE AS OBRIGAÇÕES DOS CONTRATANTES	174
2.20	O DIREITO DE PREFERÊNCIA	175
2.20.1	A preferência legal e contratual	175
2.20.2	A medida judicial	177
2.20.3	O direito de preferência à parceria rural	180
2.20.4	Natureza jurídica	182
2.20.5	A forma da notificação	184
2.20.6	O depósito do preço	184
2.20.7	As perdas e danos	185
2.20.8	Outras considerações	186

Localização: 347.453.1(81)

C672c

Código de barras: STJ00066786

2.21 A FALSA PARCERIA	187
2.22 A EXECUTIVIDADE DO CONTRATO AGRÁRIO	192
2.23 A ARBITRAGEM NAS QUESTÕES AGRÁRIAS	194
2.24 AS VARAS AGRÁRIAS	196
2.25 AS GARANTIAS NOS CONTRATOS AGRÁRIOS	200
2.25.1 A fiança	201
2.25.1.1 Requisitos	204
2.25.1.2 As características da fiança	207
2.25.2 A Caução	210
2.25.3 Penhor rural	213
2.25.3.1 Penhor agrícola	215
2.25.3.2 Penhor pecuário	216
REFERÊNCIAS	219
FRASES LATINAS DE USO FORENSE	225
ÍNDICE ALFABÉTICO	227